



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

**Processo Digital nº: 0038165-41.2018.8.26.0114
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Obrigações
Exequente: Condomínio Edifício Torre Aurea
Executado: Marilia Pioli**

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento 71 – Edifício Torre Áurea

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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/2019

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta 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.

O avaliador 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.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à cobrança de despesas de condomínio. 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.”

Desta forma, encaminhamos e-mail aos procuradores das partes informando a data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 08 de março de 2019, 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 avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo Sr. Edmundo Porto, zelador do condomínio, o qual permitiu a vistoria e apresentou o imóvel avaliando.

No mais, 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 16/01/2018

Preço médio de venda imóveis residenciais encerra dezembro com ligeira alta de 0,11%

Com o último resultado, Índice FipeZap registrou queda nominal de 0,21% em 2018, face à inflação esperada de 3.69% no período

O Índice FipeZap – que monitora o comportamento do preço de venda de imóveis residenciais em 20 cidades brasileiras – encerrou o último mês do ano com variação de +0,11 % na comparação com novembro, percentual próximo à inflação esperada para o mês*, de +0,10% (IPCA/IBGE).

● **Análise do último mês:** o comportamento dos preços residenciais em dezembro de 2018 não foi homogêneo entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Individualmente, 8 das 20 cidades monitoradas registraram aumento mensal de preço igual ou superior a +0,10%, com as altas mais expressivas observadas em: Curitiba (+1,59%), Vila Velha (+0,53%) e Contagem (+0,43%). Por outro lado, entre as 4 cidades monitoradas que apresentaram variação nominal do preço anunciado igual ou inferior a -0,10% em dezembro, as quedas mais significativas foram evidenciadas em: Niterói (-0,53%), Florianópolis (-0,38%) e Fortaleza (-0,21%).

● **Balanco de 2018:** no ano, o Índice FipeZap aponta queda de 0,21% no preço médio de venda residencial (em termos nominais), percentual que considerando a inflação esperada de 3,69% no período*, corresponde a uma queda real de 3,76%. Individualmente, 7 das 20 cidades monitoradas também registraram queda nominal no preço de venda residencial (igual ou superior a -0,10%) em 2018, destacando-se as seguintes: Niterói (-4,06%), Rio de Janeiro (-3,59%), e Fortaleza (-2,25%). Já entre as 12 cidades que apresentaram aumento de preço igual ou acima de 0,10%, as maiores variações foram registradas em: Curitiba (3,39%), Goiânia (+2,50%) e São Caetano do Sul (+2,49%).

● **Preço médio de venda residencial:** em dezembro de 2018, o valor médio de venda dos imóveis residenciais nas 20 cidades monitoradas foi de R\$ 7.528/m². Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o m² mais elevado do país (R\$

9.402/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.829/m²) e Distrito Federal (R\$ 7.781/m²). Já as cidades monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m² foram Contagem (R\$ 3.552/m²), Goiânia (R\$ 4.210/m²) e Vila Velha (R\$ 4.727/m²).



ÍNDICES FIPEZAP - CIDADES

Venda				
CIDADE/LOCAL	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
FIPEZAP VENDA	--	-0.21	-0.21	-0.17
SÃO PAULO	--	1.79	1.79	3.63
BELO HORIZONTE	--	-0.23	-0.23	9.48
BRASILIA	--	-0.86	-0.86	-4.66
CAMPINAS	--	-0.01	-0.01	0.28
CONTAGEM	--	0.88	0.88	1.56



Preços atuais de Apartamentos & Casas - Campinas, SP

O valor médio para Comprar um Imóvel - Campinas, SP

Preço Médio Anunciado	Preço Metro Quadrado	Tamanho da amostra:
R\$ 582.911	R\$ 5.099	95.141
↓ R\$ -53.770 -8.45%	↓ R\$ -2 -0.04%	
Semana 31/12/2018	Semana 31/12/2018	
Mensal	Mensal	

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Campinas, SP em 31/12/2018 reduziu de 0.04% para R\$ 5.099 em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do Preço Médio dos imóveis à venda em Campinas, SP Reduziu de 8.45%, ou R\$ 53.770 para R\$ 582.911. O número total da amostra reduziu 5.37% para um total de 95.538 imóveis divulgados para venda.

Desenvolvimento Preço Campinas



1 d 2 d 3 d 4 d Todos

No Quartos	No de Imóveis	Dec '18	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1 Dormitório	8.424	5.474	-0%	5.481	5.445	5.500
2 Dormitórios	31.553	4.970	+1%	4.958	4.954	4.912
3 Dormitórios	44.470	5.192	+1%	5.189	5.173	5.150
4 Dormitórios	8.311	4.912	+0%	4.958	4.936	4.911

(fonte: 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	Uso Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt. Predominante:	NORMAL/MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plano.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na região central da cidade de Campinas. As principais vias de acesso ao imóvel são a Avenida Francisco Glicério e a Rua José Paulino.

