

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **0008511-43.2017.8.26.0114**

**Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – RESCISÃO DE CONTRATO**

**Exequente: Silvio Ricardo Ferrez de Souza e outro**

**Executado: Consima Incorporadora Construtora Ltda.**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em julho/2020 –

### **Apartamento 12 do Edifício Segóvia, Condomínio Alpha Park Tower**

[matrícula 119.689]

**+ Uma vaga de garagem dupla coberta [matrícula 119.690]**

→ **R\$ 571.000,00** (Quinhentos e setenta e hum mil reais)

### **Apartamento 11, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris + Uma vaga de garagem [matrícula 132592]**

→ **R\$ 174.374,34** (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

### **Apartamento 14, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris + Uma vaga de garagem [matrícula 132595]**

→ **R\$ 174.374,34** (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

### **Apartamento 24, do Prédio A2, do Edifício Sol Poente, Condomínio Residencial Solaris + Uma vaga de garagem [matrícula 132614]**

→ **R\$ 174.374,34** (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

### **Apartamento 31, do Prédio A2, do Edifício Sol Poente, Condomínio Residencial Solaris + Uma vaga de garagem [matrícula 132615]**

→ **R\$ 174.374,34** (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALVES DE SOUZA, advogado, inscrita no OAB nº 26550, sob o número de registro WCA5520703298262. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028668-83.2018.8.26.0114 e código 872AF3001.

**Apartamento 32, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris + Uma vaga de garagem [matrícula 132601]**

→ **R\$ 174.374,34** (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

**Apartamento 33, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris + Uma vaga de garagem [matrícula 132602]**

→ **R\$ 174.374,34** (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

**Gilmar Nascimento Saraiva**, perito judicial em Avaliação de Imóveis, Creci 59.259, CNAI 30012, nomeado para levantar os atuais **VALORES DE VENDA** de mercado dos seguintes imóveis:

- Apartamento 12 do Condomínio Alpha Park Tower, Vila Brandina, Campinas, SP apartamento [área útil de **86,04** m<sup>2</sup>] - Com vaga dupla coberta nºs 130/130ª;
- Apartamento 11, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris [área útil de **49,37** m<sup>2</sup>] - Uma vaga de estacionamento;
- Apartamento 14, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris [área útil de **49,37** m<sup>2</sup>] - Uma vaga de estacionamento;
- Apartamento 24, do Prédio A2, do Edifício Sol Poente, Condomínio Residencial Solaris [área útil de **49,37** m<sup>2</sup>] - Uma vaga de estacionamento;
- Apartamento 31, do Prédio A2, do Edifício Sol Poente, Condomínio Residencial Solaris [área útil de **49,37** m<sup>2</sup>] - Uma vaga de estacionamento;
- Apartamento 32, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris [área útil de **49,37** m<sup>2</sup>] - Uma vaga de estacionamento;
- Apartamento 33, do Prédio A1, do Edifício Sol Nascente, Condomínio Residencial Solaris [área útil de **49,37** m<sup>2</sup>] - Uma vaga de estacionamento.

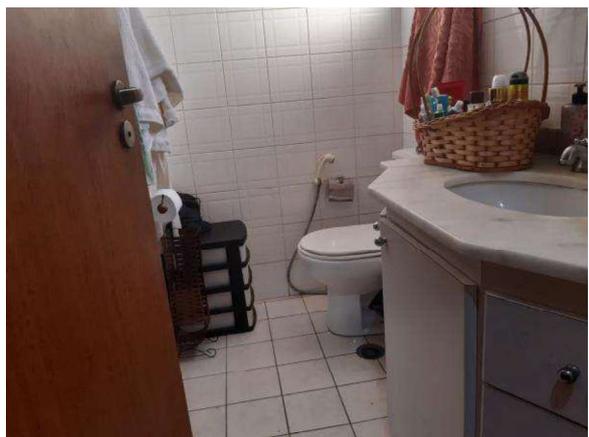
Tendo concluído as Avaliações Mercadológicas, venho apresentar os resultados dos trabalhos realizados, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## 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 – localização, descrição e estado do imóvel: APARTAMENTO 12 DO EDIFÍCIO ALPHA PARK TOWER Matrícula 119689 e 119.690 do 1º CRI

Informo a Vossa Excelência que, com vistas à vistoria técnica, objetivando conhecer, fotografar e avaliar o imóvel, estive no endereço do imóvel avaliando, sito à Rua Dr. Nelson Noronha Gustavo Filho, 150 (na matrícula Avenida Projetada, nº 150), Vila Brandina, Edifício Segóvia, Prédio A, Condomínio Alpha Park Tower, em Campinas-SP. Em 03.07.2020, próximo das 15 horas.





