



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1038858-08.2018.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Condomínio Comercial Ponte Vecchio

Executado: Paulo Cunha de Figueiredo Torres

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Sala comercial - Rua Regente Feijó

**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 MAIO/2021  
**Sala comercial 54**  
**Matrícula 194.810 - R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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 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.



## PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Dessa forma, foi enviado e-mail ao Requerente e mensagem de WhatsApp ao Executado, uma vez que não possui e-mail registrado nos autos, informando a data e horário da vistoria.

## DA VISTORIA

Na data de 17 de maio 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.

Este Auxiliar foi atendido no local pelo Advogado do Requerente, Dr. Otávio Lugaro.

O Requerido não compareceu ou enviou representante para demonstrar o imóvel, não sendo possível o acesso por este Auxiliar.

Por se tratar de imóvel simples e padrão, optou este Perito por efetuar a avaliação indireta utilizando outra sala com as mesmas características como demonstrativo.



A avaliação indireta é amplamente aceita pelos tribunais superiores nas hipóteses de dificuldades criadas pelo executado e nos casos de imóveis simples ou com vasta oferta de similares.

**Todos os imóveis utilizados como amostras semelhantes estão localizados no mesmo prédio da sala avalianda.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM PENHORADO. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. NÃO AUTORIZAÇÃO DO EXECUTADO PARA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DIRETA. CONDUTA QUE NÃO EMBASA NOVA AVALIAÇÃO. ATO QUE NÃO DEVE EMBASAR POSTERGAÇÃO DO PROCESSO. A prévia avaliação do bem penhorado tem por escopo evitar prejuízo maior que o necessário para o executado, pois impede a arrematação do bem por valor vil, seguindo a regra da menor onerosidade. Contudo, o direito não pode ser utilizado de forma abusiva, impedindo que seja realizado o direito do credor em ter satisfeito seu crédito. A atitude protelatória de não autorizar que o Avaliador Judicial entre no bem para efetuar a avaliação direta, não pode ser suporte para o pedido de nova diligência, ainda mais por ter sido a avaliação indireta autorizada por ordem judicial. Conhecimento do recurso e seu desprovemento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C (0017023- 37.2012.8.19.0000 - DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 07/08/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CÍVEL).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - AUSÊNCIA - ACORDO - RECUSA DO SÍNDICO - POSSIBILIDADE - AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. Agravo de Instrumento ofertado contra a decisão na qual foi esclarecido pelo d. Juízo a quo que a administração geral do Condomínio cabe ao Síndico, conforme estabelecido na Convenção, admitindo a avaliação indireta do bem e determinado que o Avaliador Judicial esclareça que se a



avaliação levou em consideração a existência de 3 (três) quartos ou se houve um erro material no laudo. Possibilidade de avaliação indireta do imóvel, pois esta foi a única forma encontrada para se atribuir valor ao imóvel, devido a natural e óbvia dificuldade do Juízo de ter acesso ao bem.- Decisão agravada mantida.- Aplicação do caput do art. 557 do Código de Processo Civil.- Recurso que liminarmente se nega seguimento (0062158-09.2011.8.19.0000 - DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 01/12/2011 - SÉTIMA CAMARA CÍVEL).

AVALIAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL DESOCUPADO. DUPLA TENTATIVA, AMBAS FRUSTRADAS, PARA QUE O BEM FOSSE AVALIADO, DIRETAMENTE. TENDO SIDO DESIGNADA DATA PARA O CUMPRIMENTO DA DILIGÊNCIA, ATENDENDO A PEDIDO DO PRÓPRIO EXECUTADO, AINDA ASSIM E NA SEGUNDA OPORTUNIDADE, ESTE NÃO SE FEZ PRESENTE PARA FAVORECER A VISTORIA. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE SE REPORTA AO OCORRIDO, DESTACANDO QUE SE DESLOCOU PARA O LOCAL NA COMPANHIA DO PATRONO DA PARTE ADVERSA. AVALIAÇÃO INDIRETA QUE SE REVELA OPORTUNA DIANTE DAS OSTENSIVAS MANOBRAS RETARDATÓRIAS IMPOSTAS PELOS AGRAVANTES. CUMPRE AO JUIZ DAR SEGUIMENTO AO PROCESSO POR IMPULSO OFICIAL. ARTIGO 262 DO CPC. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC (0041442- 97.2007.8.19.0000 - DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 19/07/2007 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL)

Foi efetuada a vistoria da área comum e de todo o entorno do prédio.

