

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0023102-73.2018.8.26.0114

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO DO CONTRATO E
DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

Exequente: MIRIAM TORRES GIGLIO

Executado: CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133682 e CNAI sob o nº 11073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, 542 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 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) n.º 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.



Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel - Esclarecimentos.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	03
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	04
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	05
4 - Metodologia Utilizada.....	04
5 - Pesquisa das Amostras.....	05
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	05
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	09
6 - Determinação do Valor Final.....	10
6.1 - Valor Final de Venda.....	10
7 - Enceramento.....	11
7.1 - Conclusão do PTAM.....	11
8 - Anexos.....	12
8.1 - Cópia do IPTU.....	12
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando	40
8.3 - Croqui de Localização.....	44



1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial – 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se no Endereço: Estrada Jorge Rodrigues Dias, n° 41 no bairro Parque Maria Helena na cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 17 de dezembro 2.020, estando somente o signatário no local. O imóvel encontra-se desocupado na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel - Esclarecimentos

A presente perícia tem por objeto a Unidade 22 do Bloco A e Vaga de Garagem n° 20 descrita na Matrícula n° 136.462 do 2° Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, no entanto, o N. Perito verificou que as obras do empreendimento ao qual o imóvel periciando deveria compor encontram-se paralisadas, razão pela qual a avaliação do valor de mercado da unidade mencionada resta prejudicada, ante a ausência da sua construção efetiva conforme Relatório Fotográfico em Anexo, o qual demonstra claramente o estagio das obras em questão.

Posto isto, visando atingir o resultado prático da perícia técnica, considerando que no local não há a construção de qualquer unidade ou mesmo a previsão de conclusão das obras, e levando em conta que a autora possui direito a fração ideal total de 1,48085%, composta por 0,80915% referente a unidade e 0,6717% referente a vaga de garagem, esse N. Perito procedeu com a avaliação do valor do terreno e a averiguação do montante equivalente a fração ideal a qual a autora tem direito, visto a impossibilidade de avaliação estrita da unidade que esta adquiriu ante a ausência de construção no local, como elucidado anteriormente.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula n° 136.462 do 2° Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3164.42.52.0001.01001, em anexo.



3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Avaliando possui “ 54,07 metros de frente para a Rua Jorge Rodrigues Dias; do lado direito 44,00 metros, deflete à direita 4,00 metros, deflete à esquerda 45,22 metros, do lado esquerdo 77,21 metros pela Rua São Matias, 14,93 metros em curva de concordância entre a Rua Jorge Rodrigues Dias e Rua São Matias, 14,26 metros em curva de concordância entre a Rua São Matias e Rua Antônio de Mendonça e no fundo 51,04 metros pela Rua Antônio de Mendonça, encerrando a área de 5.739,88 m²”, conforme documento oficial (matrícula).

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel avaliando está situado no bairro Chácaras Boa Vista, do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP, em local em local de pouca movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe baixa.

Nas redondezas, encontram-se diversos imóveis residências, uma praça de integração, barracões comerciais e industriais, igrejas, entre outros estabelecimentos. Em avenida próxima, à Av. Papa João Paulo II, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como padaria, farmácias, academia, lotérica, lanchonetes, postos de gasolina, supermercados, entre outros. Outra avenida encontrada nas proximidades é a Rua Batista Raffi, onde estão localizadas diversas empresas comerciais/industriais e prático acesso à Rodovia Anhanguera e a Rodovia Dom Pedro I.

Croqui de Localização em Anexo.

Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com total infraestrutura e serviços públicos, entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Estrada Jorge Rodrigues Dias, n° 41 no bairro Parque Maria Helena na cidade de Campinas/SP

Área de Terreno: 5.739,88 m²

Frente: 54,07 metros

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências



e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Antônio de Mendonça no Bairro Chácara Boa Vista do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 1.000,00 m²

Frente: 20,00 metros

Valor à Venda por R\$ 290.000,00 na Imobiliária Governador (Código Site – TE0180)¹



ELEMENTO 02

Endereço: Bairro Chácara Boa Vista do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 1.000,00 m²

Frente: 20,00 metros

Valor à Venda por R\$ 450.000,00 na JB Imóvel (Código Site – VTE031510)²

¹ Terreno, 1.000 m², à venda por R\$ 290.000 - Chácara Boa Vista - Campinas/SP.

<https://www.imobiliariagovernador.com.br/imovel/terreno-de-1000-m-chacara-boa-vista-campinas-a-venda-por-290000/TE0180-GOV>. Acessado em – 02/02/2021.

² Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 450.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-boa-vista-bairros-campinas-1000m2-venda-RS450000-id-2507588424/?vt=psc:a>. Acessado em – 02/02/2021.





ELEMENTO 03

Endereço: Bairro Parque Maria Helena do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 2.242,00 m²

Frente: 50,00 metros

Valor à Venda por R\$ 1.490.000,00 na Barão Housing (Código Site – TE0181)³



ELEMENTO 04

Endereço: Bairro Conjunto Habitacional Padre Anchieta do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 21.465,00 m²

Frente: 100,00 metros

Valor à Venda por R\$ 3.150.000,00 na De Lucca Imóveis (Código Site – TE0181)⁴

³ Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 450.000. <https://www.baraohousing.com.br/imovel/terreno-de-2242-m-parque-maria-helena-campinas-a-venda-por-1490000/TE0181-BAH>. Acessado em – 02/02/2021.

⁴ ÁREA PARA VENDER EM CAMPINAS/SP - CONJUNTO HABITACIONAL PADRE ANCHIETA. <https://deluccaimoveis.com.br/imovel/AR018102-area-campinas-sp-conjunto-habitacional-padre-anchieta>. Acessado em – 02/02/2021.