**2.1 Da Descrição do Condomínio:** Com sacadas revestidas com pastilhas e paredes com pintura em látex. O condomínio possui duas piscinas aquecidas, churrasqueira, sauna, academia, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva, futebol society, pista de corrida.

## 2.2 Do Endereço do Imóvel

O apartamento avaliando localiza-se na cidade de **Campinas-SP**, no bairro **Vila Brandina**, sito à **Rua Dr. Nelson Noronha Gustavo Filho, nº 150, 1º andar - Edifício Segóvia, Prédio A, Condomínio Alpha Park Tower.**

## 2.3 Da matrícula do apartamento e garagem:

Conf. matrícula nº **119.689** do **1º** CRI-Cartório de Registro de Imóveis - Campinas [fls. 221-224]:

*Apartamento nº 12, situado no 1º pavimento do Edifício Segóvia, constituído pelo Prédio A do Condomínio Alpha Park Tower, situado na Avenida Projetada, nº 150 (hoje Rua Dr. Nelson Gustavo Filho), Vila Brandina, Campinas, SP, com 86,04m2*

Conf. matrícula nº **119.690** do **1º** CRI-Cartório de Registro de Imóveis - Campinas:

*Ao apartamento 12 do 1º pavimento do prédio A (Edifício Segóvia) do Condomínio Alpha Park Tower, objeto da matrícula 119.689 do 1º CRI, fica vinculada a vaga de garagem dupla coberta nº 130/130A, do 2º Subsolo objeto da matrícula 119.690. do 1º CRI.*

#### **2.4 Da Descrição Interna do Apartamento:**

- Salas com 2 ambientes, piso frio e paredes com pinturas em látex, com sacada;
- Cozinha com armários planejados, azulejo até o teto e piso frio;
- Área de serviço com azulejo até o teto, piso frio;
- WC de empregada com azulejo até o teto e piso frio;
- Dormitório Suíte com piso frio, paredes com pintura em látex, armários embutidos, sacada;
- Dormitório com piso frio, paredes com pintura em látex, armários embutidos;
- Dormitório com piso frio, paredes com pintura em látex, armários embutidos;
- Banheiro da suíte com azulejo até o teto, piso frio, box blindex;
- Banheiro social com azulejo até o teto, piso frio, box blindex;

#### **2.5 Da Descrição do Entorno/do Bairro Vila Brandina:**

A Vila Brandina pertence a Região Leste de Campinas concentra bairros residenciais de alto padrão (Alphaville, Nova Campinas, Paineiras, Santa Marcelina, Gramado, Hípica, Taquaral, Primavera) e outros que contrastam muito com os bairros anteriormente citados, assim exalando a má distribuição de renda e o descaso público (Vila Brandina, Vila Genesis, Jardim Nilópolis, Jardim Myriam, Parque dos Pomares e diversos outros). É cortada em boa parte de sua extensão pela rodovia Dom Pedro I. Os distritos de Sousas e Joaquim Egídio situam-se nesta região. Nesta região, situam-se os shoppings Iguatemi, Galleria e Parque Dom Pedro, assim como bairros rurais (Bananal e Carlos Gomes etc.). É a região mais rica e desenvolvida do município, com alto índice de desenvolvimento humano, juntamente com parte da região norte (Chapadão, Barão Geraldo) e região central (Cambuí e Vila Itapura). O Parque Taquaral tem, como atrações, o bondinho, o barco com mirante e o pedalinho.

A região é caracterizada como região comercial e residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV

a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão.

**2.6 Estado:** O apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

### 3. Sobre o método e os critérios utilizados

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel a imóveis assemelhados.

Na escolha dos elementos comparativos, empreguei os seguintes critérios:

- mesmo condomínio: Condomínio Alpha Park Tower
- mesmo nº de vagas de garagem: duas
- mesma metragem: 86,04m<sup>2</sup>.

Assim, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a particulares e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial.

