



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
2ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 01, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3615, Campinas-SP - E-mail: campinas2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: **4007217-24.2013.8.26.0114/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALFA E BETA**
 Executado: **Emerson da Costa Oliveira**

Em Campinas, aos 12 de agosto de 2019, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Campinas, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): imóvel: Apartamento nº 23, do 2º andar, Bloco Alfa, Prédio A, do Conjunto Residencial Alfa e Beta, situado à Rua Dr. Silvio Carvalhaes, nº 1.477, possuindo área total de 65,15 m², cabendo-lhe o direito a uma vaga de estacionamento para veículo, **Registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, matriculado sob o nº 63.185**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Emerson da Costa Oliveira, CPF nº 137.916.618-76, RG nº 22907239. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



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

Processo Físico nº: 4007217-24.2013.8.26.0114

Classe – Assunto: Despesas Condominiais

Requerente: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALFA E BETA

Requerido: NELSON BRIGAGÃO DOS SANTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Conjunto Residencial Alfa e Beta

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 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 FEVEREIRO/2020

R\$ 160.000,00 (cento e sessenta 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 Penhora. 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.”

Assim, buscamos sem sucesso contato com os advogados do executado e nos encaminhamos até o condomínio para informar os possíveis moradores. No local obtivemos a informação que não mora alguém no imóvel há mais de 2 anos.

DA VISTORIA

Na data de 11 de fevereiro de 2020, 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 da Justiça foi atendido no local pela síndica, Celia, que garantiu o acesso ao condomínio, bem como apresentou o apartamento.

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 05/02/2020

Preço de venda de imóveis residenciais abre 2020 com alta de 0,16% em janeiro.

Alta foi compartilhada pela maior parte das capitais monitoradas, mas permaneceu abaixo da inflação esperada para o mês

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap encerrou o primeiro mês de 2020 com alta nominal de 0,16% em relação a dezembro de 2019. Como resultado, a variação mensal observada no preço médio de venda de imóveis residenciais se manteve abaixo do comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mesmo período (+0,34%), segundo expectativa de mercado publicada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Uma vez confirmada essa variação nos preços ao consumidor, calcula-se que o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará janeiro com queda real de 0,18%. Quase todas as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram elevação nominal no preço médio de venda residencial. Individualmente, Campo Grande se destacou com a maior elevação no mês (+0,62%), seguida por Vitória (+0,60%) e Goiânia (+0,58%). Em contraste, Fortaleza exibiu o maior recuo no preço médio entre as capitais monitoradas (-0,78%), acompanhada pelo comportamento do preço médio em Manaus (-0,62%). Considerando as cidades de maior representatividade no Índice FipeZap, São Paulo apresentou alta nominal de 0,33% nos preços de venda de imóveis residenciais em janeiro, contrastando com o resultado observado no Rio de Janeiro, onde os preços permaneceram praticamente estáveis no mês (-0,01%).

■ **Últimos 12 meses:** considerando a variação acumulada nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap apresenta estabilidade (em termos nominais). Comparando esse resultado à inflação prevista de 4,34% para o horizonte de 12 meses, segundo o IPCA (IBGE)*, o Índice FipeZap apresenta queda real de 4,13% nos últimos 12 meses. Vale ressaltar que, comparativamente, o comportamento do preço nas cidades foi marcado pela heterogeneidade: dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,63%), Florianópolis (+3,12%) e Manaus (+2,35%) apresentaram as maiores elevações de preço no período analisado, enquanto Fortaleza é (-8,79%), Curitiba (-3,86%) e João Pessoa (-3,22%) se destacaram com

os maiores recuos. Finalmente, entre as cidades de maior peso no cálculo do Índice FipeZap, São Paulo apresentou uma alta acumulada de 2,29% nos últimos 12 meses contrastando novamente com o comportamento nominal do preço médio no Rio de Janeiro, onde se registrou recuo de 2,13% no mesmo horizonte de análise.

