



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

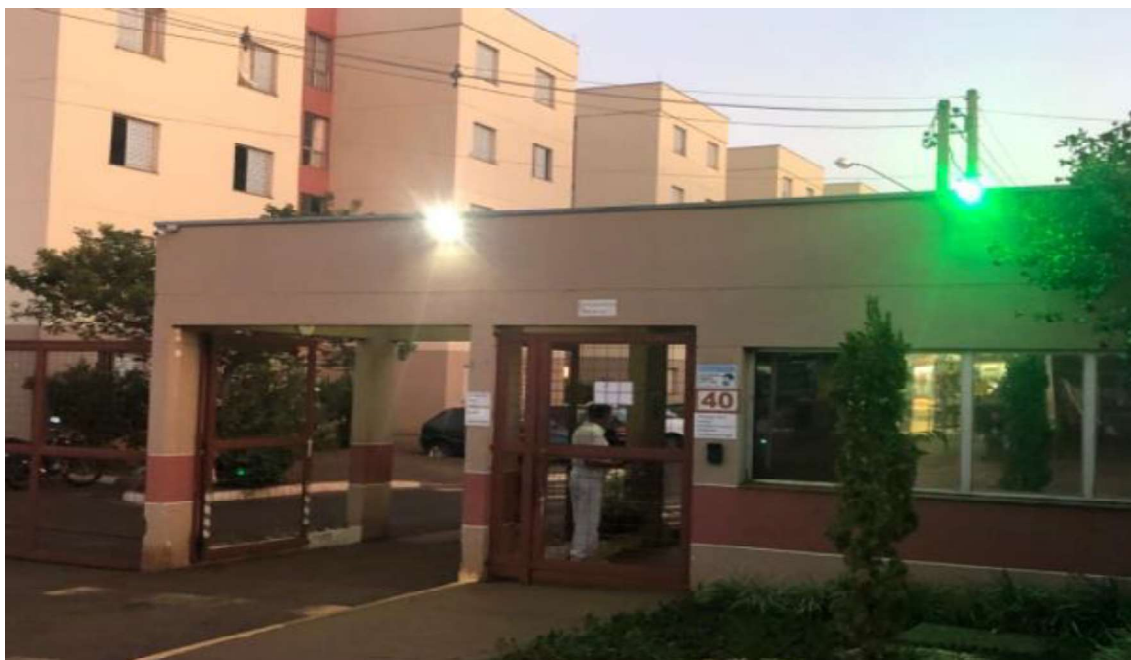
Processo nº: 1049649-36.2018.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Takanos 1

Executado: Marcos Rogerio Moraes

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel residencial – Apartamento Residencial Takanos 1

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado 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 MARÇO/2021
R\$ 90.000,00 (noventa 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. Ainda, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco auferir 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 23 de março de 2021, 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.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Paulo Henrique Costa, locatário, que permitiu o acesso a área comum e apresentou o apartamento a ser vistoriado.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem alguma ocorrência imprevista a ser relatada.



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 16/03/2021

Após alta de 0,21% em janeiro, preço do aluguel acelera e sobe 0,24% em fevereiro

Alta foi impulsionada pelo avanço do preço médio de locação na maioria das capitais, especialmente no Sul e Nordeste

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap de Locação Residencial, que acompanha o comportamento do preço médio do aluguel de apartamentos prontos, encerrou fevereiro de 2021 com alta mensal de 0,24%, acelerando ligeiramente ante o resultado do mês precedente (+0,21%). Comparativamente, a variação foi inferior à inflação registrada pelo IPCA/IBGE (+0,86%) e pelo IGP-M/FGV (+2,53%), resultando em queda real do preço médio. Individualmente, o comportamento do preço médio do aluguel em fevereiro refletiu o avanço do preço médio verificado na maior parte das capitais monitoradas, incluindo as altas contabilizadas em: Curitiba (+1,59%), Florianópolis (+1,50%), Salvador (+1,33%), Recife (+1,16%) e Rio de Janeiro (+0,62%). Em contraste, apenas 4 das capitais monitoradas registraram recuos no segundo mês do ano incluíram: Porto Alegre (-0,78%), Fortaleza (-0,56%), Goiânia (-0,48%), São Paulo (-0,36%).