ELEMENTO 05

Endereço: Rua do Apóstolo Mateus no Bairro Núcleo Residencial Sete de Setembro do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 29.000,00 m² Frente: 107,00 metros

Valor à Venda por R\$ 7.000.000,00 na Ming & Gomes. (Código Site – AR001384)⁵



⁵ ÁREA - NÚCLEO RESIDENCIAL SETE DE SETEMBRO - CAMPINAS/SP. <https://mingegomes.com.br/imovel/AR001384-comprar-area-nucleo-residencial-sete-de-setembro-campinas-sp>. Acessado em – 02/02/2021.



ELEMENTO 06

Endereço: Rua Cacilda Navarro Sampaio no Bairro Chácara Três Marias do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 6.210,00 m² Frente: 28,00 metros

Valor à Venda por R\$ 1.863.000,00 na JB Imóvel (Código Site – TE031143)⁶



ELEMENTO 07

Endereço: Rua Cacilda Navarro Sampaio no Bairro Chácara Três Marias do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 7.530,00 m² Frente: 60,00 metros

Valor à Venda por R\$ 2.259.000,00 na JB Imóvel (Código Site – TE031142)⁷



⁶ TERRENO À VENDA NO CHÁCARA TRÊS MARIAS EM CAMPINAS/SP. <https://jbimovel.com.br/imovel/TE031143-terreno-comprar--no-chacara-tres-marias-campinas-sp>. Acessado em – 02/02/2021.

⁷ TERRENO À VENDA NO CHÁCARA TRÊS MARIAS EM CAMPINAS/SP. <https://jbimovel.com.br/imovel/TE031142-terreno-comprar--no-chacara-tres-marias-campinas-sp>. Acessado em – 02/02/2021.



ELEMENTO 08

Endereço: Rua Cacilda Navarro Sampaio no Bairro Chácara Três Marias do Distrito de Nova Aparecida da Campinas/SP.

Área de Terreno: 8.340,00 m²

Frente: 60,00 metros

Valor à Venda por R\$ 2.502.000,00 na JB Imóvel (Código Site – TE028890)⁸

ATENDIMENTO ANUNCIE CONOSCO

JB imóveis

TERRENO À VENDA NO CHÁCARA TRÊS MARIAS EM CAMPINAS/SP - TE028890

Página Inicial > Comprar > Terreno > Campinas/SP > Chácara Três Marias >

Voltar para a busca Imóvel anterior Próximo imóvel >

Venda R\$ 2.502.000,00
Condomínio R\$ 0,00
IPTU R\$ 0,00

Quero mais informações sobre este Imóvel!
Nome

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m ²	FO	FT	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 290,00	- 10 % (a venda)	+ 19,00 %	R\$ 310,59
02	R\$ 450,00	- 10 % (a venda)	+ 19,00 %	R\$ 481,95
03	R\$ 664,58	- 10 % (a venda)	-----	R\$ 598,12
04	R\$ 146,75	- 10 % (a venda)	-----	R\$ 132,07
05	R\$ 241,37	- 10 % (a venda)	-----	R\$ 217,23
06	R\$ 300,00	- 10 % (a venda)	+ 8,70 %	R\$ 293,49

⁸ Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 450.000. <https://ibimovel.com.br/imovel/TE028890-terreno-comprar--no-chacara-tres-marias-campinas-sp>. Acessado em – 02/02/2021.



07	R\$ 300,00	- 10 % (a venda)	-----	R\$ 270,00
08	R\$ 300,00	- 10 % (a venda)	-----	R\$ 270,00

*FO – Fator Oferta: O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

*FT – Fator Testada

6. Determinação do Valor Final

6.1. Valor Final de Venda

Desconsiderando maior e menor valor

Cálculo do valor do m² =

$$310,59 + 481,95 + 217,23 + 293,49 + 270,00 + 270,00$$

6

Valor do m² = **R\$ 307,21**

Imóvel avaliando tem 5.739,88 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 307,21 x 5.739,88 m² = **R\$ 1.763.348,53**

Apartamento n° 22/Bloco A + Vaga de Garagem n° 20

$$0,80915\% + 0,6717\% =$$

Fração Ideal Total = 1,48085%

Valor Total do Terreno x Fração Ideal Total

$$R\$ 1.763.348,53 \times 1,48085\%$$

Valor Total Penhorado = **R\$ 26.112,54**



7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

Ante todo o exposto no presente laudo, em especial o elucidado no tópico 3.2 acerca da situação do imóvel objeto da perícia, descrito na Matrícula n° 136.462 do 2° Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP como Unidade 22 do Bloco A e Vaga de Garagem n° 20, a qual reitera-se não foi edificada, situação essa remanescente às demais unidades do empreendimento, restou prejudicada a avaliação de valor de mercado da unidade mencionada, destacando-se ainda que as obras encontram-se paralisadas sem qualquer previsão de conclusão.

Sendo assim, visando atingir o resultado prático da perícia técnica, levando em consideração que a autora possui direito a fração ideal total de 1,48085 %, composta por 0,80915 % referente a unidade e 0,6717 % referente a vaga de garagem, esse N. Perito procedeu com a avaliação do valor do terreno e a averiguação do montante equivalente a fração ideal a qual a autora tem direito, visto a impossibilidade de avaliação estrita da unidade que esta adquiriu ante a ausência de construção no local, como elucidado anteriormente.

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade da fração ideal do imóvel (1,48085%) objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 26.112,54 (vinte e seis mil, cento e doze reais e cinquenta e quatro centavos).

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 04 de fevereiro de 2021.


Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI n° 133682 CNAI n° 11073