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em janeiro de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.236/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.290/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.006/m²) e Brasília (R\$ 7.353/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², figuraram: Campo Grande (R\$ 4.175/m²), Goiânia (R\$ 4.303/m²) e João Pessoa (R\$ 4.327/m²).



(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	Predominate:	RESID. 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

Plano

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, no Bairro Jardim Anchieta da cidade de Campinas. Os principais acessos podem ser efetuados pela Avenida John Boyd Dunlop e pela Rodovia Anhanguera.

Ambas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento 23, 2º andar, Bloco Alfa - Prédio A, Conjunto Residencial Alfa e Beta, Bairro Jardim Anchieta, localizado na Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, Município de Campinas/SP.

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

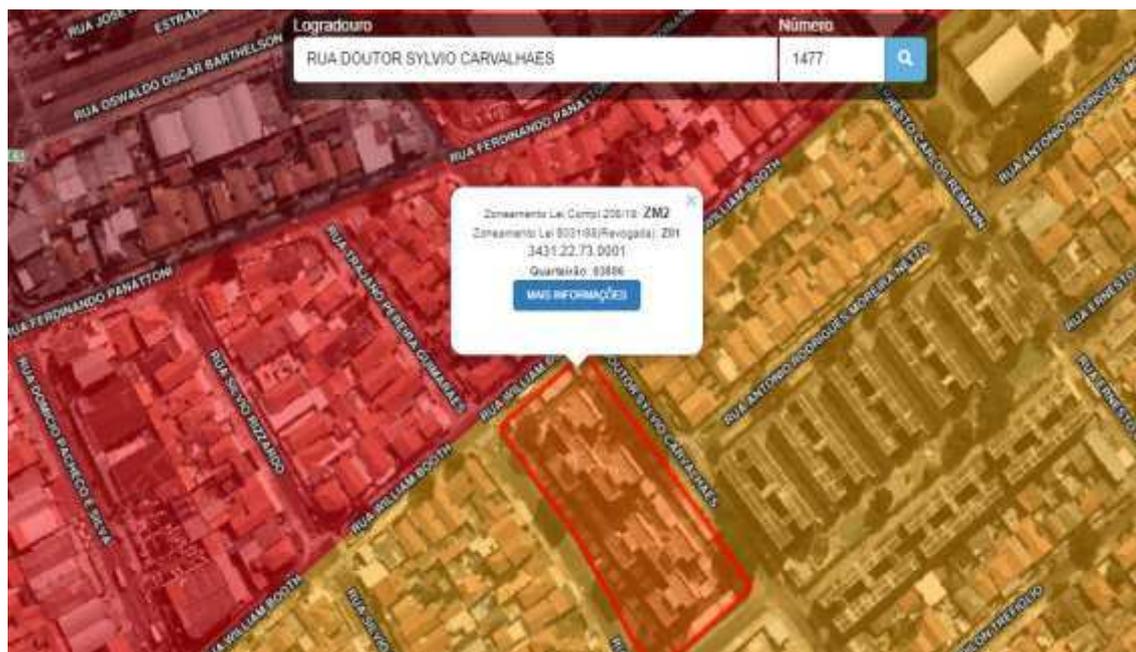
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