■ Análise do acumulado em 12 meses: o Índice FipeZap de Locação Residencial apresentou uma alta acumulada de 2,03% nos últimos 12 meses encerrados em fevereiro de 2021 – resultado que manteve a variação do preço médio do aluguel abaixo da inflação medida pelo IPCA/IBGE (+5,20%) e pelo IGP-M/FGV (+28,94%). À exceção de São Paulo e Porto Alegre, onde o Índice FipeZap de Locação Residencial registra quedas respectivas de 0,53% e 0,34% no preço médio, as demais capitais monitoradas apresentaram elevação de preço médio do aluguel no acumulado no ano, ordenadas da maior à menor variação da seguinte forma: Belo Horizonte (+6,91%), Salvador (+6,14%), Goiânia (+5,83%), Recife (+5,68%), Brasília (+3,35%) e Florianópolis (+2,33%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas as 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de fevereiro em R\$ 30,65/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço mais elevado (R\$ 39,87/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,40/m²), Recife (R\$ 32,31/m²) e Rio de Janeiro (R\$ 31,31/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,21/m²), Goiânia (R\$ 18,67/m²), Curitiba (R\$ 21,27/m²) e Belo Horizonte (R\$ 23,81/m²).



■ Rentabilidade do aluguel: a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (rental yield) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel ao longo do tempo. Nesse sentido, o indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções disponíveis aos investidores a cada momento do tempo. Com isso, o retorno médio do aluguel residencial (anualizado) permaneceu praticamente estável em fevereiro na comparação com o resultado do mês anterior (4,69%), superando nesse horizonte a rentabilidade média projetada de aplicações financeiras de referência.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/M²)
		janeiro/2019	dezembro/2018			
IPCA *	IBGE	+0,38%	+0,15%	+0,38%	+3,78%	-
IGP-M *	FGV	+0,08%	-1,08%	+0,08%	+6,66%	-
Índice FipeZap		+0,13%	+0,11%	+0,13%	-0,06%	7.174
Barueri	SP	+0,13%	+0,42%	+0,13%	+2,01%	6.605
Campinas	SP	-0,19%	+0,04%	-0,19%	-0,40%	5.350
Diadema	SP	+0,42%	+0,28%	+0,42%	-0,44%	4.601
Guarujá	SP	+0,40%	+1,26%	+0,40%	+2,83%	4.602
Guarulhos	SP	-0,08%	+0,05%	-0,08%	+0,51%	4.819
Osasco	SP	-0,03%	+0,83%	-0,03%	+0,04%	5.483
Praia Grande	SP	+0,01%	+0,15%	+0,01%	+0,71%	3.849
Ribeirão Preto	SP	+0,11%	-0,05%	+0,11%	+0,79%	4.092
Santo André	SP	-0,04%	+0,18%	-0,04%	+0,85%	5.343
Santos	SP	-0,20%	-0,16%	-0,20%	-0,14%	5.279
São Bernardo do Campo	SP	+0,15%	-0,08%	+0,15%	+0,08%	4.879
São Caetano do Sul	SP	+0,75%	+0,18%	+0,75%	+2,59%	6.138
São José do Rio Preto	SP	+0,15%	+0,38%	+0,15%	+0,45%	4.030



Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 803.077 (↓ R\$ -1.283 (-0,16%))
Preço metro quadrado: R\$ 5.107 (↓ R\$ -6 (-0,11%))

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês 12/2019, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -6 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 112.507 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.107. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -1.283.

Nº quartos	Nº de imóveis	Dec'2019	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	6.610	6.310	-2,99%	6.327	6.348	6.474
2	30.721	4.891	-1,60%	4.900	4.920	4.970
3	51.305	5.180	-0,23%	5.182	5.190	5.192
4	18.441	5.207	+6,80%	5.211	5.223	4.912
4+	4.216	4.952	+19,15%	4.951	5.000	4.156
Total	112.507	5.107	+0,16%	5.113	5.128	5.099

Bairro	Alteração Mensal	Preço/M²	Preço médio
Fazenda São Quirino	+0,24%	R\$ 8.807	R\$ 1.673.583
Jardim Belo Horizonte	+0,05%	R\$ 8.537	R\$ 902.248
Jardim Madalena	-0,83%	R\$ 7.829	R\$ 1.684.988
Cambuí	-0,01%	R\$ 7.678	R\$ 1.119.888
Vila Sainte Hélène	-0,19%	R\$ 7.684	R\$ 2.732.200
Alphaville Dom Pedro	-0,58%	R\$ 7.239	R\$ 2.892.249
Loteamento Residencial Vila Bella	+0,19%	R\$ 7.163	R\$ 938.215
Chácara São Rafael	-0,45%	R\$ 7.127	R\$ 3.188.011
Taquaral	-0,16%	R\$ 7.001	R\$ 798.843

