



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

Processo Digital nº: 1056158-17.2017.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial- Contratos Bancários

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Executado: P R J Empreendimentos Educacionais Limitada e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Dona Delphina

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

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

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 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 104.766 - R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta 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 Execução por 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 Cível.

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

Entretanto a parte executada não consta representada nos autos, tendo este Perito se dirigido ao local com a intenção de informar algum morador.

Assim, foi deixado comunicado informando a data e horário em que ocorria 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 foi atendido no local pelo Sr. Adalberto Piovesani, pai da moradora, que permitiu o acesso ao condomínio, bem como demonstrou 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 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%. Apesar desse comportamento, a variação do 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/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$41,37/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,11/m²) e no Rio de Janeiro (R\$ 30,98/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,06/m²), Goiânia (R\$ 17,22/m²) e Curitiba (R\$ 21,69/m²).



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 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

Active

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua 14 de Dezembro, no bairro Cambuí. As principais vias de acesso ao condomínio para quem parte do ponto central da cidade é a Rua General Osório e a Avenida Anchieta.

Ambas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento, identificado pelo nº 11, 1º andar, do Edifício Dona Delphina, situado na Rua 14 de Dezembro, nº 428, Bairro Cambuí, 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

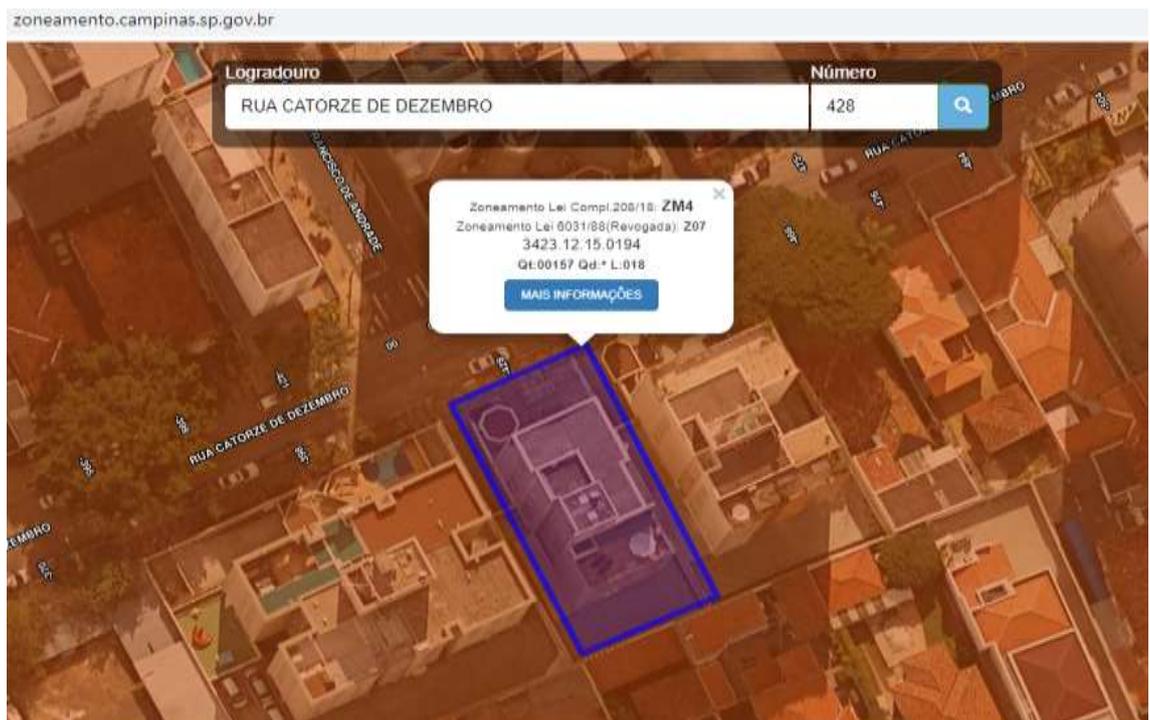
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

Apartamento, composto de 3 quartos, sendo 1 suíte, sala de dois ambientes, cozinha, área de serviço com acesso a elevador, varanda, escritório com banheiro, banheiro social e lavabo.

