

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Processo nº **1007919-50.2015.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS

Requerente: Itaú Unibanco S A

Requerido: Pimenta e Filhos Supermercados Ltda. e Outros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- elaborado em novembro/2020 -

VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS:

Lote 13 a Quadra 10, Jardim Aclimação, Sumaré,SP

MATRÍCULA 53.273 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré:

R\$ 168.505,60

(Cento e sessenta e oito mil, quinhentos e cinco reais e sessenta centavos)

Casa/Terreno, Rua Antonio Sanches Lopes, 77, Jardim Aclimação, Sumaré, Lote 14 da Quadra 10

MATRÍCULA 5815 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré:

R\$ 537.810,17

(quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e dez reais e dezessete centavos)

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial de Avaliações de Imóveis, Creci 59.259, CNAI 30014, tendo sido nomeado [p. 303] no processo supramencionado, para avaliar o **VALOR DE VENDA** deste imóvel: **TERRENO** (Lote 13 da Quadra 10, do Loteamento Jardim Aclimação): **320,00** m² ; **CASA** [TERRENO de **320,00** m² e EDIFICAÇÃO de **288,00** m²], (Lote 14 da Quadra 10) localizada na Rua Antonio Sanches Lopes, 77, Jardim Aclimação, na cidade de **Sumaré -SP**., e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar, através deste documento, o resultado dos trabalhos.

1. Leis e Normas reguladoras deste parecer

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 e regulamentam a sua forma de elaboração. 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 de acordo com a reconhecida doutrina.

2. VISTORIA TÉCNICA

Assim, informo que, em **11 de Novembro de 2020**, próximo das 10 horas, estive na **Rua Antônio Sanches Lopes, nº 77 – Jardim Aclimação – Nova Veneza-Sumaré-SP**, endereços dos imóveis avaliados, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar os imóveis abaixo descrito.



FRENTE CASA: Rua Antonio Sanches Lopes, 77, Jardim Aclimação, Sumaré, SP



TERRENO 320m2, terreno plano, localizado na Rua Antônio Sanches Lopes, (ao lado do número 77), Quadra 10 Lote 13, no Bairro Jardim Aclimação – Sumaré-SP

3. DOS DADOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

O imóvel, Lote 13 DA Quadra 10, é assim descrito e caracterizado, conforme **matrícula 53273** do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré [**fls. 212 - 218**]:

*IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 13 da quadra 10, do Loteamento denominado Jardim Aclimação, situado no distrito de Nova Veneza, deste município e comarca de Smarê-SP, com área de **320,00 m²**.*

2.2 – Da Descrição das Características do imóvel

Conforme conferência junto à **Prefeitura Municipal de Sumaré**, o lote 13 da Quadra 10, localiza-se na **Rua Antonio Sanches Lopes s/n Jardim Aclimação, Nova Veneza-Sumaré-SP** e apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno: **320,00 m²**
- Posição na quadra: **esquina**
- Zoneamento: **misto** [residencial, comercial e industrial]
- Referência de localização no entorno: próximo à **Rodovia Anhanguera**, ao lado da Coca Cola FEMSA ..
- Topografia: **plano**

2.3 – Da Descrição das Características do imóvel

Conforme conferência junto à **Prefeitura Municipal de Sumaré**, o lote 14 da Quadra 10, localiza-se na **Rua Antonio Sanches Lopes, nº 77, Jardim Aclimação, Nova Veneza-Sumaré-SP** e apresenta as seguintes características, conforme **Matrícula nº 5815**, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré -SP [pp 220-25 do processo].

Na matrícula **5815**: Um **terreno urbano**, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Antônio Sanches Lopes , constituído pelo **Lote 14 Quadra 10** do Desmembramento denominado Bairro Jardim Aclimação - Distrito de Nova Venesa, Sumaré-SP, medindo 10,00 metros de frente e igual medidas nos fundos; por 32 de ambos os lados com área de total de **320,00m²**

No lote foi construído prédio residencial/comercial conforme conferência no local 288m² de área.

2.4 - **DADOS DO TERRENO DO IMÓVEL**

Localização: R Antônio Sanches Lopes 77 – Bairro Jd Aclimação –Nova Veneza-Sumaré-SP

Área do Terreno: **320,00 m²**

Frente: 10 metros

Posicionamento: Não Esquina

Topografia: Plano

2.5 - **DADOS DA ÁREA CONSTRUÍDA**

Área Construída da Casa: **204,00 m²**

Área Construída da Edícula: **84m²**

Total: **288m²**

Tipo de Imóvel: CASA Plana com Edícula.