### 4. Sobre os elementos comparativos e o valor unitário médio

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m<sup>2</sup>), obtido da seguinte forma:

1. Divide-se o **valor de venda** ofertado de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário de venda** (por m<sup>2</sup>).
2. Somam-se todos os **valores unitários** obtidos e divide-se o resultado pelo **número de amostras**, obtendo-se assim o **Valor unitário médio** (valor do metro quadrado médio)

Aos imóveis **disponíveis para venda**, aplicou-se um coeficiente de **fator de oferta** (0,90) conf. norma, considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALVES DE ASSIS, em 08/06/2022 às 12:55:50, sob o número W703298262. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028668-83.2016.8.26.0114 e código 872AF3001.

<b>ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO</b>				
CONTATO	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR UNITÁRIO (por m <sup>2</sup> )
1 <b>VERDE AZUL</b> – (19) 3395-8083 <a href="http://www.verdeazulimoveis.com.br">www.verdeazulimoveis.com.br</a>	AP006533 à venda	R\$ 640.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.438,40</b>
2 <b>ELITE</b> – (19) 3044-4849 <a href="http://www.eliteimoveis.com.br">www.eliteimoveis.com.br</a>	AP01032 à venda	R\$ 640.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.438,40</b>
3 <b>BONON E AMARAL</b> (19) 3253-7070 <a href="http://www.bononeamaralimoveis.com.br">www.bononeamaralimoveis.com.br</a>	AP010117 à venda	R\$ 645.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.496,51</b>
4 <b>BONON E AMARAL</b> (19) 3253-7070 <a href="http://www.bononeamaralimoveis.com.br">www.bononeamaralimoveis.com.br</a>	AP006101 à venda	R\$ 650.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.554,62</b>
5 <b>ILEGI</b> – (19) 98935-1023 <a href="http://www.ilegiimoveis.com.br">www.ilegiimoveis.com.br</a>	AP0568 à venda	R\$ 639.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.426,77</b>
6 <b>MEGA</b> – (19) 98880-535 <a href="http://www.megaimoveis.com.br">www.megaimoveis.com.br</a>	AP4104 à venda	R\$ 636.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.391,91</b>
7 <b>ADALA</b> – (19) 3308-2222 <a href="http://www.adalaresidencial.com.br">www.adalaresidencial.com.br</a>	AP010578 à venda	R\$ 625.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 7.264,06</b>
8 <b>DIPLOMATA</b> – (19) 3015-8695 <a href="http://www.diplomataimobiliaria.com.br">www.diplomataimobiliaria.com.br</a>	AP00141 à venda	R\$ 600.000,00	86,04 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 6.973,50</b>
SOMATÓRIA				R\$ 58.984,17
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS				: 8
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)</b>				<b>R\$ 7.373,02</b>
LIMITE INFERIOR				R\$ 5.119,11
LIMITE SUPERIOR				R\$ 9.584,92
FATOR OFERTA				0,90
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)</b>				<b>R\$ 6.635,71</b>

**Resultado:** O **Valor Unitário Médio** de **R\$ 6.635,71** é resultado da **média aritmética saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor médio por m<sup>2</sup>** praticado em apartamentos semelhantes, incluindo duas garagens, no **mesmo residencial** do imóvel avaliado (Condomínio Alpha Park Tower – Vila Brandina).

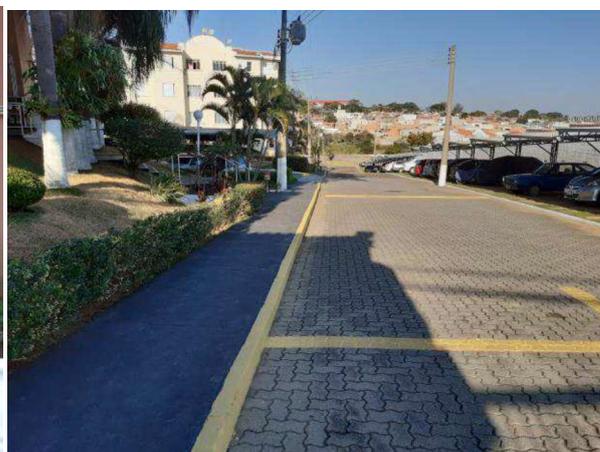
## 5. Sobre o valor do bem (apartamento + garagem)

Para calcular o **Valor do Bem**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 6.635,71**) pela **área** do apartamento ora avaliado (**86,04 m<sup>2</sup>**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 570.936,48 (quinhentos e setenta mil, novecentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos).