(fonte: www.agenteimovel.com.br)

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

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:	HESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plana

ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua do Hipismo, Bairro dos Amarais, Município de Campinas. O acesso para quem parte do centro da Cidade deve ser efetuado pelas Avenidas Andrade Neves, Barão de Itapura, Brasil, Cônego Antônio Roccato, Comendador Aladino Selmi e Estrada Municipal José Sedano.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento de número 23, Bloco 08, do Condomínio Residencial Takanos 1, situado na Rua do Hipismo (antiga Projetada), nº 40, Bairro Dos Amarais, Município de Campinas, Estado de São Paulo.

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. 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

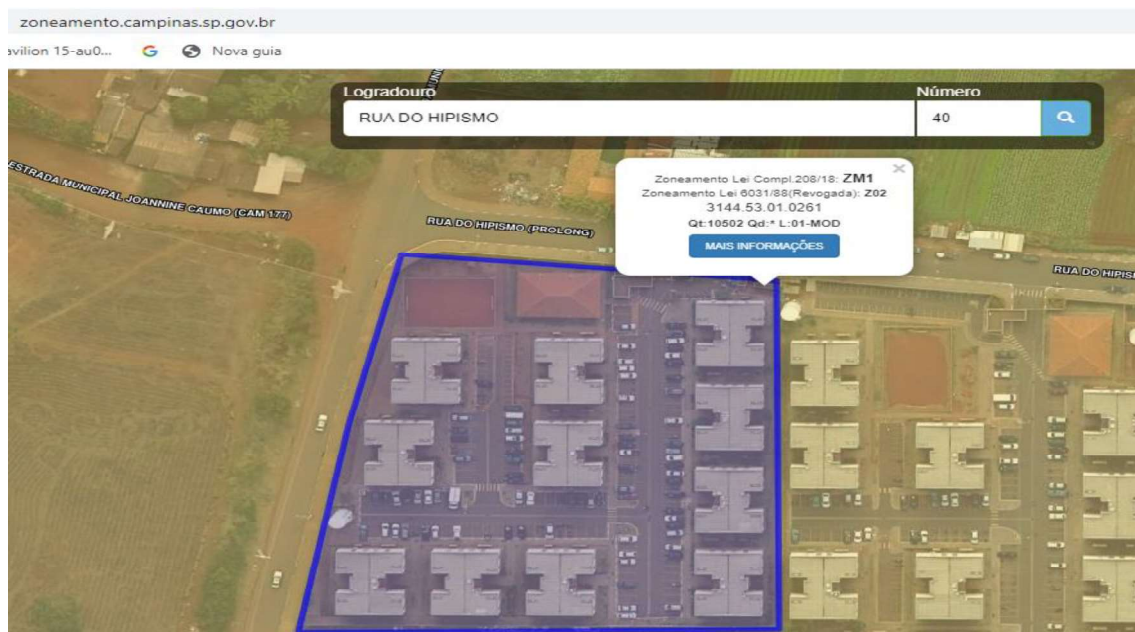
Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