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 06/04/2021

**Em nova desaceleração, Índice FipeZap encerra março com avanço de 0,18%**

***Com o resultado, preço médio de venda residencial acumula alta de 0,80%, no 1º trimestre, e de 3,99%, nos últimos 12 meses***

Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,18% em março, desacelerando ante os resultados observados nos últimos 3 meses: dezembro (+0,46%), janeiro (+0,35%) e fevereiro (+0,26%). Comparativamente, a variação mensal do índice é inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mesmo período (+0,95%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, calcula-se que o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará março com queda real de 0,76%. Considerando as duas cidades de maior representatividade na composição do Índice FipeZap, São Paulo apresentou alta nominal de 0,38% nos preços de venda de imóveis residenciais em março, superando a alta observada no Rio de Janeiro (+0,10%).

■ Balanço parcial de 2021: ao final do primeiro trimestre de 2021, o Índice FipeZap tem alta nominal de 0,80%, variação inferior à inflação acumulada de 2,07%, segundo comportamento observado e esperado do IPCA (IBGE). Se confirmado esse resultado, a comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e da inflação ao consumidor representará um recuo de 1,25% no preço médio de venda dos imóveis residenciais, em termos reais.

■ Análise dos últimos 12 meses: nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap acumula avanço nominal de 3,99%. Na comparação com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+6,12%), segundo o IPCA (IBGE)\*, o Índice FipeZap apresenta queda de 2,01%, em termos reais. Entre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, as maiores altas foram registradas em Maceió (+11,58%), Curitiba (+10,59%), Manaus (+9,91%), Brasília (+9,39%), Vitória (+9,17%), entre



outras. Em São Paulo e no Rio de Janeiro, as altas acumuladas nos últimos 12 meses são de 4,27% e 2,12%, respectivamente.

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em março de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.561/m<sup>2</sup> entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m<sup>2</sup> mais elevado (R\$ 9.503/m<sup>2</sup>), seguida por São Paulo (R\$ 9.439/m<sup>2</sup>) e Brasília (R\$ 8.167/m<sup>2</sup>). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m<sup>2</sup>, figuraram: Campo Grande (R\$ 4.343/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 4.573/m<sup>2</sup>) e João Pessoa (R\$ 4.610/m<sup>2</sup>).

## ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019	Variação Anual	Preço médio (R\$/M <sup>2</sup> )
		janeiro/2019	dezembro/2018	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	
IPCA *	IBGE	+0,38%	+0,15%	+0,38%	+3,78%	-
IGP-M *	FGV	+0,08%	-1,08%	+0,08%	+6,66%	-
<b>Índice FipeZap</b>		<b>+0,13%</b>	<b>+0,11%</b>	<b>+0,13%</b>	<b>-0,06%</b>	<b>7.174</b>
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



(fonte: [www.agenteimovel.com.br](http://www.agenteimovel.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 Regente Feijó, Bairro Vila Lídia, Município de Campinas. O acesso para quem parte do ponto central da Cidade pode ser efetuado pelas Ruas Alvares Machado, Moraes Sales e Francisco Glicério.

Todas em boas condições de uso.