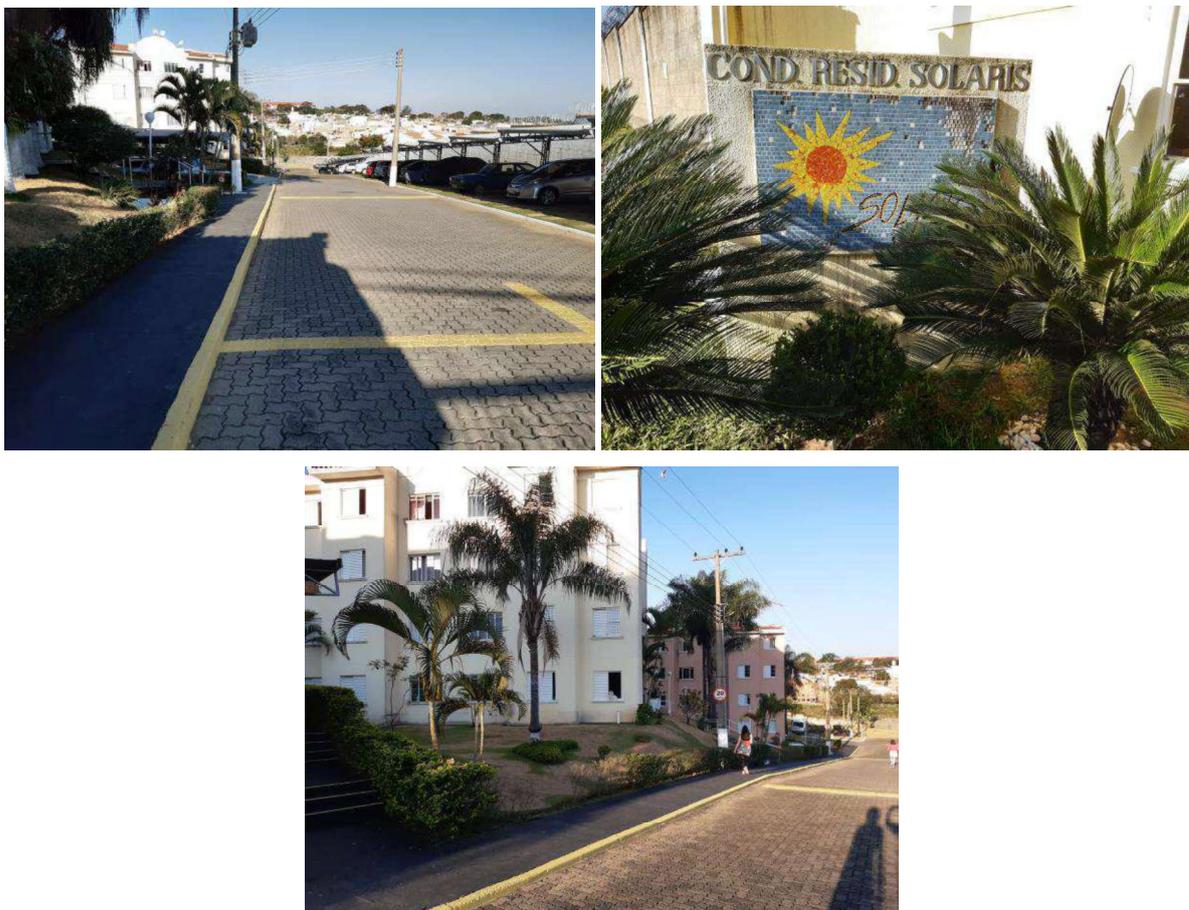
Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que **VALOR DE VENDA** de mercado do **APARTAMENTO + GARAGEM** no **CONDOMÍNIO ALPHA PARK TOWER** na Vila Brandina, é de **R\$ 571.000,00** [quinhentos e setenta e hum mil reais].