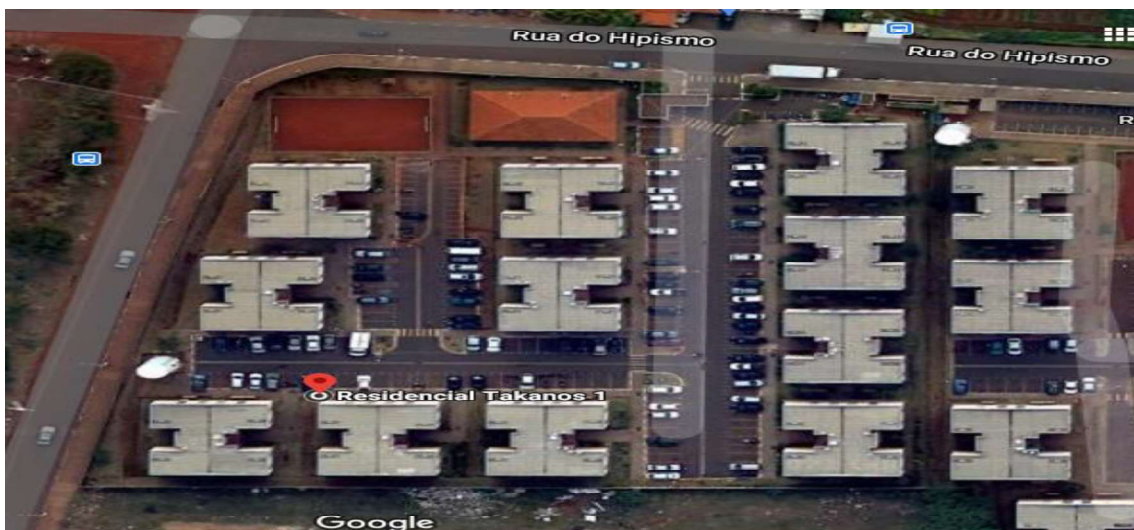
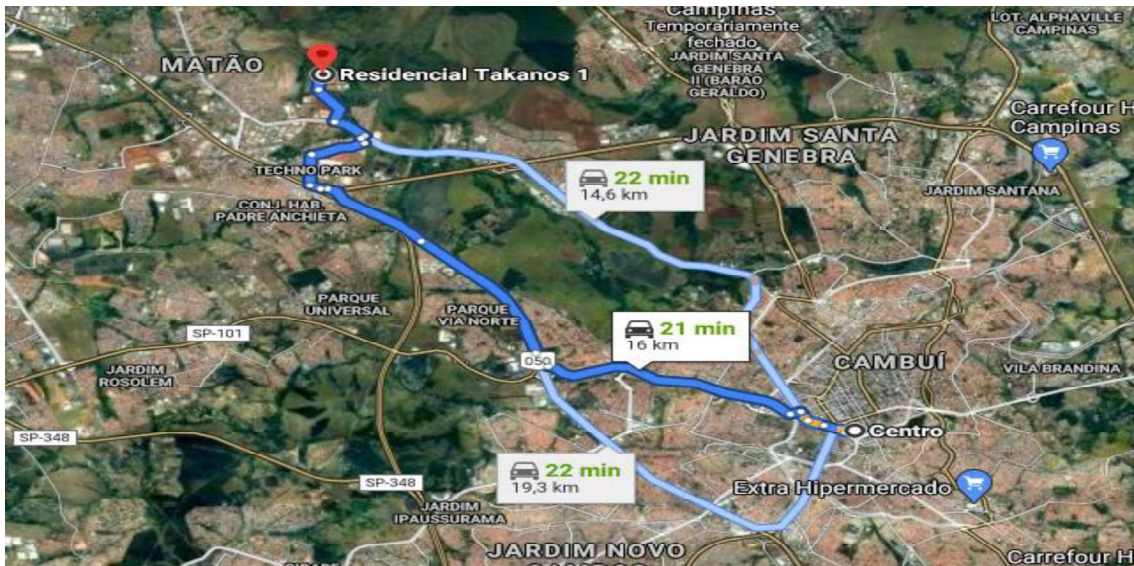
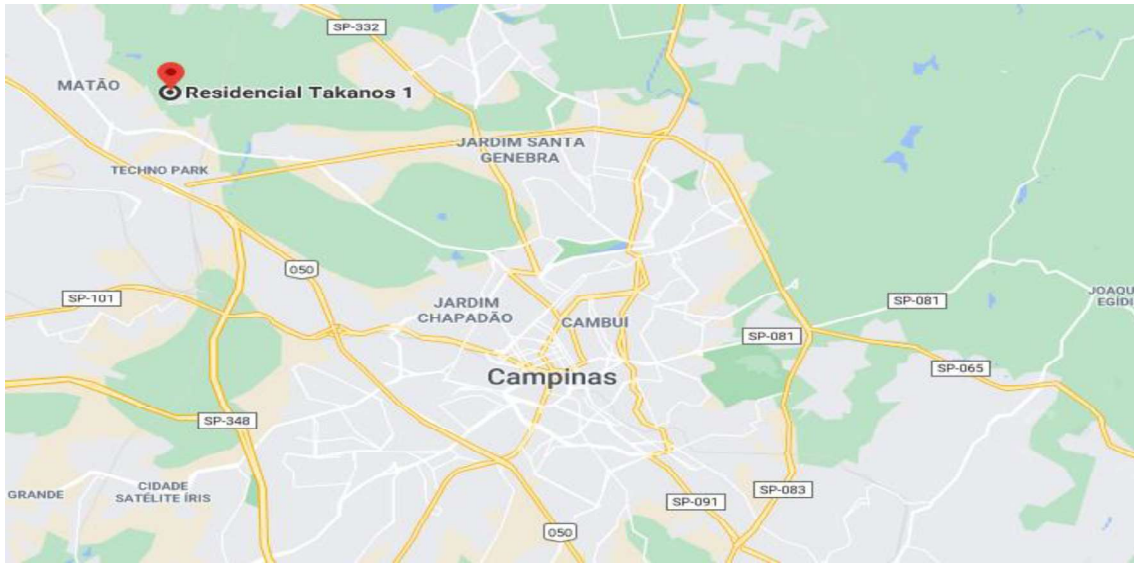
O imóvel trata-se de apartamento simples composto por sala, hall de circulação, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa: 49,08m² (conforme Matrícula)
- Matrícula 142.045 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas
- Código cartográfico geral: 3144.53.01.0261.00000
- Apartamento ainda não paga IPTU
- Possui garagem descoberta para um automóvel
- Padrão construtivo simples
- Imóvel apresenta manutenção interna adequada
- Condomínio necessita de reformas simples
- Região com baixa demanda de imóveis à venda
- Condomínio oferece área de lazer e salão de festas
- Região atendida por serviços públicos
- Região apresenta fácil acesso às rodovias
- Aproximadamente a 15km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM1