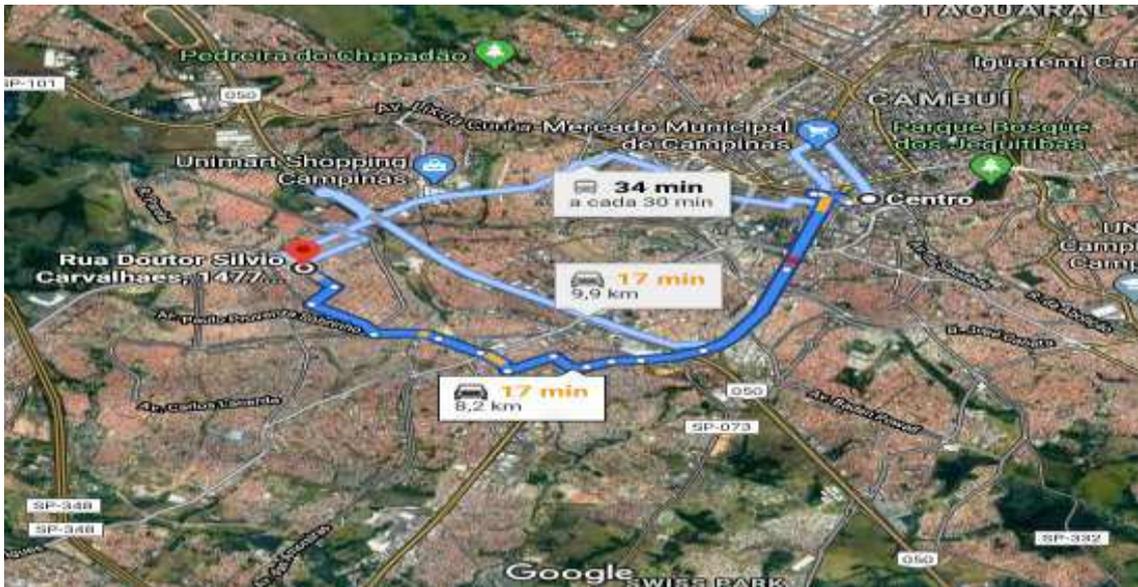
O imóvel, em seu projeto original, é composto por dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro social.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil de 54 m²
- Matrícula 63.185 do 3º CRI
- Possui uma vaga de garagem
- Edifício antigo
- Idade aparente 50 anos
- Apartamento antigo sem reformas
- Estado de conservação: necessitando de reformas simples a importantes
- Condomínio oferece quadra e parque infantil
- Condomínio na média para a região
- Aproximadamente 10km do centro da cidade
- Região com grande demanda de apartamentos a venda/locação
- Região atendida por serviços públicos
- Zoneamento ZM2