**6. Vistoria Técnica – localização, descrições dos imóveis  
UNIDADES 11, 14, 32 E 33 DO PRÉDIO A1  
UNIDADES 24 E 31 DO PRÉDIO A2**

Informo a Vossa Excelência que, com vistas à vistoria técnica, objetivando conhecer, fotografar e avaliar o imóvel, estive no endereço do imóvel avaliando, sito à **Rua Antonio Pires Barbosa, nº 116** (na matrícula **Rua Projetada, nº 116**), Jardim Capivari, Condomínio Residencial Solaris, em Campinas-SP. Em **04.07.2020**, próximo das 15 horas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO AUGUSTO DE ASSIS, inscrita em OAB nº 26550, sob o número de inscrição 70072222-8, inscrita em OAB nº 26550, sob o número de inscrição 70072222-8, inscrita em OAB nº 26550, sob o número de inscrição 70072222-8, inscrita em OAB nº 26550, sob o número de inscrição 70072222-8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028668-83.2016.8.26.0114 e código 8742AF3001.



### 6.1 Do Endereço do Imóvel

Os apartamentos avaliados localizam-se na cidade de **Campinas-SP**, no bairro **Jardim Capivari**, sito à **Rua Antonio Pires Barbosa, nº 116, Condomínio Residencial Solaris.**

### 6.2 Das matrículas dos apartamentos:

Conf. matrículas nºs **132592, 132595 132614,132615, 132601, 132602** do **3º** CRI-  
Cartório de Registro de Imóveis - Campinas [fls. 268-293]:

**MATRÍCULA 132592:** Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Prédio A1 designado Edifício Sol Nascente do Condomínio Residencial Solaris, situado na Rua Projetada, nº 116 (Rua Antonio Pires Barbosa, 116), Jardim Capivari, com área útil de 49,37m<sup>2</sup>.

**MATRÍCULA 132595:** Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Prédio A1 designado Edifício Sol Nascente do Condomínio Residencial Solaris, situado na Rua Projetada, nº 116 (Rua Antonio Pires Barbosa, 116), Jardim Capivari, com área útil de 49,37m<sup>2</sup>.

**MATRÍCULA 132614:** Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Prédio A2 designado Edifício Sol Poente do Condomínio Residencial Solaris, situado na Rua Projetada, nº 116 (Rua Antonio Pires Barbosa, 116), Jardim Capivari, com área útil de 49,37m<sup>2</sup>.

**MATRÍCULA 132615:** Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Prédio A2 designado Edifício Sol Poente do Condomínio Residencial Solaris, situado na Rua Projetada, nº 116 (Rua Antonio Pires Barbosa, 116), Jardim Capivari, com área útil de 49,37m<sup>2</sup>.

**MATRÍCULA 132601:** Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Prédio A1 designado Edifício Sol Nascente do Condomínio Residencial Solaris, situado na Rua Projetada, nº 116 (Rua Antonio Pires Barbosa, 116), Jardim Capivari, com área útil de 49,37m<sup>2</sup>.

**MATRÍCULA 132602:** Uma unidade autônoma designada por Apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Prédio A1 designado Edifício Sol Nascente do Condomínio Residencial Solaris, situado na Rua Projetada, nº 116 (Rua Antonio Pires Barbosa, 116), Jardim Capivari, com área útil de 49,37m<sup>2</sup>.

### **6.3 Das Descrições Internas dos Apartamentos:**

- Sala;
- 2 dormitórios;
- Cozinha;
- Banheiro social.

### **6.4 Da Descrição do Entorno/do Bairro Jardim Capivari:**

Pertence a Região do Campo Grande que é um distrito pertencente ao município de Campinas, no estado de São Paulo. Criado por plebiscito no ano de 2015, fica a 15 km do centro (a entrada da região) e tem a Rodovia dos Bandeirantes como limite com o município de Campinas e o Rio Capivari como limite com distrito de Ouro Verde, também criado em 2015. É o segundo distrito mais populoso, ficando atrás de Ouro Verde, e atualmente residem 190 mil habitantes em 90 bairros espalhados principalmente ao longo da Avenida John Boyd Dunlop no distrito.

O distrito, também conhecido como "Região do Campo Grande", é um dos locais mais populosos da cidade, estando nele o Residencial São Luiz, bairro de maior densidade demográfica da cidade: 12 908 hab./km<sup>2</sup>. O Campo Grande conta com dois terminais de ônibus próprios, e apesar das

esparsas e recentes melhorias alguns bairros carecem de serviços públicos, infraestrutura e saneamento básico.