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Rua do imóvel avaliando



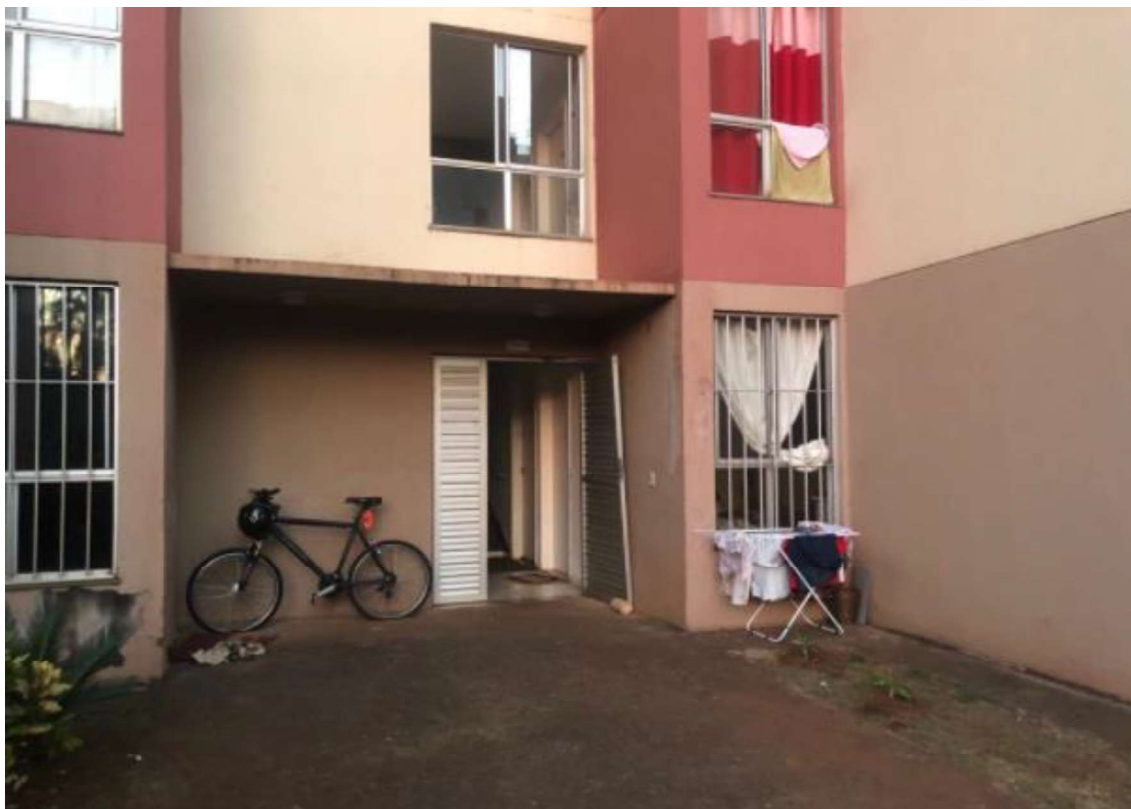
Portaria



Visão interna



Bloco 08



Entrada do Bloco 08



Indicação do Bloco 08



Indicação do andar



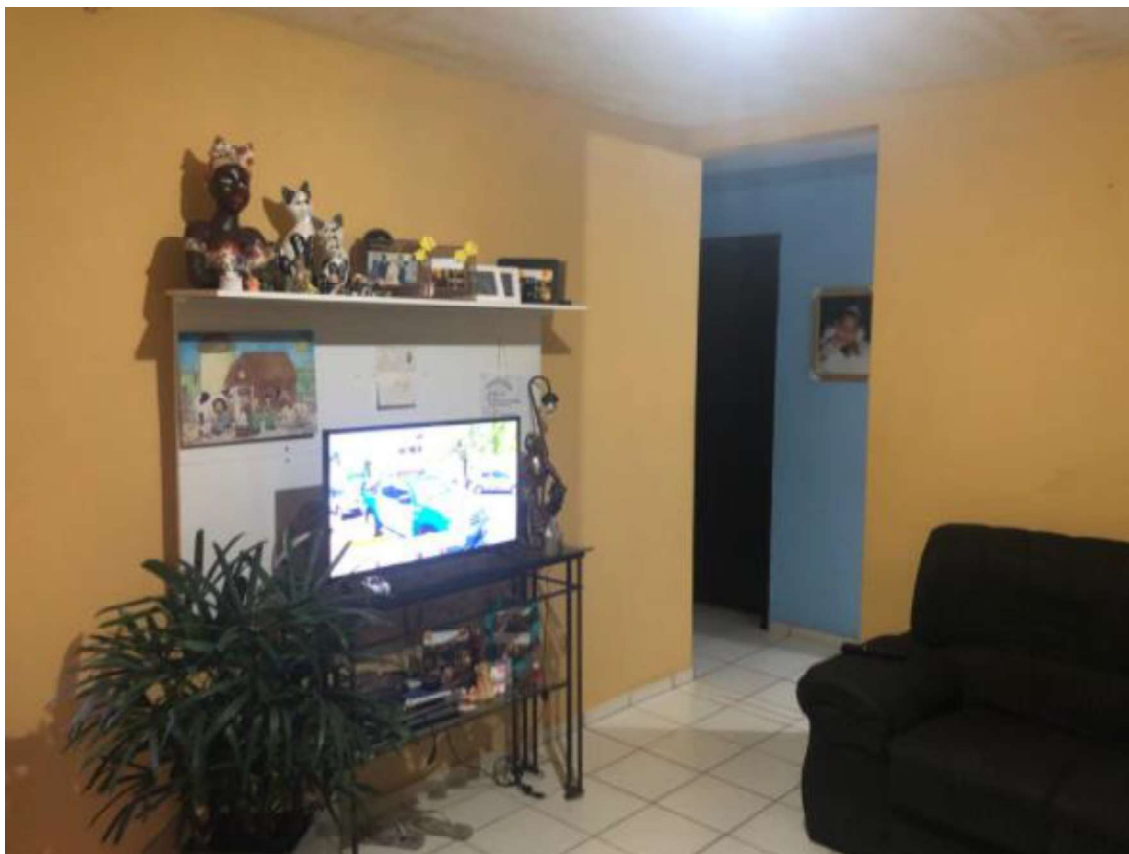
Hall e Porta de acesso



Visão ampla



Sala



Sala



Dormitório



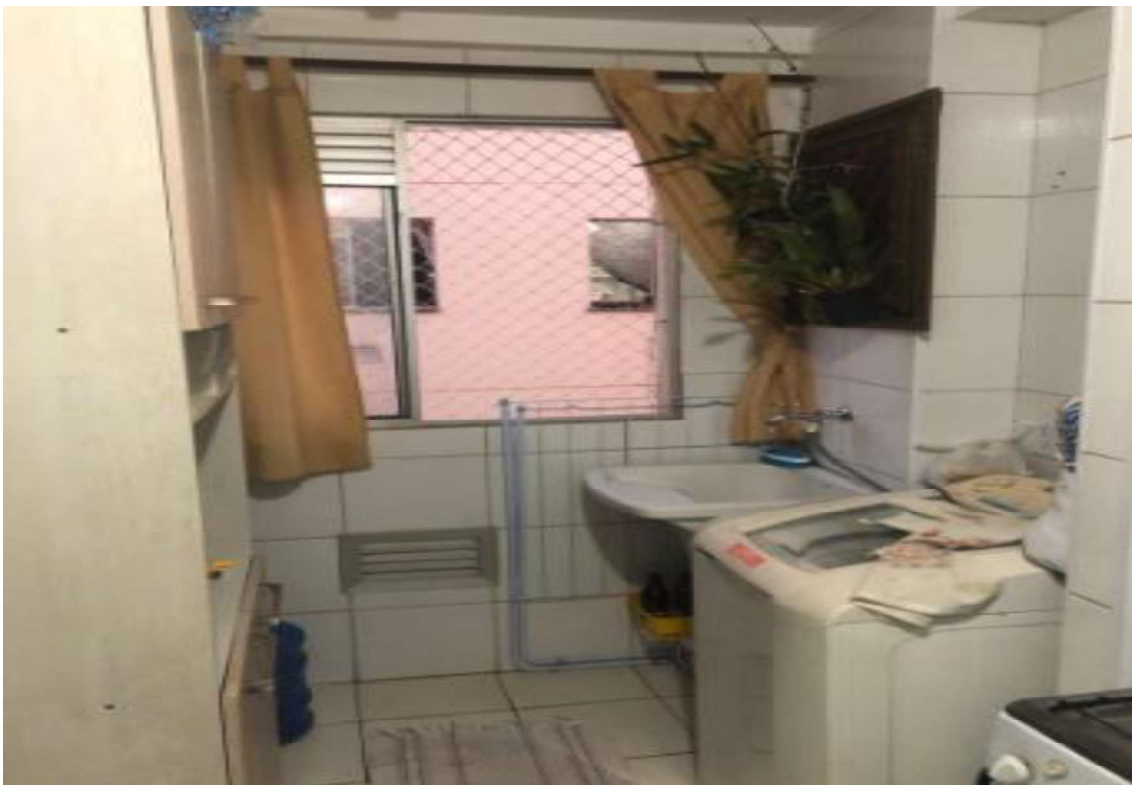
Dormitório



Dormitório



Cozinha



Área de serviço



Banheiro



Banheiro