Ambas em boas situações de uso.

O IMÓVEL

Apartamento nº 71, torre única, Edifício Torre Áurea, situado na Rua Barreto Leme, nº 983, Centro, Campinas. Matrícula 43.341 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

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.^[16] 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.

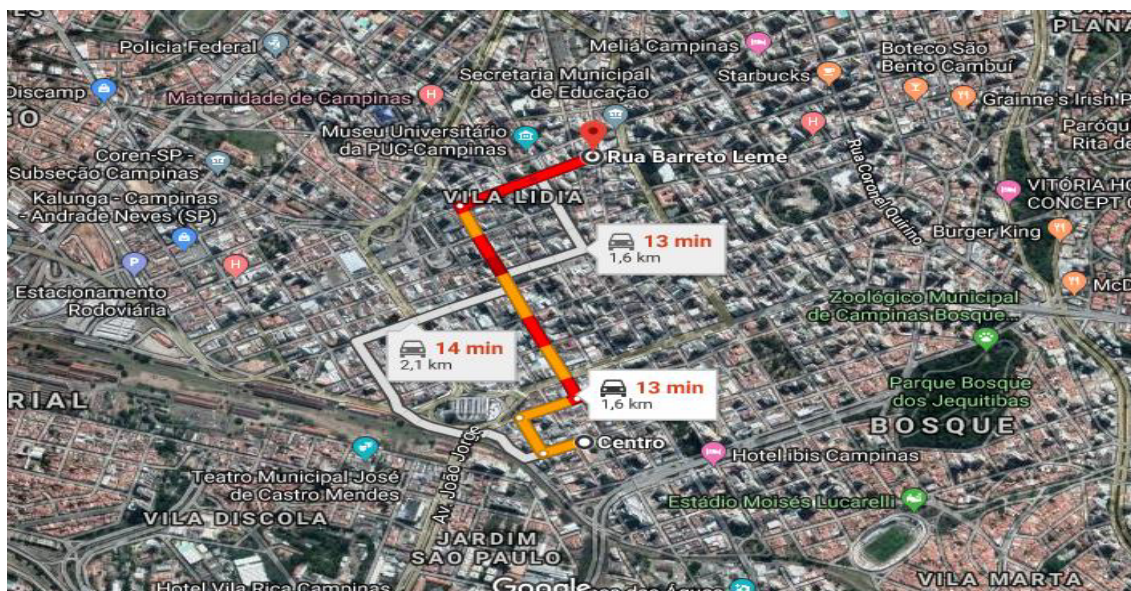
(fonte Wikipédia)

O imóvel é composto por sala, um dormitório, cozinha, área de serviço e banheiro.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Apartamento de 45m² de área privativa (conforme matrícula)
- Matrícula 43.341 do 2º CRI.
- Ano de término da construção: 1984
- Idade aparente 30 anos
- Estado de conservação do apartamento: necessitando de reparos simples
- Estado de conservação do condomínio: regular e necessitando de reparos simples (no momento está em fase de pintura)
- Área comum apresenta manutenção
- Padrão construtivo simples
- Piso cerâmico no apartamento
- Armário embutido no quarto
- Banheiros com armário e box
- Área de serviço junto à cozinha
- Armários na cozinha
- Possui uma vaga de garagem
- Torre com 2 elevadores
- Condomínio não oferece lazer
- Valor de condomínio compatível com a média da região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo as principais vias do centro da cidade
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 1 km do ponto central de Campinas
- Zoneamento ZC4

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

Segue fotos do imóvel



Prédio - Visão ampla



Imagem da rua



Indicação da rua

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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