**A** região é caracterizada como região comercial e residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão.

**6.5 Estado:** Os apartamentos foram avaliados considerando a sua estrutura física e não o estado. Os proprietários não permitiram a vistoria interna dos apartamentos.

## 6.6 Sobre o método e os critérios utilizados

**Para** levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel a imóveis assemelhados.

**Na** escolha dos elementos comparativos, empreguei os seguintes critérios:

- mesmo condomínio: Condomínio Residencial Solaris
- mesmo nº de vagas de garagem: uma
- mesma metragem: 49,37m<sup>2</sup>.

**Assim**, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a particulares e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial.

## 6.7 Sobre os elementos comparativos e o valor unitário médio

**A** tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m<sup>2</sup>), obtido da seguinte forma:

3. Divide-se o **valor de venda** ofertado de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário de venda** (por m<sup>2</sup>).
4. Somam-se todos os **valores unitários** obtidos e divide-se o resultado pelo **número de amostras**, obtendo-se assim o **Valor unitário médio** (valor do metro quadrado médio)

**Aos** imóveis **disponíveis para venda**, aplicou-se um coeficiente de **fator de oferta** (0,90) conf. norma, considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

<b>ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO</b>				
CONTATO	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR UNITÁRIO (por m <sup>2</sup> )
1 <b>CANOVA</b> – (19) 3795-3030 <a href="http://www.canova.com.br">www.canova.com.br</a>	AP003144 à venda	R\$ 190.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.848,49</b>
2 <b>VERDE AZUL</b> – (19) 3395-8083 <a href="http://www.eliteimoveis.com.br">www.eliteimoveis.com.br</a>	AP006424 à venda	R\$ 195.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.949,76</b>
3 <b>PRIME HOME</b> – (19) 3397-7566 <a href="http://www.primehomeimoveis.com.br">www.primehomeimoveis.com.br</a>	AP010117 à venda	R\$ 175.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.544,66</b>
4 <b>EVILE</b> - (19) 33257400 <a href="http://www.bononeamaralimoveis.com.br">www.bononeamaralimoveis.com.br</a>	AP006101 à venda	R\$ 160.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.240,83</b>
5 <b>PROVTECTUM</b> – (19) 3112-1511 <a href="http://www.provectumimoveis.com.br">www.provectumimoveis.com.br</a>	AP243838 à venda	R\$ 165.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.342,11</b>
6 <b>PROVTECTUM</b> – (19) 3112-1511 <a href="http://www.provectumimoveis.com.br">www.provectumimoveis.com.br</a>	AP261630 à venda	R\$ 170.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.443,38</b>
7 <b>PROVTECTUM</b> – (19) 3112-1511 <a href="http://www.provectumimoveis.com.br">www.provectumimoveis.com.br</a>	AP244528 à venda	R\$ 160.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.240,83</b>
8 <b>GALLINARI</b> – (19) 3743-3999 <a href="http://www.gallinari.com.br">www.gallinari.com.br</a>	AP001372 à venda	R\$ 180.000,00	49,37 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 3.645,93</b>
SOMATÓRIA				R\$ 28.255,99
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS				: 8
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)</b>				<b>R\$ 3.531,99</b>
LIMITE INFERIOR				R\$ 2.472,39
LIMITE SUPERIOR				R\$ 4.591,59
FATOR OFERTA				0,90
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)</b>				<b>R\$ 3.531,99</b>

**Resultado:** O Valor Unitário Médio de **R\$ 3.531,99** é resultado da **média aritmética saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor médio por m<sup>2</sup>** praticado em apartamentos semelhantes, incluindo duas garagens, no **mesmo residencial** do imóvel avaliado (Condomínio Residencial Solaris – Jardim Capivari).

## 6.9 Sobre o valor do bem (apartamento + garagem)

Para calcular o **Valor do Bem**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 3.531,99**) pela **área** dos apartamentos ora avaliados (**49,37 m<sup>2</sup>**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 174.374,34 (cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos).

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que **VALOR DE VENDA** de mercado dos **APARTAMENTOS + GARAGEM** no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLARIS** no Jardim Capivari, é de **R\$ 174.374,34.**

## Considerações Finais

**Através de contatos telefônicos, fui informado que todos os apartamentos avaliados, possuem proprietários com contratos de compra e venda.**

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

Campinas, 08 de julho de 2020.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259