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 aluguel, 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 confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e 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 até 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



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 conferência 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.



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 5% 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. No caso, atualmente a região é comercial e deve ser tratado como tal.
- **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.

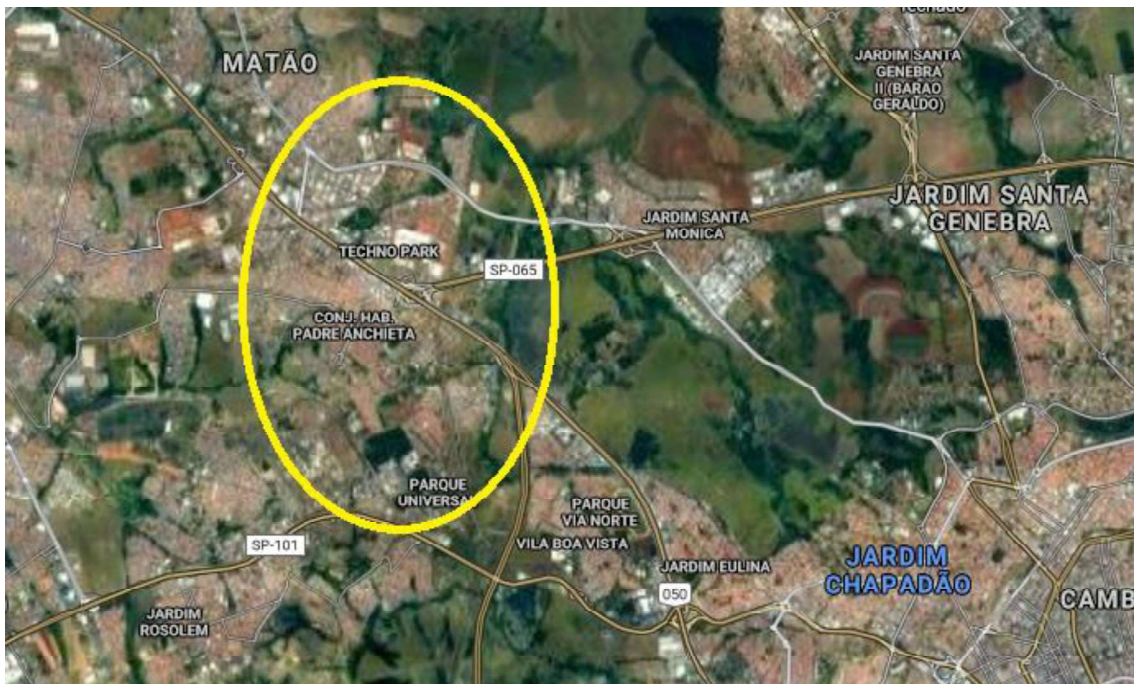
PESQUISA DE MERCADO

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 – Mesma região do imóvel

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-residencial-olimpia-bairros-campinas-com-garagem-47m2-venda-RS110

ilion 15-au0... Nova guia

Você está vendo esta página porque o imóvel que buscava foi alugado ou está indisponível.