Descrição da Casa (internamente e externamente)

2.6 – **DESCRIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA**

Descrição da Casa com laje e pintura com tinta latéx.

- Garagem coberta para 02 vaga – piso frio
- Corredor lateral da casa com acesso para edícula, piso frio com cobertura.
- 01 Sala – Piso frio com laje
- 201 Cozinha: azulejo na área molhada ½ parede, piso frio, pia de granito com gabinete e uma churrasqueira na entrada da cozinha.
- Lavanderia: Piso frio, azulejo até a metade da parede e 01 tanque para lavar roupa.
- Quarto com Suíte: Piso frio e ventilador de teto. Banheiro: Azulejo até o teto, vaso sanitário, lavatório com coluna.
- Quarto: Com armário embutido, piso frio e com ventilador de teto
- Quarto: Piso frio e sem armários
- 01 Banheiro da casa: Azulejo até o teto, piso frio, vaso, lavatório e coluna, sem box
-

Edícula da casa com laje e pintura latéx.

- Churrasqueira coberta, com pia mármore sem gabinete e piso frio.
- Lavanderia coberta: Azulejo até o teto, piso frio e 02 tanques para lavar roupa.
- Dispensa coberta ao lado da lavanderia, piso frio e sem armários.
- Cozinha: Piso frio, azulejo até o teto, pia de granito com gabinete.
- Sala: Piso frio

- Banheiro: Azulejo até o teto, piso frio com box de acrílico, vaso sanitário, lavatório e coluna.
- 01 Quarto: Com armário embutido, piso frio.
- 01 Quarto: Piso frio e com ventilador de teto sem armário embutido.
- 01 Quarto: Piso frio, sem armário embutido e sem ventilador de teto.

2.7 - **CLASSIFICAÇÃO DO GRUPO, PADRÃO e INTERVALO DO IMÓVEL**

Conforme Tabela de Coeficientes - **base R8N** do IBAPE-SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – **a partir de 01.11.2017**, para efeito de avaliação do Custo da Construção, com base no CUB do SINDUSCON Sem Desoneração

Grupo do imóvel: **CASA** (item 2)

Padrão do imóvel: **MÉDIO** (Item 2.5)

Intervalo de Valores: **MÍNIMO** (coeficiente **1,903**)

2.8 – **IDADE DO IMÓVEL**

Idade **Real** da Construção: **1977 (43 anos)**

Idade **Aparente** da Construção: **30 anos**

O **bairro**, com **zoneamento misto** (residencial, comercial e industrial) no entorno do imóvel, apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo.

3. DO MÉTODO EMPREGADO

Para se definir o VALOR DO BEM ora avaliado, calcula-se, separadamente o valor do TERRENO e valor da CONSTRUÇÃO EM SI, utilizando-se basicamente:

3.1 - **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** [para avaliar o TERRENO]:

É um método que permite a **comparação direta dos valores de venda** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise** e, se necessário, **tratamento adequado**

de dados, buscando tornar as amostras similares **o mais possível** ao imóvel avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor de venda por comparação direta que retrate o mercado imobiliário locativo do local.

3.2 – MÉTODO ROSS HEIDECKE [para avaliar a **CONSTRUÇÃO EM SI**]:

O método **Ross-Heidecke** é um método misto, considerando idade Real (**Ross**) e o estado de conservação (**Heidecke**). Desdobrando a explanação, sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente. O **estado de conservação da edificação** deve ser classificado segundo uma graduação proveniente do estudo de Heidecke (novo, entre novo e regular, regular, regular e necessitando de reparos simples, necessitando de reparos simples, necessitando de reparos simples e importantes, necessitando de reparos importantes a sem valor, sem valor).

Determinou-se o valor do Custo Unitário Básico de Construção de **outubro de 2020**, com base na tabela do Sinduscon, aplicando, ao Custo Unitário Básico, os coeficientes da tabela de coeficiente **R8N**, em vigência a partir **01.11.2017**.

4. DA ELEIÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

4.1 – Fontes para Pesquisa de amostras:

Pesquisas para colheita de elementos comparativos foram realizadas através de placas de vende-se fixadas em terrenos no entorno e através de portais e sites de imobiliárias atuantes na região.