## O IMÓVEL

Sala comercial de número 54, Bloco único, do Condomínio Comercial Ponte Vechhio, situado na Rua Regente Feijó, nº 221, Bairro Vila Lidia, 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 km<sup>2</sup>, sendo que 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> 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

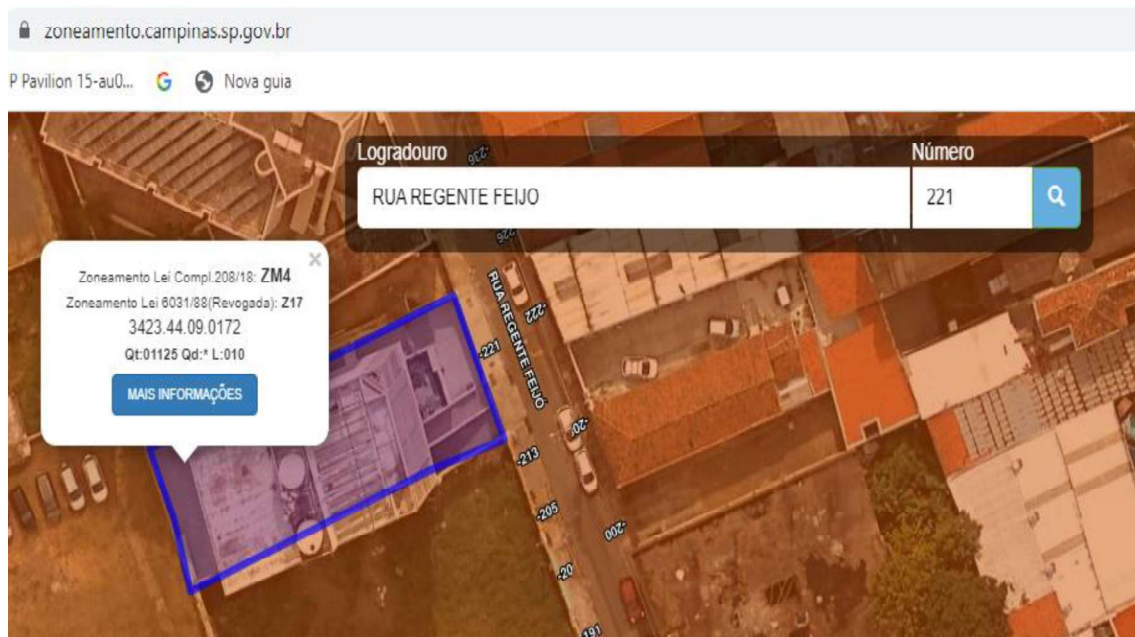
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

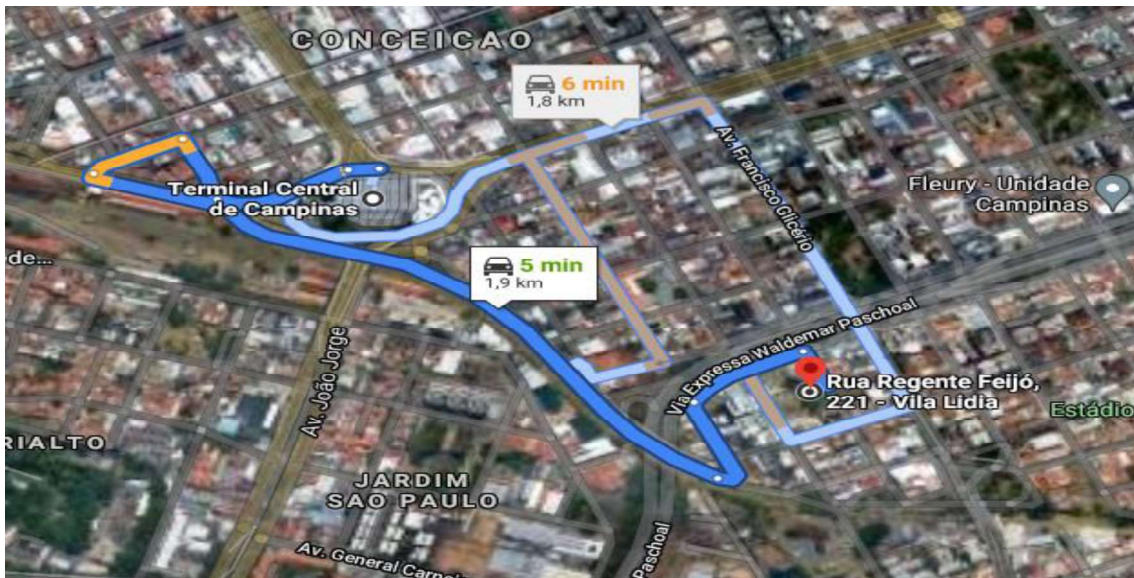
O imóvel de sala comercial contruída em “L”, ampla iluminação natural, dois banheiros com anti-câmara e uma vaga de garagem.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa: 56,20m<sup>2</sup> (conforme matrícula)
- Matrícula 194.810 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas
- Código cartográfico: 3423.44.09.0172.01022
- Garagem coberta próxima ao acesso do hall de entrada - Térreo
- Padrão construtivo simples
- Idade aparente: 20 anos
- Ano de depreciação: 2000
- Condomínio apresenta manutenção adequada
- Condomínio de torre única com 42 salas
- Valor do condomínio na média para a região
- Região com alta demanda de imóveis à venda
- Região foco de novos empreendimentos no centro da cidade
- Região atendida por serviços públicos
- Região apresenta fácil acesso
- Aproximadamente a 1,5km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM4



