

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

Autos nº **0001742-58.2013.8.26.0114**
0143/13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

→ **VALOR AVALIADO PARA VENDA : R\$ 330.829,10**

(Trezentos e trinta mil, oitocentos e vinte e nove reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado nos autos do processo de **Execução de Títulos Extrajudicial – Contratos Bancários** – que move **BRADESCO S/A** em face de **SAMANTHA SATTI TERLONI** – e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Laudo (Laudo de Avaliação – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de acordo com a ABNT, BNR 14.653 e Lei 6.530/78).

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. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em 28 de novembro de 2019, próximo das 15h, estive na **Rua Paschoal Cioffi, nº 218, Jardim Campos Elíseos, Campinas-SP**, com o objetivo de avaliar e fotografar o imóvel abaixo descrito. A moradora que não se identificou e não permitiu que fotografasse o imóvel internamente.

Da descrição, metragem, estado e localização do IMÓVEL

O imóvel avaliando, é assim descrito e caracterizado conforme matrícula 55.195 (página 168 do processo), 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas:

Lote de terreno 35 da quadra 67 do Jardim Campos Eliseos, com área de 400m2.

Em março de 1982 foi certificado habite-se de construção no lote.

Conforme conferência no local existe construção de 215m2.

O imóvel está localizado no **Jardim Campos Elíseos**, em entorno onde se encontram variados segmentos de comércio. O bairro apresenta uma infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. O bairro possui localização privilegiada na cidade de Campinas.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

Inicialmente, levantou-se o valor médio de m² tanto de TERRENOS quanto de CASAS. Os imóveis escolhidos como paradigmas encontram-se no mesmo bairro e ou entorno.

Do valor médio de m² de TERRENO

Foi realizada pesquisa mercadológica no entorno local, em segmentos de venda de imóveis, em empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o valor médio atual de venda do imóvel que seja mais próximo aos valores de mercado.

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor médio do m² de TERRENO** praticado naquele bairro, obtido mediante a soma dos valores de m² de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

Na tabela, também se aplica o Fator Oferta (FO), ou seja, se o imóvel estiver à venda, de seu valor de venda serão deduzidos **10%**. Não foram encontrados terrenos recentemente vendidos nas imobiliárias consultadas.

TERRENOS – VALOR MÉDIO DO M ²				
IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO DO IMÓVEL NO SITE DA EMPRESA	METRAGEM DO TERRENO	VALOR DE VENDA	VALOR MÉDIO M2
1 PROVECTUM (19) 3112-1511 À venda	TE262675	408 m ²	R\$ 247.000,00	R\$ 605,39 -10% R\$ 544,85
2 PROVECTUM (19) 3112-1511 À venda	TE249142	414 m ²	R\$ 300.000,00	R\$ 724,63 -10% R\$ 652,17
3 PROVECTUM (19) 3112-1511 À venda	TE111513	380 m ²	R\$ 285.000,00	R\$ 750,00 -10% R\$ 675,00
4 D. LANGE (19) 3322-2800 À venda	TE3405	300 m ²	R\$ 145.000,00	R\$ 483,33 -10% R\$ 435,00
5 PRIME (19) 3397-7566 À venda	TE002628	360 m ²	R\$ 250.000,00	R\$ 694,44 -10% R\$ 625,00
SOMA DOS VALORES DE M²				R\$ 2.932,02
DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS				: 05
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M² (sem saneamento)				R\$ 586,40
SANEAMENTO: Considerando-se o valor médio obtido [R\$ 586,02], eliminam-se os paradigmas com valor de m ² 30% acima [R\$ 761,82] e 30% abaixo [R\$ 410,50] do valor médio obtido. Portanto mantém-se todos os elementos comparativos, pois se encontram dentro da margem.				
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M² (após saneamento)				R\$ 586,40

VALOR TERRENOS: 400m² x R\$ 586,40 = R\$ 234.560,00

5. DA CONSTRUÇÃO [215 m²]

CONSTRUÇÃO EM SI, SEM A DEPRECIACÃO

Multiplica-se a área de construção pelo valor do CUB - Custo Unitário Básico de Construção apurado no último mês, conforme padrão construtivo do imóvel avaliando:

- Área Construída da Casa: **215,00 m²**
- Valor Unitário de Construção, com base no CUB de padrão **R1N** (set/2019): **R\$ 1.405,85**
- **Valor da Construção SEM depreciação:** $215,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.405,85 = \text{R\$ } \mathbf{302.257,75}$

Obs.: O padrão da construção ora avaliada – **R1N** – significa Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo uma suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda com abrigo para automóvel). <http://www.acinh.com.br/servicos/indicadores-economicos/cub-r1-n>

5.2 – **CONSTRUÇÃO EM SI, COM A DEPRECIACÃO**

Grosso modo, estas são as Etapas da Depreciação:

- A.** Definir a Vida Útil do imóvel, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue;
- B.** Aplicar a tabela Ross-Heidecke no valor de construção

Aplicando-se o **MÉTODO ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIACÃO DA CONSTRUÇÃO**, conforme idade real/aparente, vida útil e estado de conservação

- Ano de conclusão da construção: **1982 (idade real de 37 anos)**
- Idade Aparente da Construção: **30 anos**
- Tempo de vida útil de casa de alvenaria: **65 anos**

Cálculo do percentual já atingido de vida útil: $30 \times 100 : 65 = \mathbf{46,15\%}$

- Estado de Conservação: **Código G (Reparos Importantes)**
- Percentual a ser depreciado: **68,15%**

Cálculo do Valor da Construção: subtrai-se do valor da Construção o percentual de depreciação obtido: $\text{R\$ } 302.257,75 (-) 68,15\% = \text{R\$ } 151.963,97$

- **Valor da Construção COM DEPRECIACÃO:** **R\$ 96.269,10**

DO VALOR DO BEM → terreno: 400m² + construção: 215m²

Após a aplicação do Método Comparativo Direto e do Método Ross-Heidecke, o Valor de Venda do IMÓVEL, ora avaliado, é **R\$ 330.829,10** (trezentos e trinta mil, oitocentos e inte e nove reais e dez centavos), conforme esta somatória abaixo:

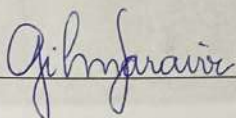
→ Terreno:	R\$ 234.560,00 +
Construção depreciada:	R\$ 96.269,10 =
→ Valor de Venda Atual do Bem:	R\$ 330.829,10

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo e já me coloco a disposição. Em anexo fotos do imóvel.

Termos em que

Peço deferimento,

Campinas, 30 de novembro de 20196.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259



224/



5420

5420
54.1994.8.26
1994
través
SSO

420

5420
54.1994.8.26
94
través
SSO

0

8.26

225 /



00015420
 nro
 2018
 93
 documento
 cação mecânica
 do Processo
 11711-64.1994.8.2f
 processo: 1994
 irá apresentar
 tuado através
PROCESSO

0015420
 8
 umento
 o mecânica
 o Processo:
 11-64.1994.8.2f
 sco: 1994
 apresentar
 o através
CRIVÃO

15420
 p
 cânica
 pcesso:
 4.1994.8.2f
 1994
 entar
 avés
ÃO

20