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



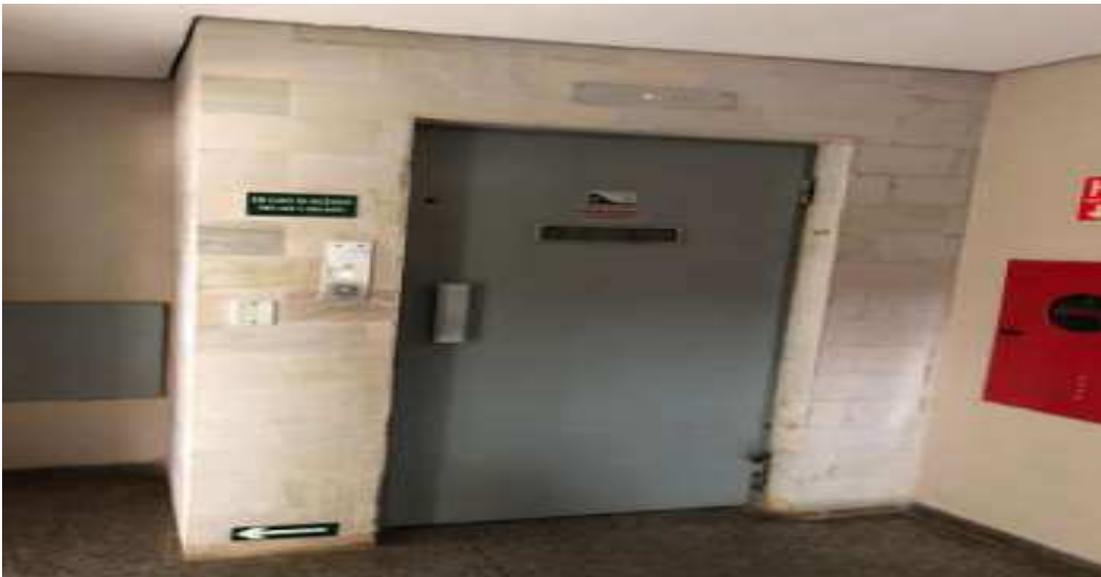
Indicação do condomínio



Fachada e portaria



Rua interna



Acesso aos apartamentos



Hall



Quadra



Vaga de garagem



Vaga 23



Indicação do apartamento



Sala



Sala



Detalhes do piso



Fiação exposta



Cozinha



Coinha



Cozinha



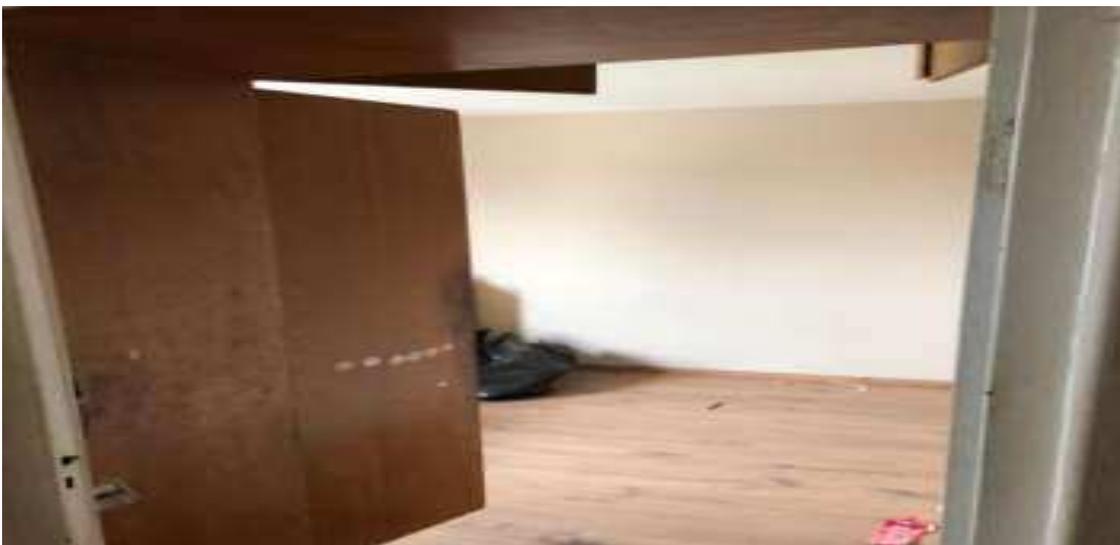
Corredor



Quarto 1



Quarto 1



Quarto 2



Quarto 2



Banheiro



Piso do 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 do imóvel, 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 20% a 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 do 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. Adotado neste caso para área de serviço fechada.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

