



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

Processo nº: 1037066-87.2016.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

Exequente: Mauro Issler e outros

Executado: Simone Aparecida Batista e outros

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



**Avenida das Amoreiras**

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados 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 JULHO/2020**  
**MATRÍCULA 21.464 - R\$ 250.000,00 (duzentos 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 aufera 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 Execução de Título Extrajudicial. 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 Cível.

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

Devido à falta de representação da Executada nos autos, este Perito se encaminhou até o local e informou a data e horário em que seria realizada a vistoria.

## DA VISTORIA

Na data de 15 de julho 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 pelo Sr. Adalberto, morador do local, que permitiu a entrada e apresentou o imóvel objeto da lide.

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 16/06/2020

Alta no preço médio de aluguel residencial desacelera para 0,42% em maio

***Com esse resultado, o Índice FipeZap de Locação Residencial registra avanço de 3,29%, em 2020, e de 5,15%, nos últimos 12 meses***

- Análise do último mês: Análise do último mês: após elevação de 0,99%, em março, e de 0,95%, em abril, o Índice FipeZap de Locação Residencial desacelerou em maio, encerrando o período com alta de 0,42%. A despeito desse comportamento, a variação do no preço médio do aluguel residencial no último mês superou mais uma vez a deflação registrada pelo IPCA/IBGE (-0,38%), resultando em uma alta real de 0,81% no mês. À exceção do Rio de Janeiro e de Salvador – capitais em que os preços médios registraram variações negativas de 0,15% e 0,04% em maio (respectivamente) – as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram alta nominal no preço do aluguel residencial, movimento liderado pelos avanços registrados em Belo Horizonte (+1,64%), Florianópolis (+0,89%), São Paulo (+0,65%), Brasília (+0,57%) e Porto Alegre (+0,52%).
- Balanço parcial de 2020: com a quinta alta consecutiva no ano, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula um avanço nominal de 3,29% em 2020, variação que, quando comparada à inflação medida pelo IPCA/IBGE no período (-0,16%), resulta em uma alta real de 3,46%. Vale notar que, além do IPCA (IBGE), a variação acumulada do Índice FipeZap de Locação Residencial também superou o comportamento acumulado do IGP-M (FGV) no ano (+2,79%).
- Análise dos últimos 12 meses: com os últimos resultados, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 5,15% ao longo dos últimos 12 meses – superando também, neste horizonte, a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+1,88%). Com efeito, o preço médio de locação residencial apresentou alta real de 3,21% nessa janela temporal. À exceção de Fortaleza, todas as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap registraram avanços no acumulado dos últimos 12 meses. Dentre elas, destacam-se: Curitiba (com alta de 11,35%), Florianópolis (+10,82%), São Paulo (+8,24%), Porto Alegre (+7,72%), Recife (+7,34%) e Brasília



(+5,46%). No Rio de Janeiro, a alta acumulada ao longo dos últimos 12 meses (+1,16%) permanece abaixo da variação do Índice FipeZap (+5,15%) e também do IPCA/IBGE (+1,88%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de maio de 2020 em R\$ 30,82/m<sup>2</sup>. Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$41,37/m<sup>2</sup>), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,11/m<sup>2</sup>) e no Rio de Janeiro (R\$ 30,98/m<sup>2</sup>). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,06/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 17,22/m<sup>2</sup>) e Curitiba (R\$ 21,69/m<sup>2</sup>).



#### Preços de imóveis por m<sup>2</sup> em Campinas



(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:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável <input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública <input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> saúde <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> lazer <input checked="" type="checkbox"/> escolas	

### TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plano

### ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Avenida das Amoreiras, no bairro Novo Campos Elíseos, em Campinas. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade de Campinas são as Avenidas João Jorge, Prestes Maia, bem como a Rodovia Santos Dumont.

Ambas em boas condições de uso.