4.2 – Região geográfica de colheita de amostras:

Restringiu-se a colheita de elementos comparativos de TERRENOS ao entorno circunvizinho do **bairro Jardim Aclimação**, a que pertence o imóvel, em **Sumaré-SP**.

5. DAS AVALIAÇÕES DOS TERRENOS

5.1 – TRATAMENTOS APLICADO ÀS AMOSTRAS DE TERRENO

A. HOMOGENEIZAÇÃO:

Fator Oferta [FO]: todos os imóveis usados como elementos comparativos estavam em oferta à época, sofreram dedução de 10%.

B. SANEAMENTO: eliminando-se elementos fora do intervalo entre 30% abaixo e 30% acima do valor unitário obtido.

5.2 – VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE TERRENO

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m² de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, obtido mediante a soma do **valor unitário** de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
- Objetivo: definir o VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO –					
Bairro Jardim Aclimação - Sumaré					
- Áreas dos TERRENOS ora avaliados: 320 m ² -					
	FONTE ENDEREÇO	VALOR DE VENDA	ÁREA DO TERRENO		VALOR DO M ²
1	JBIMÓVEIS TE002657 (19) 3781-6464	R\$ 300.000,00	500,00 m ²		R\$ 600,00
2	JBIMÓVEIS TE035293 (19) 3781-6464	R\$ 200.000,00	300,00 m ²		R\$ 600,00
3	JBIMÓVEIS TE065413 (19) 3781-6464	R\$ 140.000,00	210,00 m ²		R\$ 666,66
4	GRUPO SOL LUA TE0061 (19) 3282-6688	R\$ 160.000,00	340,00 m ²		R\$ 470,58
5	CORADINI TE0147 (19) 97402-7783	R\$ 200.000,00	340,00 m ²		R\$ 588,23
SOMATÓRIA					R\$ 2.925,47
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)					R\$ 585,09
LIMITE INFERIOR					R\$ 409,56
LIMITE SUPERIOR					R\$ 760,62
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)					R\$ 585,09
Fator Oferta					R\$ 526,58

A média saneada de **R\$ 526,58** corresponde ao **valor unitário médio** de TERRENO praticado na Região geográfica dos imóveis avaliados em **NOVEMBRO de 2020**.

5.3 – **VALOR DE VENDA DOS TERRENOS**

Multiplica-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado obtido [**R\$ 526,58**] pela metragem dos terrenos dos imóveis em questão [**320,00 m²**]:

$$\text{R\$ } 526,58 \times 320,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 168.505,60$$

Assim, em NOVEMBRO de 2020, o **VALOR DE VENDA DOS TERRENOS** dos imóveis avaliados é de **R\$ 168.505,60** (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e cinco reais e sessenta centavos).

6. DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Multiplica-se a **área construída** do imóvel pelo **valor do CUB** de **OUT/2020** (sobre o qual incidiu o coeficiente da Tabela de Coeficiente - Base **R8N** atualizada em vigor a partir de 01.11.2017, a partir do grupo, padrão e intervalo do imóvel).

Área Construída do imóvel: **208,00 m²**

CUB do SINDUSCON Sem Desoneração: **R\$ 1.517,65 (OUT/2020)**

Grupo do imóvel: **CASA** (item 2)

Padrão do imóvel: **MÉDIO** (Item 2.5)

Intervalo de Valores: **MÍNIMO** (coeficiente **1,903**)

Coeficiente da tabela Base R8N em vigor a partir de novembro de 2017 (coeficiente para avaliação do grupo e padrão do imóvel avaliando): **1,903**

Aplicação do Coeficiente sobre CUB: **R\$.1.517,65 x 1,903 = R\$ 2.888,08**

Valor do CUB de 2020 com coeficiente conforme classificação acima: **R\$ 2.888,08**

Valor da Construção SEM depreciação: **288 m² x R\$ 2.888,08 = R\$ 831.767,04**

Idade Real do Imóvel: 1977 (43 anos)

Idade Aparente do Imóvel em 2020: 25 anos

Estado do Imóvel: necessitando de reparos simples (E)

Depreciação: **55,60%**

Valor da Construção COM depreciação: R\$ 369.304,57

Assim, para a data de NOVEMBRO de 2020, o **VALOR DA CONSTRUÇÃO** do imóvel avaliando é de **R\$ 369.304,57** (trezentos e sessenta e nove mil, trezentos e quatro reais e cinquenta e sete centavos)