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Rua do imóvel



Indicação da rua



Visão lateral do prédio



Visão frontal



Acesso – pedestres e veículos



Indicação do Condomínio



Portaria



Elevadores



Visão interna do elevador



Hall do andar





Indicação da sala



Indicação do andar



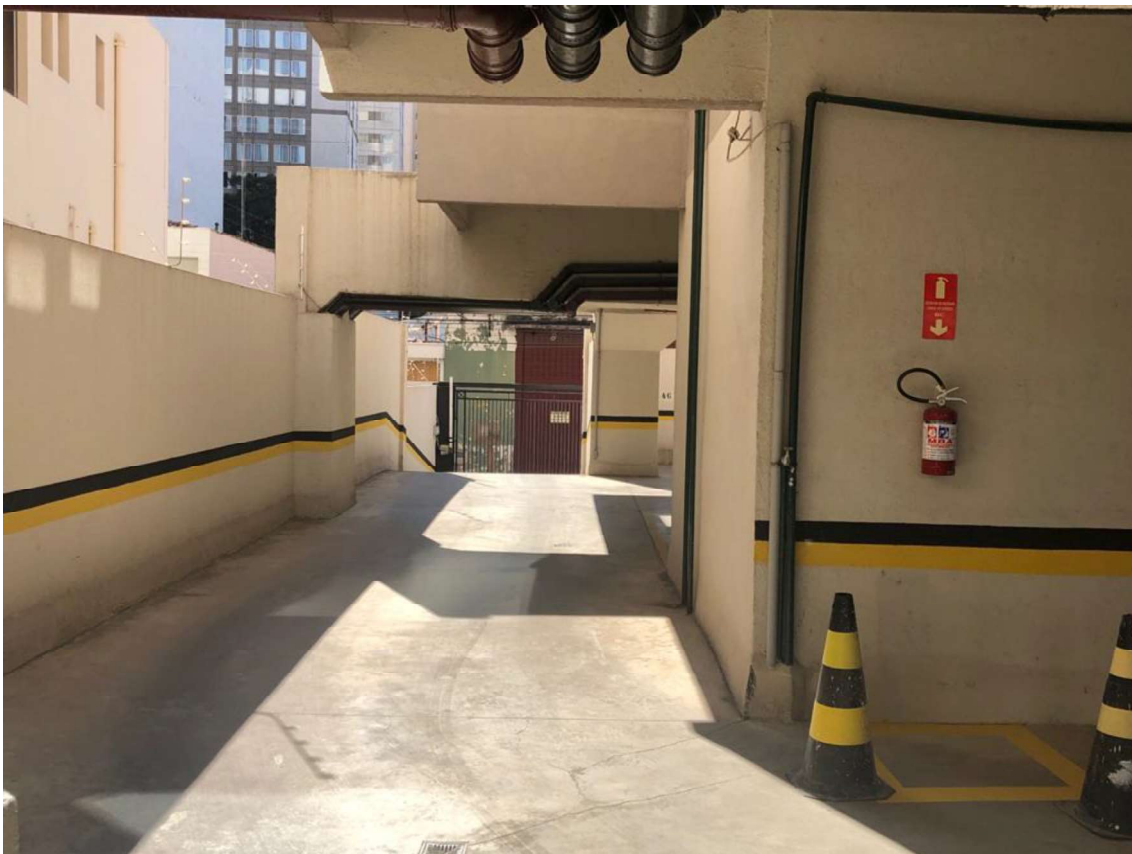
Garagem coberta próxima ao hall dos elevadores