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



## O IMÓVEL

Casa construída acima do nível da rua, identificada pelo nº 5.444, na Avenida das Amoreiras, bairro Novo Campos Elíseos, 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 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.<sup>[16]</sup> 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

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



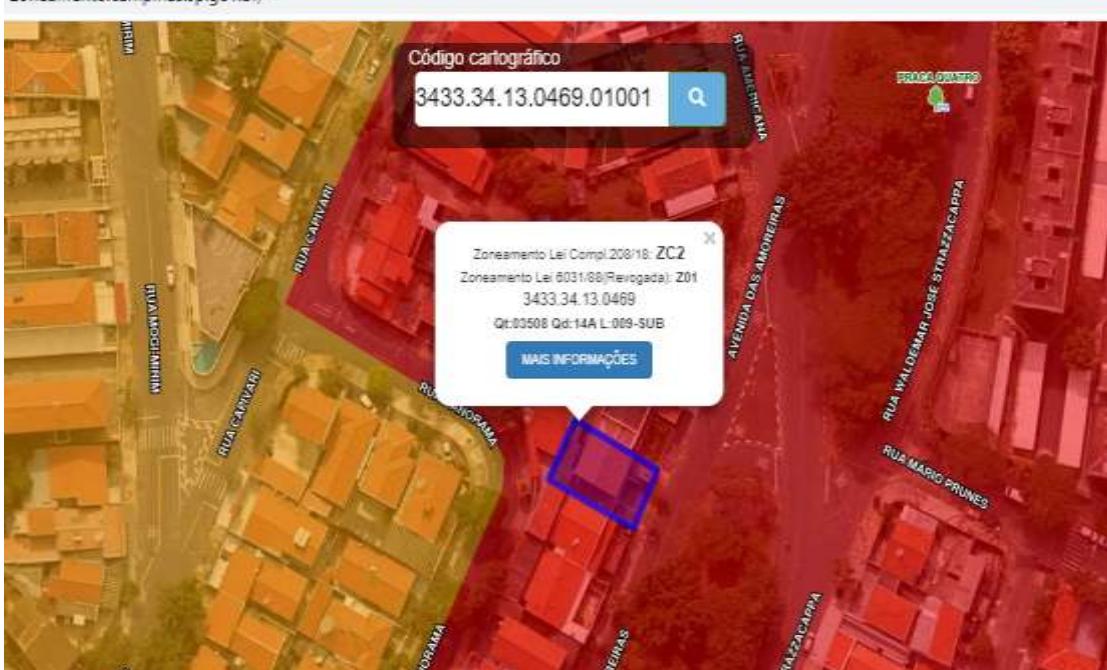
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo. (fonte Wikipédia)

Casa com dois quartos, sala, cozinha e banheiro. Possui edícula nos fundos com quarto, banheiro e área de serviços.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total do terreno de 256m<sup>2</sup>
- Área de construção privativa de 99m<sup>2</sup> (conforme IPTU)
- Garagem coberta para um veículo
- Garagem descoberta para um veículo
- Baixo padrão construtivo – Antiga
- Idade aparente 36 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes
- Casa com pequeno quintal
- Construção acima do nível da rua – acesso por escada
- Possui lavanderia e área de serviço
- Região com demanda de imóveis à venda
- Região não apresenta valorização
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece comércios
- Distante aproximadamente 7km do centro da cidade
- Zoneamento ZC2

[zoneamento.campinas.sp.gov.br/#](http://zoneamento.campinas.sp.gov.br/#)