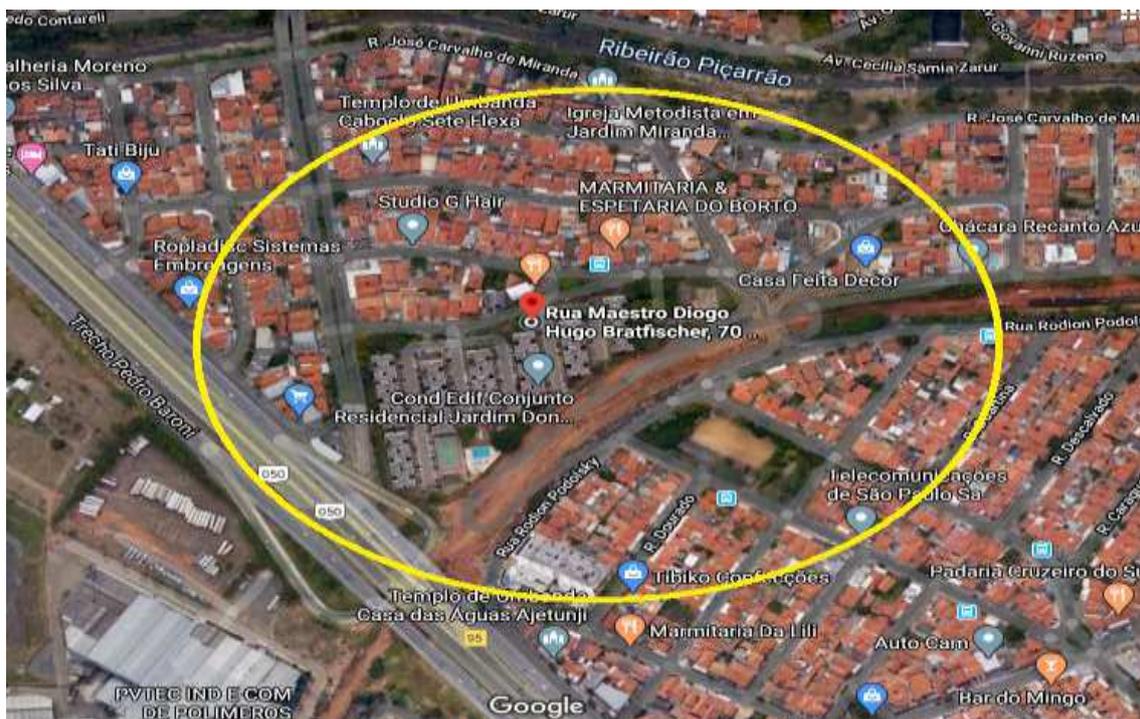
PESQUISA DE MERCADO

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Anchieta ·
Rua Doutor Sylvio Carvalhaes

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m²
por R\$ 225.000** COD. AP19

Rua Doutor Sylvio Carvalhaes, 1477 - Jardim Anchieta, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 225.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.166,00 (considerado 54²m privativo)

Imobiliária: Bruno de Oliveira Gonçalves

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Anchieta

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m²
por R\$ 215.000** COD. AP006072

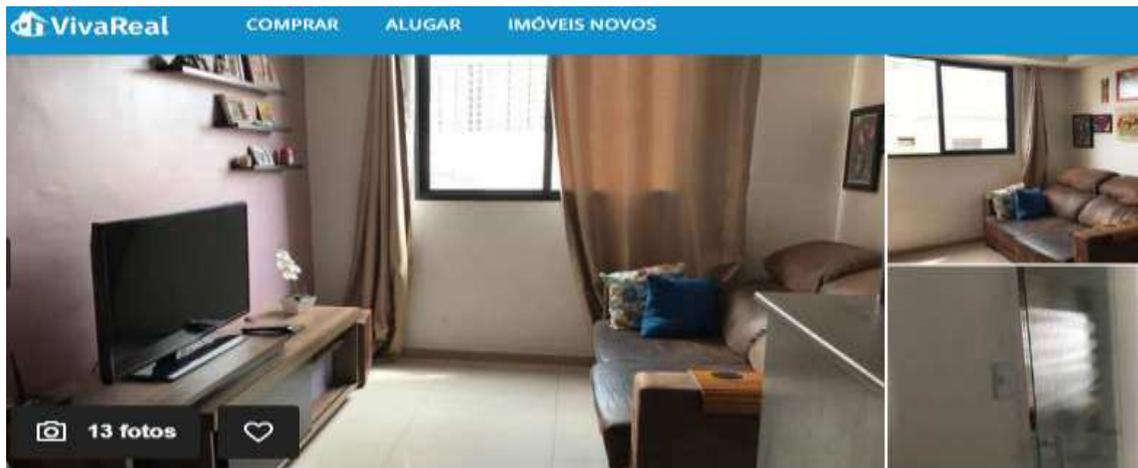
Jardim Anchieta, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 215.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.981,00 (considerado 54²m privativo)