Entrada do prédio



Visão da entrada - Fachada



Entrada garagem



Garagem coberta - box 19



Portaria



Corredor de acesso aos elevadores



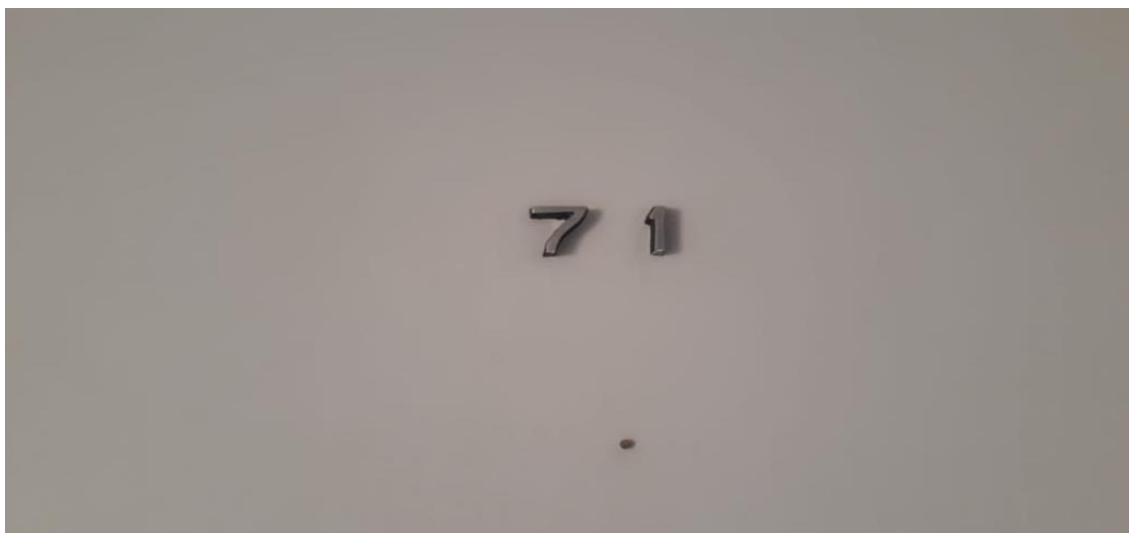
Elevadores



Elevador - interno



Entrada do apartamento



Entrada do apartamento - Indicação número



Visão interna



sala



Quarto



Quarto – detalhe móvel



Área de serviço



Cozinha



Armários embutidos da cozinha



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 venda, 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 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. Neste caso será utilizado 10% 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.
- **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.

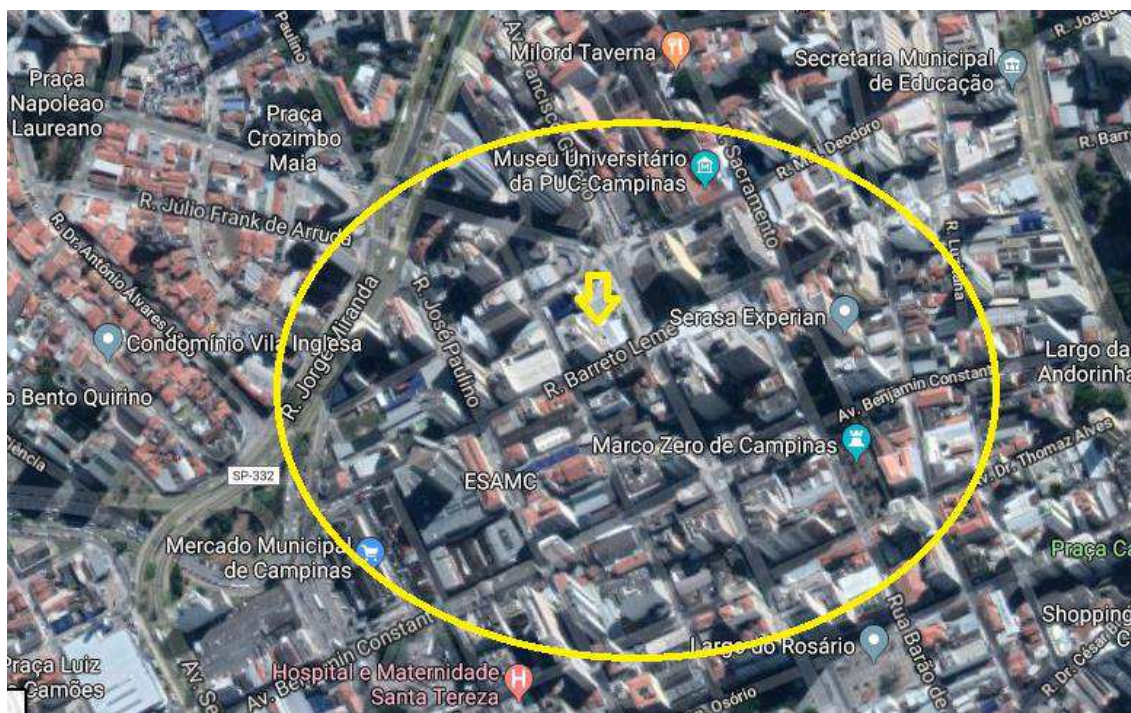
PESQUISA DE MERCADO

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