**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



Segue fotos do imóvel



Fachada do imóvel



Frente do imóvel



Indicação do número do imóvel

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

10



Indicação da rua



Detalhe do piso



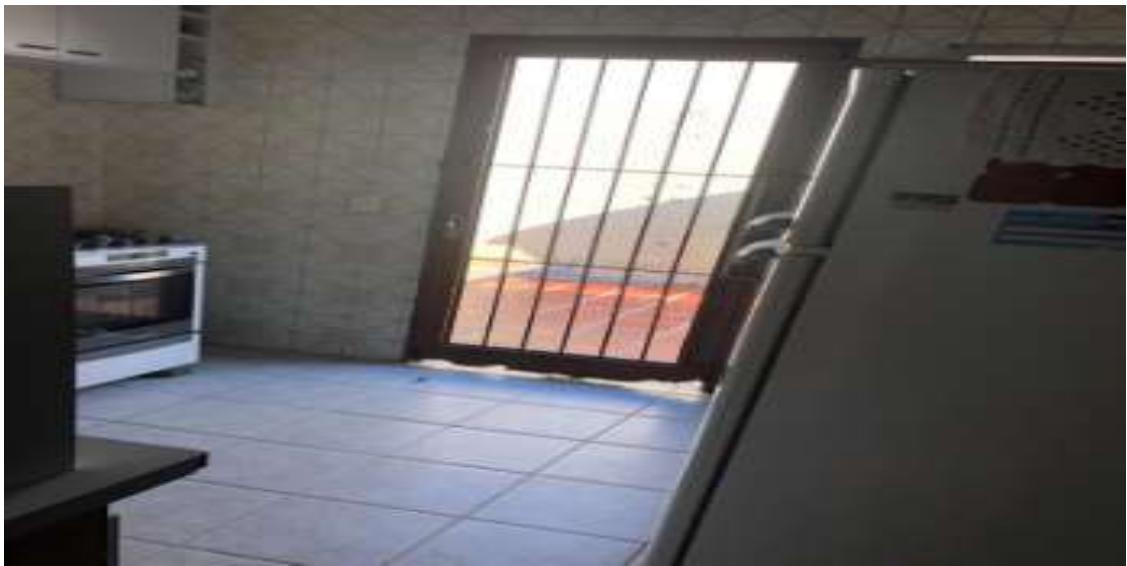
Detalhe da situação da porta

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



Cozinha



Visão alternativa da cozinha



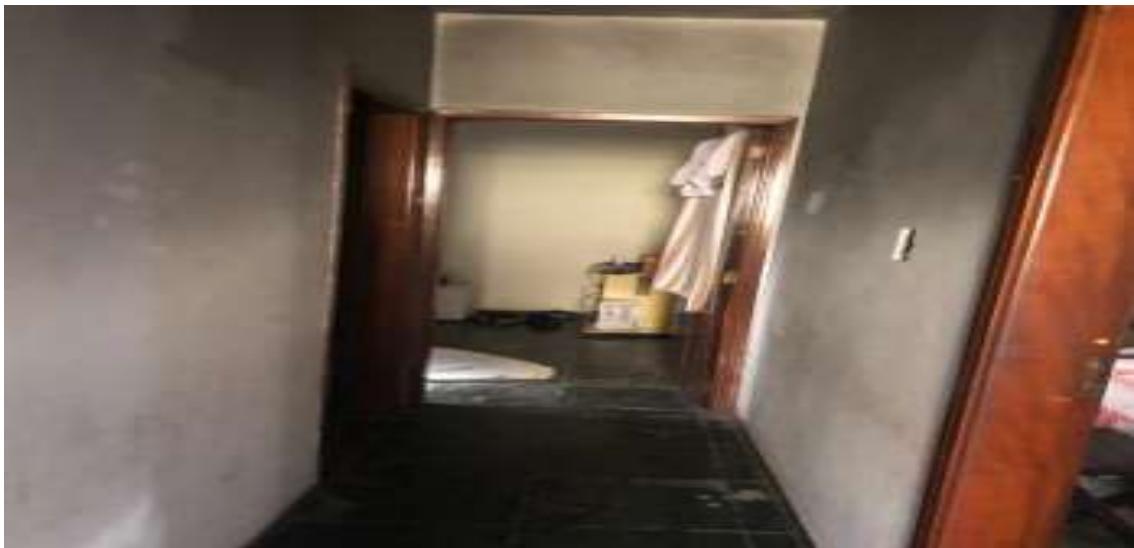
Banheiro

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



Corredor



Quarto 1



Quarto 2

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

13



Casa dos fundos



Casa dos fundos



Área de serviço

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

14



## 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 obtem-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).

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

15



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 conferencia 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.

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**



Foram aplicados alguns dos fatores discritos 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 5% 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 avaliado 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 avaliado, 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 foi encontrado anúncio do imóvel avaliado.



Área de buscas



## ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Casa localizada próxima ao imóvel avaliado

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Jardim Amoreiras

**Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 111 m<sup>2</sup> por R\$ 270.000**

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

**DETALHES**

- 111m<sup>2</sup>
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 3 vagas

Valor de venda: R\$ 270.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.432,00

Imobiliária: Provectum

(b) Casa localizada próxima ao imóvel avaliado

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Jardim Novo Campos Elíseos

**Casa com 2 Quartos à Venda, 120 m<sup>2</sup> por R\$ 270.000**

Jardim Novo Campos Elíseos, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

**DETALHES**

- 120m<sup>2</sup>
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga

**VALORES**

<b>COMPRA</b>	R\$ 270.000
Condomínio	Não informado
IMI	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

**ANUNCIANTE**

Poloni Imóveis

Valor de venda: R\$ 270.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.250,00