7. DOS VALORES DOS BENS

Após a aplicação do Método Comparativo Direto, o Valor de Venda dos IMÓVEIS, ora avaliados, é:

→ Terreno: R\$ 168.505,60 +
→ Construção depreciada: R\$ 369.304,57 =
→ Valor de Venda Casa + Terreno: R\$ 537.810,17

R\$ 537.810,17 (quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e dez reais e dezessete centavos)

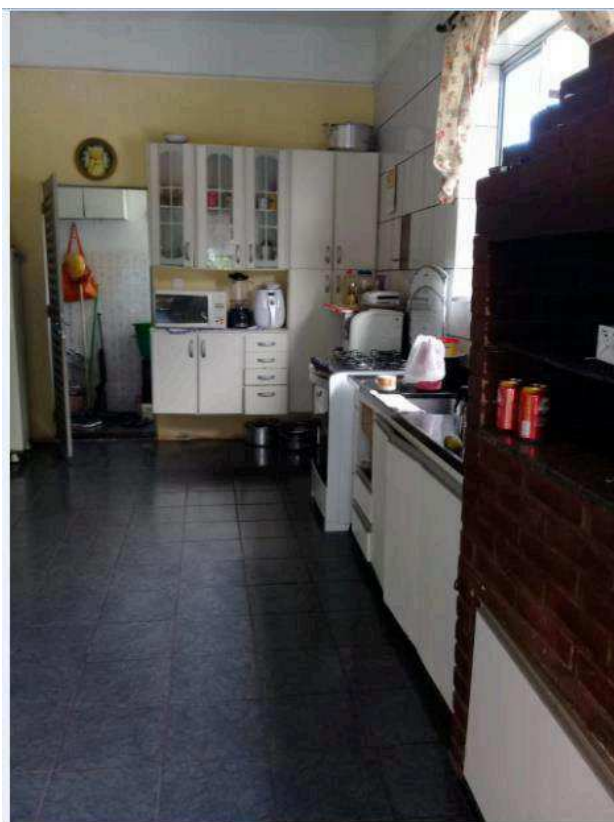
8. FOTOS DO IMÓVEL



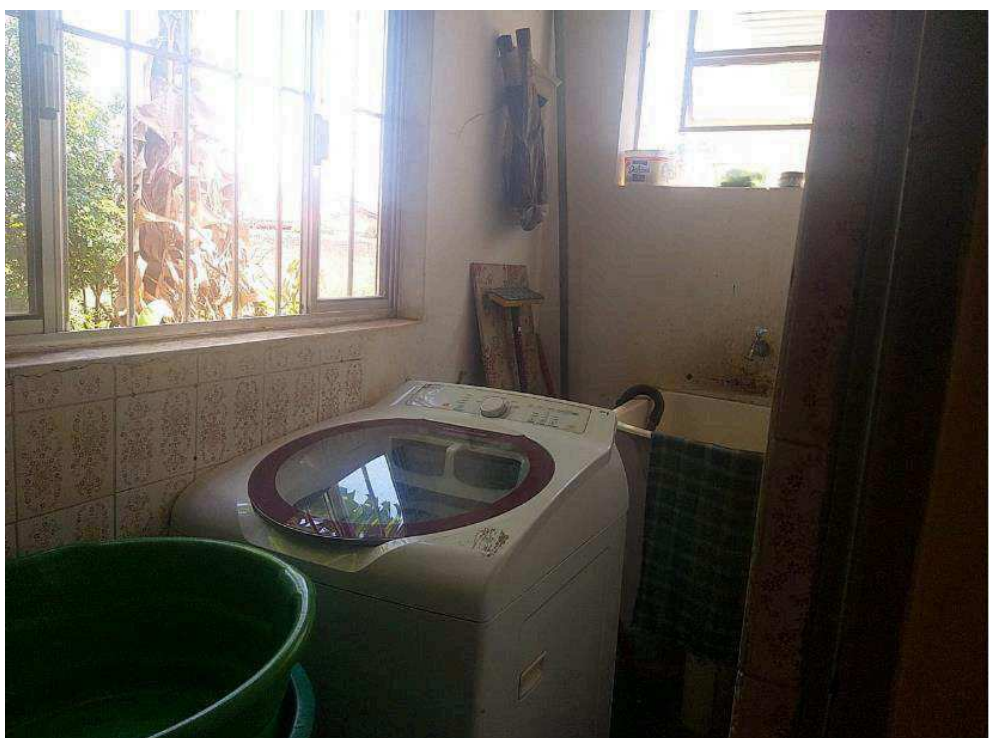
GARAGENS 2 CARROS LOTE 14



Varanda



Cozinha



Lavanderia



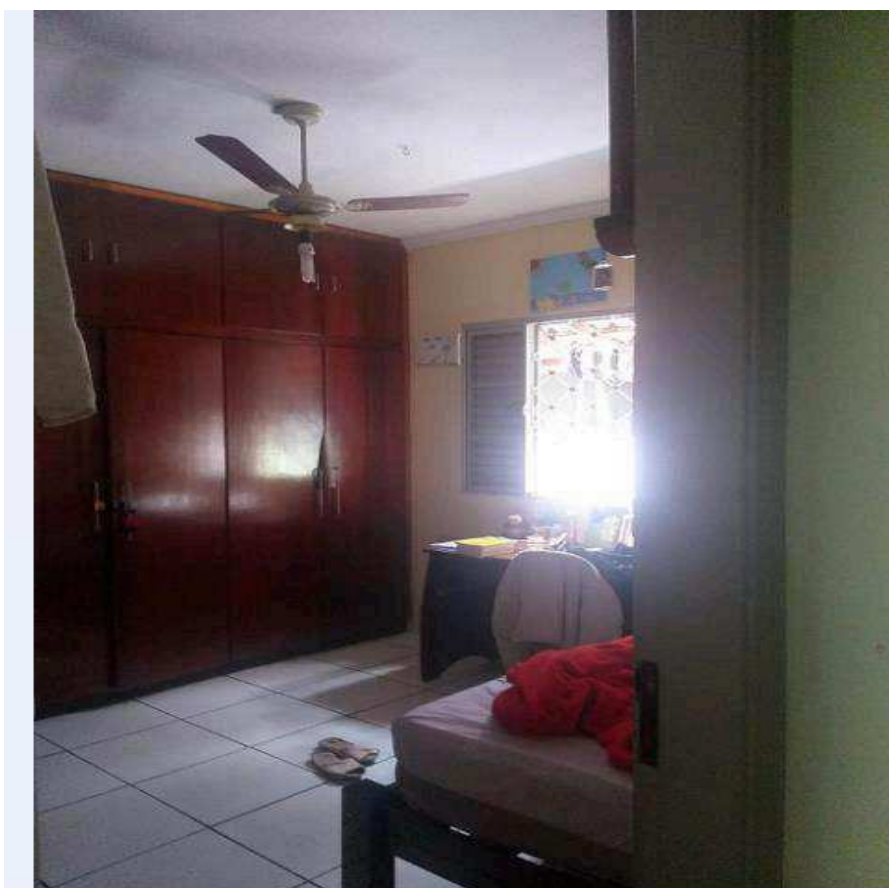
Sala piso frio



Banheiro Suíte



Dormitório suíte



Dormitório



Edícula



Churrasqueira

9. FOTOS DOS TERRENOS - ELEMENTOS COMPARATIVOS –

<https://www.gruposolua.com.br/imoveis?codigo=te0061>

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-nova-veneza-bairros-sumare-340m2-venda-RS160000-id-2454570217/?_vt=Inv:c



Terreno 340m2 Valor R\$160.000,00 – Bairro Jardim Aclimação – Sumaré-SP

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-nova-veneza-bairros-sumare-340m2-venda-RS200000-id-2495427483/?_vt=Inv:c



Terreno 340m2 Valor R\$200.000,00 – Bairro Jardim Aclimação – Sumaré-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-nova-veneza-bairros-sumare-300m2-venda-RS200000-id-2489471970/? vt=Inv:c>



Terreno 300m2 Valor R\$200.000,00 – Bairro Jardim Aclimação –Sumaré-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-san-martin-nova-veneza-bairros-sumare-500m2-venda-RS300000-id-2490369015/? vt=Inv:c>



Terreno 500m2 Valor R\$300.000,00 – Bairro Jardim Aclimação –Sumaré-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-bairros-sumare-210m2-venda-RS140000-id-2489473003/? vt=psc:b>



Sem mais, encerro o presente laudo e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Campinas, 15 de novembro de 2020.

A handwritten signature in blue ink that reads "Gilmar Saraiva".

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259