Garagem



Garagem de fácil acesso



Entrada de veículos



## 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 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 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 disritos 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.
- **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.

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 – Somente no mesmo condomínio

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Sala comercial no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Centro

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 56 m<sup>2</sup>  
por R\$ 243.800 COD. SA00046

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 243.800

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 243.800,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.353,00

Imobiliária: André Santiago Khezam

(b) Sala comercial no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Centro

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 56 m<sup>2</sup>  
por R\$ 230.000 COD. SA03625

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 230.000

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.107,00

Imobiliária: CMB Imóveis



## (c) Sala comercial no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Centro - Rua Regente Feijó

**Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 66 m<sup>2</sup>**  
por R\$ 200.000 COD. SA1995

Rua Regente Feijó - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 200.000**

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 200.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.571,00 (considerado 56m<sup>2</sup>)

Imobiliária: D Lange Imóveis

## (d) Sala comercial no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Centro - Rua Regente Feijó

**Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 56 m<sup>2</sup>**  
por R\$ 260.000 COD. SA0747

Rua Regente Feijó - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 260.000**

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 260.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.642,00

Imobiliária: D Lange Imóveis

## (e) Sala comercial no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - COMPRAR - ALUGAR - IMÓVEIS NOVOS - DESCOBRIR - FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Centro - Rua Regente Feijó

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 56 m<sup>2</sup>  
por R\$ 210.000 COD. 5A0065

Rua Regente Feijó, 213 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA  
R\$ 210.000

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 210.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.750,00

Imobiliária: Link Corretor

## (f) Sala comercial no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - COMPRAR - ALUGAR - IMÓVEIS NOVOS - DESCOBRIR - FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Centro - Rua Regente Feijó

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 56 m<sup>2</sup>  
por R\$ 210.000 COD. 33555

Rua Regente Feijó, 221 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA  
R\$ 210.000

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 210.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.750,00

Imobiliária: Zelo Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 4.353,00	0,95	1	1	1	1	R\$ 4.135,35
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 4.107,00	0,95	1	1	1	1	R\$ 3.901,65
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 3.571,00	0,95	1	1	1	1	R\$ 3.392,45
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 4.642,00	0,95	1	1	1	1	R\$ 4.409,90
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 3.750,00	0,95	1	1	1	1	R\$ 3.562,50
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 3.750,00	0,95	1	1	1	1	R\$ 3.562,50
<i>Média do m<sup>2</sup></i>	R\$ 4.028,83	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.827,39

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\$ 3.827,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20%  R\$ 4.592,00

Menor que 20%  R\$ 3.061,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada  R\$ 3.827,00

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, no mesmo condomínio do imóvel avaliando, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.827,00 (três mil oitocentos e vinte e sete reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **56 m<sup>2</sup> x R\$ 3.827,00 (três mil oitocentos e vinte e sete reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e oito páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 23 de maio de 2021.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000