Imobiliária: Villa Imóveis

(c) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Anchieta

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62 m²
por R\$ 185.000** COD. AP0346

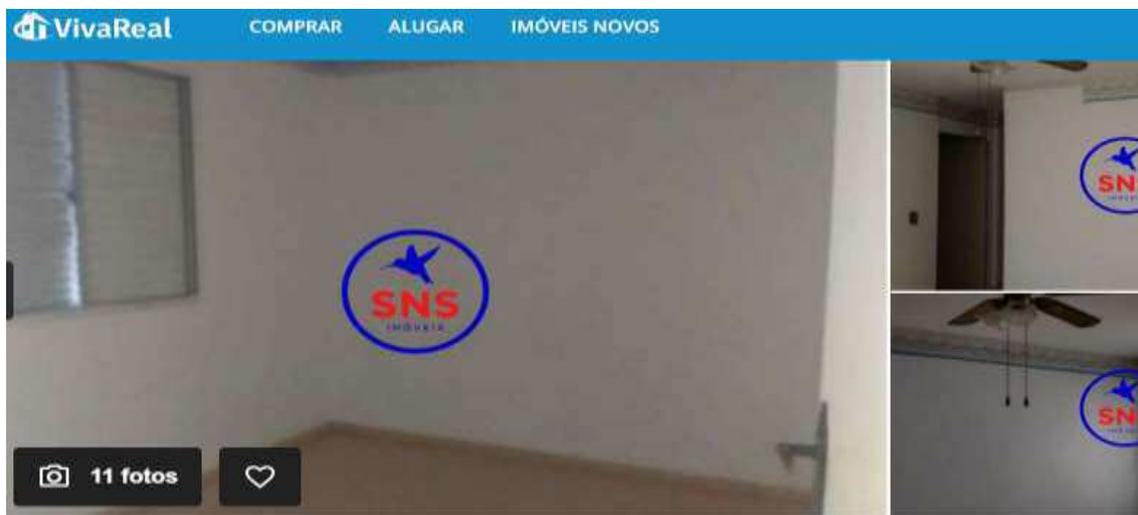
Jardim Anchieta, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 185.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.983,00

Imobiliária: União Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Anchieta

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 62 m²
por R\$ 190.000** COD. AP02458

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

Valor de venda: R\$ 190.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.518,00 (considerado 54²m privativo)

Imobiliária: SNS Imóveis

(e) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Vila Pompéia

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 64 m²
por R\$ 180.000** COD. AP0031

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

Valor de venda: R\$ 180.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.812,00

Imobiliária: Portal do imóvel

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Paulicéia

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m²
por R\$ 230.000** COD. AP7973

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

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.259,00 (considerado 54²m privativo)

Imobiliária: G2F Especialista em imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 4.166,00	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 3.374,46
Imóvel 2	R\$ 3.981,00	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 3.224,61
Imóvel 3	R\$ 2.983,00	0,9	1	0,95	1	1	R\$ 2.550,47
Imóvel 4	R\$ 3.518,00	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 2.849,58
Imóvel 5	R\$ 2.812,00	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 2.404,26
Imóvel 6	R\$ 4.259,00	0,9	1	0,85	1	1	R\$ 3.258,14
Média do m ²	R\$ 3.619,83	0,90	1,00	0,92	1,00	0,99	R\$ 2.961,48

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 saneada.

Média simples \longrightarrow R\$ 2.961,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% \longrightarrow R\$ 3.553,00

Menor que 20% \longrightarrow R\$ 2.369,00

Média Saneada \longrightarrow R\$ 2.961,00

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.960,00 (dois mil novecentos e sessenta reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **54m² x R\$ 2.960,00 (dois mil novecentos e sessenta reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta 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\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 17 de fevereiro de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000