

EXCELENTÍSSIMO SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP

0026509-34.2011.8.26.0114
0953/11

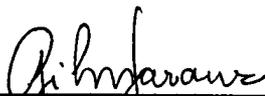
**Entrega do laudo de avaliação,
Formulário MLE e
liberação dos honorários**

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, Creci 59.259, RG 7.730.932-7, tendo sido honrado com a nomeação para Perito Judicial nos autos do Processo acima referenciado, venho respeitosamente, a presença de Vossa Excelência entregar o laudo de avaliação e requerer seja providenciado a liberação dos honorários no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) conforme comprovante de depósito (pág. 164).

Agradeço e já me coloco à disposição.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Campinas, 11 de março de 2021.



Gilmar Nascimento Saraiva
Creci 59.259

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0026509-34.2011.8.26.0114**

Nome do beneficiário do levantamento: **GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**

CPF/CNPJ: **025.023.478-58**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **pp. 193.**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): [**R\$ 3.000,00**]

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**

CPF/CNPJ do titular da conta: **025.023.478-58**

Banco: **BRASIL S/A**

Código do Banco: 001

Agência: **5966-8**

Conta nº: **9975-9**

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: Fone perito: (19) 99123-1466

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

Autos nº **0026509-34.2011.8.26.0114**

0953/11

Ação: Procedimento Sumário – Despesas Condominais

Requerente: Condomínio Edifício Aquidaban

Requerido: Fernando Valencio Pedroso de Carvalho

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em dezembro/2020 –

VALOR DO BEM: APARTAMENTO [matrícula 69341 do 3º CRI de campinas]

R\$ 140.220,00 [cento e quarenta mil, duzentos e vinte reais].

John

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis, Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) nº 59.259, CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) nº 30014, nomeado [fls. 164] para levantar o atual **VALOR DE VENDA** de mercado deste imóvel no Condomínio Edifício Aquidaban, nº 84, no 8º andar – Avenida Aquidaban, nº 163 , em Campinas-SP:

- 1 apartamento (tipo kitnet)
- área privativa de 31,126667m²
- Sem vaga em garagem

Tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o resultado 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

Informo a Vossa Excelência que, com vistas à vistoria técnica, objetivando conhecer, fotografar e avaliar o imóvel, estive no endereço do imóvel no dia 10 de março de 2021, sito à Avenida Aquidaban, n 163, Condomínio Edifício Aquidaban, no 8º andar, apartamento 84.



2.1 Da Descrição do Residencial: O residencial não possui bem feitorias.

2.2 Do Endereço do Imóvel

O apartamento avaliando localiza-se na cidade de Campinas-SP, no bairro Centro de Campinas, no Condomínio Edifício Aquidaban, no 8º andar, Apartamento 84, na Av. Aquidaban, 163, Centro.

2.3 Da matrícula do apartamento:

Conf. matrícula nº **69341** do **3º** CRI-Cartório de Registro de Imóveis - Campinas [fls. 161-163]:

UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente ao **APARTAMENTO Nº 84**, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO AQUIDABAN, localizado à Avenida Aquidaban, nº 163, nesta cidade de Campinas, com **área privativa 31,126667 m²**

2.4 Da Descrição Interna do Apartamento:

Sala com piso Paviflex e paredes com pintura em látex;

Dormitório com sacada e armário embutido, com piso Paviflex e pintura em látex

Cozinha com armários embutidos, gabinete de pia, paredes com azulejo até o teto, piso frio

Banheiro com azulejo até o teto, box em acrílico

Sacada com piso frio

2.5 Da Descrição do Entorno/do Bairro Centro:

O **CENTRO** é o bairro mais antigo de Campinas, classificado como uma macrorregião, situa-se na Zona Central do município de Campinas. Sua área é de aproximadamente 1,5 quilômetro quadrado, sendo delimitado pelas avenidas e ruas: Aquidaban, Boaventura do Amaral, Barreto Leme, Anchieta, Irmã Serafina, Orozimbo Maia, Francisco Glicério, Doutor Mascarenhas, Lix da Cunha e Waldemar Paschoal. A noroeste do centro está o Guanabara; a nordeste e a leste, está o Cambuí; a sudeste, está o Bosque; ao sul, está a Ponte Preta; a sudoeste e ao sul, está a Vila Industrial; e, a oeste, está o Bonfim.

Possui **Infraestrutura** completa, com mercados, lojas, farmácias, hospitais, restaurantes, bares, hotéis, clubes, empresas, teatros, escolas públicas, estádios de futebol, faculdades, hotéis, diversificadas prestações de serviço bem como feiras livres. É uma região que mantém uma grande estrutura voltada a educação, saúde e segurança.

O Centro também atende a todos os tipos de público, contempla Patrimônios históricos como o marco da praça Bento Quirino, túmulo-monumento do compositor Carlos Gomes.

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.

2.6 Estado: O apartamento encontra-se 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 residencial: Edifício Aquidaban
- mesma metragem: 31,126667
- Sem vagas de garagem

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^2), 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^2).
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.



ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO					
	CONTATO	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR UNITÁRIO (por m ²)
1	VILLA IMÓVEIS (19) 3365-6120 www.villaimoveiscampinas.com.br	KI007374 à venda	R\$ 159.000,00	31,126667 m ²	R\$ 5.108,16
2	PROVTECTUM – (19) 98401-4556 www.provectumimoveis.com.br	KI253036 à venda	R\$ 140.000,00	31,126667 m ²	R\$ 4.497,75
3	CSI – (19) 3239-1128 www.imobiliariacsi.com.br	KN0021 à venda	R\$ 140.000,00	31,126667 m ²	R\$ 4.497,75
4	GALANTE – (19) 3797-1544 www.galanteimoveis.com.br	KI005645 à venda	R\$ 170.000,00	31,126667 m ²	R\$ 5.461,55
5	HMACIEL – (19) 2512-3852 www.hmacielimoveis.com.br	KN0005 à venda	R\$ 170.000,00	31,126667 m ²	R\$ 5.461,55
SOMATÓRIA					R\$ 25.026,76
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS					: 5
MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)					R\$ 5.005,35
LIMITE INFERIOR					R\$ 3.503,74
LIMITE SUPERIOR					R\$ 6.506,95
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)					R\$ 4.504,815

Resultado: O Valor Unitário Médio de **R\$ 4.504,815** é resultado da **média aritmética saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor médio por m²** praticado em apartamentos semelhantes, sem vaga de garagem, no **mesmo condomínio** do imóvel avaliado (Edifício Aquidaban - CENTRO).

5. Sobre o valor do bem (Kitnet)

Para calcular o **Valor do Bem**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (R\$ **4.504,815**) pela **área** do apartamento ora avaliado (31,126667 m²) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$. 140.219,87 (cento e quarenta mil duzentos e dezenove reais e oitenta e sete centavos).

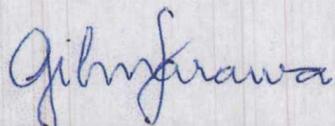
Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que **VALOR DE VENDA** de mercado do **APARTAMENTO** no **ED. AQUIDABAN** no **CENTRO**, é de **R\$ 140.220,00** [cento e quarenta mil, duzentos e vinte reais].

7. Considerações Finais

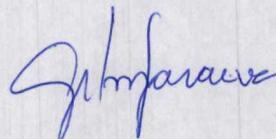
Na sequência, no **ANEXO**, fotos do interior do imóvel.

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

Campinas, 12 de março de 2021.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259



ANEXO 1 – FOTOS DO APARTAMENTO



208
07