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 110.000
Rua do Hípismo, 190 - Conjunto Habitacional Residencial Olímpia, Campinas - SP

47m² (R\$ 2.340/m²) 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Apartamento para venda com 47 m², 2 quartos no bairro Conj. Hab. Resid. Olímpia - Campinas/SP. O apartamento no bairro Conjunto Habitacional Residencial Olímpia tem 47 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro, Área de serviço. Piso colocado recentemente e, reformado recentemente, 1 andar não tem elevador, somente 1 lance de escada, 1 vaga de garagem descoberta, Fica a apenas alguns instantes de escolas, universidades, restaurantes, transporte coletivo, estacionamentos, farmácias, padarias, hospitais. Próximo a área verde.

*Os valores e disponibilidades das unidades de todos os produtos apresentados neste site estão sujeitos a alteração sem aviso prévio.
**Valor do condomínio e IPTU estimado pela região.
***Imagem meramente ilustrativa.

Valor de venda: R\$ 110.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.244,00 (considerado 49m²)

Imobiliária: Viva Real

(b) Apartamento localizado na mesma região do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Vila San Martin

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 100.000 COD. V244

Vila San Martin, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio
IPTU

Valor de venda: R\$ 100.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.083,00

Imobiliária: JB Imóveis

(c) Apartamento localizado na mesma região do imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi - Rua Pedro Alves

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 95.000 COD. 1167

Rua Pedro Alves, 52 - Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi, Campinas - SP VER NO MAPA

42m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 95.000

Condomínio
IPTU

Valor de venda: R\$ 95.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.262,00

Imobiliária: Zelo Imóveis

(d) Apartamento localizado na mesma região do imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Vila San Martin

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 100.000 COD. VAP000637

Vila San Martin, Campinas - SP VER NO MAPA

52m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio
IPTU SOL

Valor de venda: R\$ 100.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 1.923,00

Imobiliária: JB Imóveis

(e) Apartamento localizado na mesma região do imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

11 fotos

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Conjunto Habitacional Campinas F

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 100.000 COD. AP0133

Condomínio Não
IPTU Não

47m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

COMPRAR R\$ 100.000

SOLICITAR

Valor de venda: R\$ 100.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.127,00

Imobiliária: Marcelo Antônio Beloto

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

LANCE JUDICIAL LEILÕES ELETRÔNICOS

PÁGINA INICIAL INSTITUCIONAL LEILÕES CONTATO LOGIN CADASTRE-SE

LANCE JUDICIAL APARTAMENTOS APTOS. 2 DORMS SP CAMPINAS 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS SP

Apto 03, Cond. Takanos II, 2 dorms, a.u 49m², a.t 88m², Campinas SP.

SUSTADO 786 pessoas visitaram este lote!

1ª Praça:	28/09/2020 as 15:30 R\$ 102.050,70
2ª Praça:	22/10/2020 as 15:30 R\$ 61.230,42

Incremento mínimo: R\$ 1.000,00
Modalidade: Online

Fechado há

163	00	2	58
Dias	Horas	Minutos	Segundos

Maior lance:

Confirme o primeiro lance no valor

Valor de venda: R\$ 102.050,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.080,00 (considerado 49m²)

Avaliação efetuado para outro processo judicial

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 2.244,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.019,60
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 2.083,00	0,9	0,95	1	1	1	R\$ 1.780,97
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 2.262,00	0,9	0,95	1	1	1	R\$ 1.934,01
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 1.923,00	0,9	0,95	1	1	1	R\$ 1.644,17
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 2.127,00	0,9	0,95	1	1	1	R\$ 1.818,59
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 2.080,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 1.872,00
<i>Média do m²</i>	R\$ 2.119,83	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.844,26

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 (média saneada).

Média simples  R\$ 1.844,00

Intervalo de segurança: 10%

Maior que 10%  R\$ 2.213,00

Menor que 10%  R\$ 1.475,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada  R\$ 1.844,00

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, na mesma região do imóvel avaliando, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 1.844,00 (um mil oitocentos e quarenta e quatro reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **49m² x R\$ 1.844,00 (um mil oitocentos e quarenta e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.



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 do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 28 de março de 2021.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000