Imobiliária: Poloni Imóveis

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

19



(c) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Jardim Novo Planalto · Rua Três

**Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,  
115 m<sup>2</sup> por R\$ 245.000**

COD.: CA002182  
Rua Três, 129 - Jardim Novo Planalto, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

115m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

**Valor de venda: R\$ 245.000,00**

**Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.130,00**

**Imobiliária: VerdeAzul Imóveis**

(d) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Jardim Novo Campos Eliseos

**Casa com 2 Quartos à Venda, 110 m<sup>2</sup> por R\$ 265.000**

COD.: CAB0011

Jardim Novo Campos Eliseos, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

110m <sup>2</sup>	2 quartos	1 banheiro	2 vagas
<b>R\$ 265.000</b>			
Condomínio:	SOLICITAR		
PTU:	R\$ 72		

**Anunciante: Villa Imóveis Campinas**

**Valor de venda: R\$ 265.000,00**

**Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.409,00**

**Imobiliária: Villa Imóveis**

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

20



(e) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda - SP - Casas à Venda em Campinas - Jardim Novo Campos Eliseos

Casa com 4 Quartos à Venda, 114 m<sup>2</sup> por R\$ 310.000 CCO: CA22540

Jardim Novo Campos Eliseos, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Condomínio: R\$ 74 IPTU:

114m<sup>2</sup> 4 quartos 2 banheiros 3 vagas

casa - Jardim Novo Campos Eliseos - Campinas  
Ótima casa térrea, ótima localização no bairro Novo Campos Eliseos, com 3 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha, na

**COMPRA:** R\$ 310.000

**ANUNCIANTE:** MÉTODO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

*Valor de venda: R\$ 310.000,00*

*Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.719,00*

*Imobiliária: Método Assessoria*

(f) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda - SP - Casas à Venda em Campinas - Jardim Novo Campos Eliseos - Rua Artur Nogueira

Casa com 3 Quartos à Venda, 107 m<sup>2</sup> por R\$ 289.000 CCO: CAA0000

Rua Artur Nogueira, 76 - Jardim Novo Campos Eliseos, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Condomínio: R\$ 55 IPTU:

107m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 4 vagas

Podemos guardar cookies?  
Clicando em "Sim" você concorda em armazenar cookies no seu dispositivo para promover marketing personalizado, melhorar sua navegação e experiência em nosso site. [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)  
Os termos que descrevem como armazenamos

**COMPRA:** R\$ 289.000

**ANUNCIANTE:** Provectum Imóveis - Castelo 2

*Valor de venda: R\$ 289.000,00*

*Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.700,00*

*Imobiliária: Provectum*

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

21



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

Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	Fl	Fd	Fi	Fq	Final
<i>Imóvel A</i>	R\$ 2.432,00	0,95	1	1	1	1,1	R\$ 2.541,44
<i>Imóvel B</i>	R\$ 2.250,00	0,95	1,1	1	1	1	R\$ 2.351,25
<i>Imóvel C</i>	R\$ 2.130,00	0,95	1,1	0,95	1	1,1	R\$ 2.326,01
<i>Imóvel D</i>	R\$ 2.409,00	0,95	1	0,95	1	1,1	R\$ 2.391,53
<i>Imóvel E</i>	R\$ 2.719,00	0,95	1	0,95	0,95	1,1	R\$ 2.564,32
<i>Imóvel F</i>	R\$ 2.700,00	0,95	1	1	1	1,1	R\$ 2.821,50
<b>Média do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 2.440,00</b>	<b>0,95</b>	<b>1,03</b>	<b>0,98</b>	<b>0,99</b>	<b>1,08</b>	<b>R\$ 2.508,92</b>

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 → R\$ 2.508,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 3.010,00

Menor que 20% → R\$ 2.007,00

Média Saneada → R\$ 2.508,00

***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\$ 2.508,00 (dois mil quinhentos e oito reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **100m<sup>2</sup> x R\$ 2.508,00 (dois mil quinhentos e oito reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.



## CONCLUSÃO

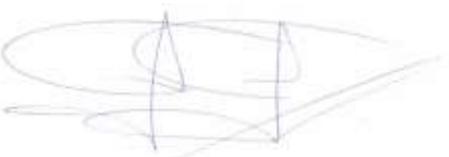
Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem 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 de mercado do imóvel avaliado, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e três páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 31 de julho de 2020.



Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

**CRECI-F: 133201**

23