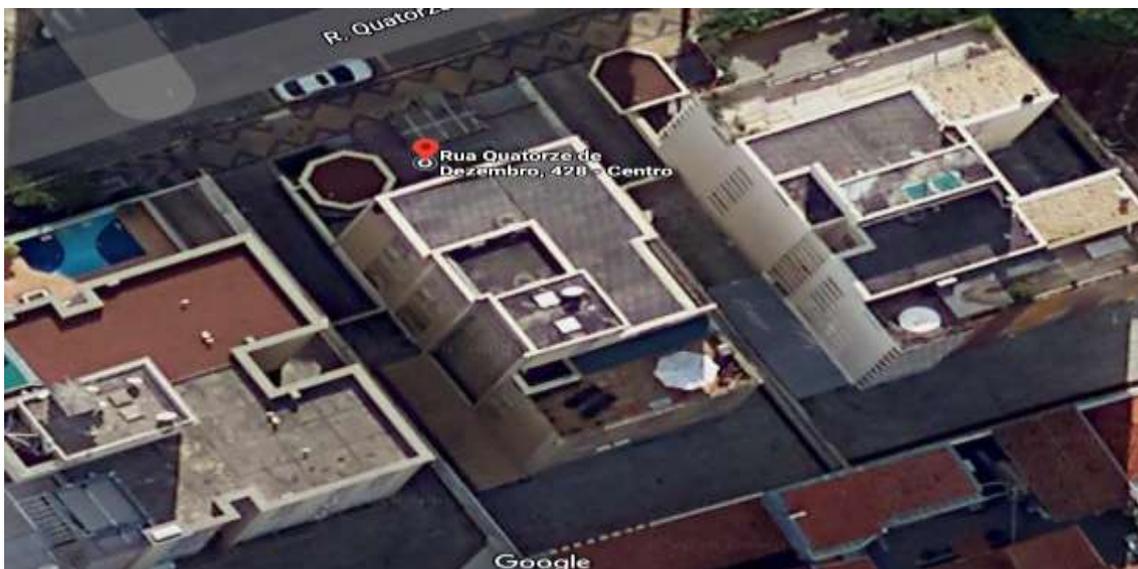
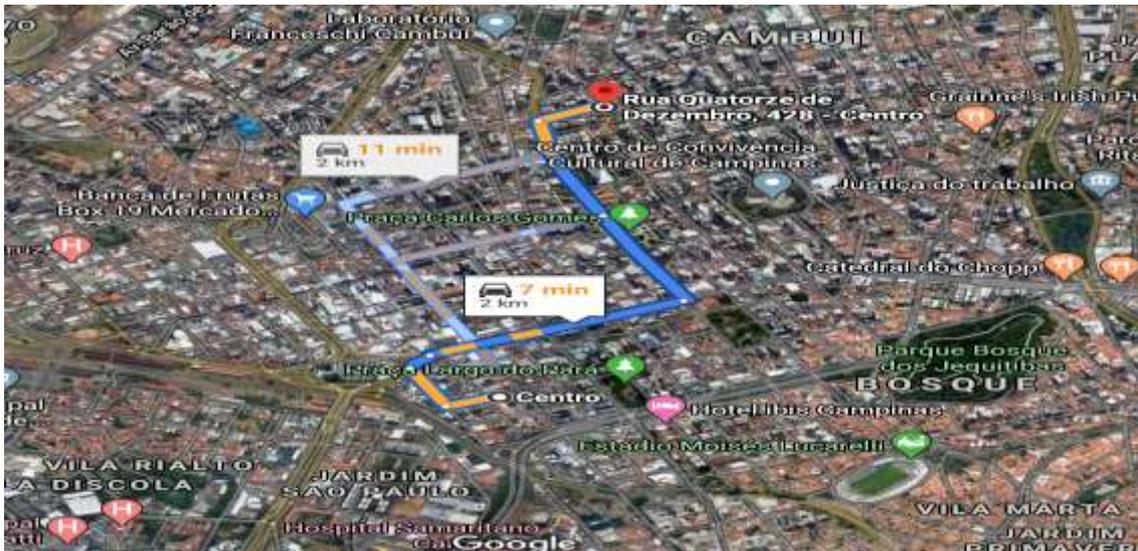
Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 159m² (conforme matrícula)
- Possui três vaga de garagem
- Um apartamento por andar
- Ano de depreciação: 1999 (IPTU)
- Alto padrão construtivo a época
- Condomínio oferece salão de festas
- Portaria não atende 24 horas
- Valor de condomínio acima da média da região
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece comércios
- Aproximadamente a 2km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM4





Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



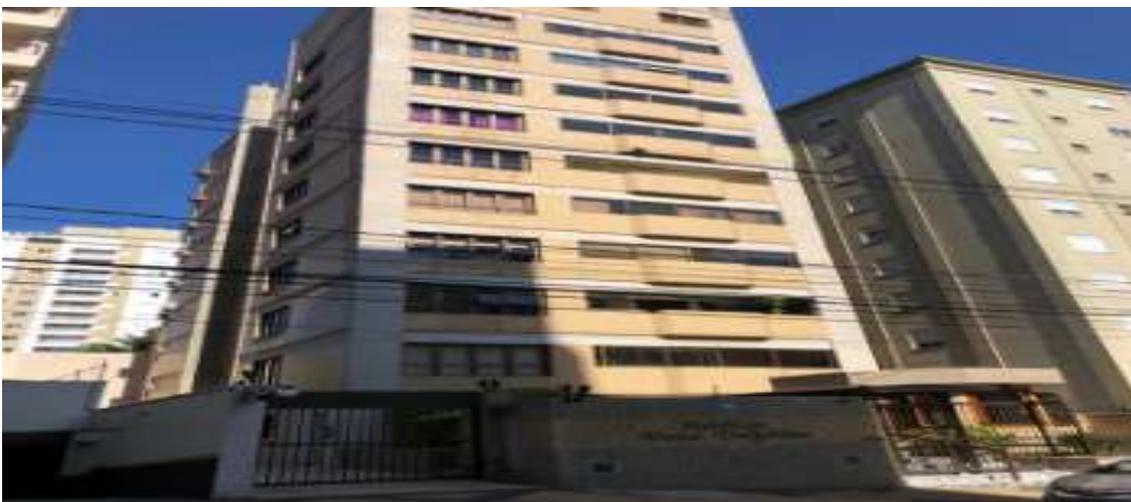
Segue fotos do imóvel



Indicação da rua do imóvel avaliado



Visão da rua



Visão total edifício

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

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

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



Visão da portaria e entrada da garagem



Identificação do condomínio



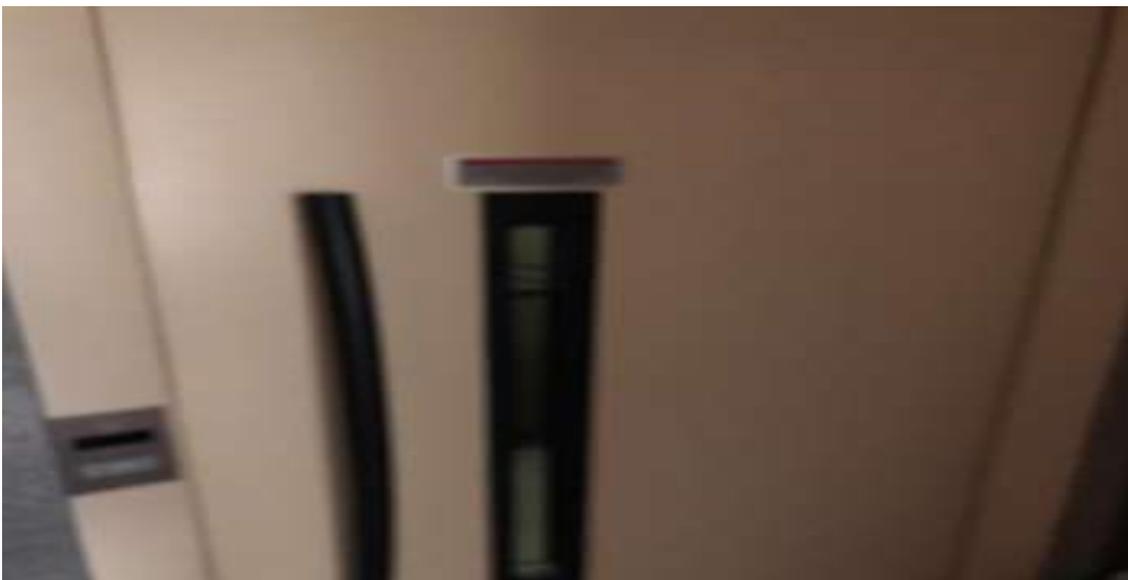
Hall de entrada



Salão de festas



Visão interna- Elevador



Elevador



Apartamento 11



Cozinha



Cozinha e área de serviços



Sala de jantar



Sala de tv



Lavabo



Corredor



Escritório



Banheiro do escritório



Suíte



Closed



Suíte



Banheiro social



Quarto 2



Quarto 3



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 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 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 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.

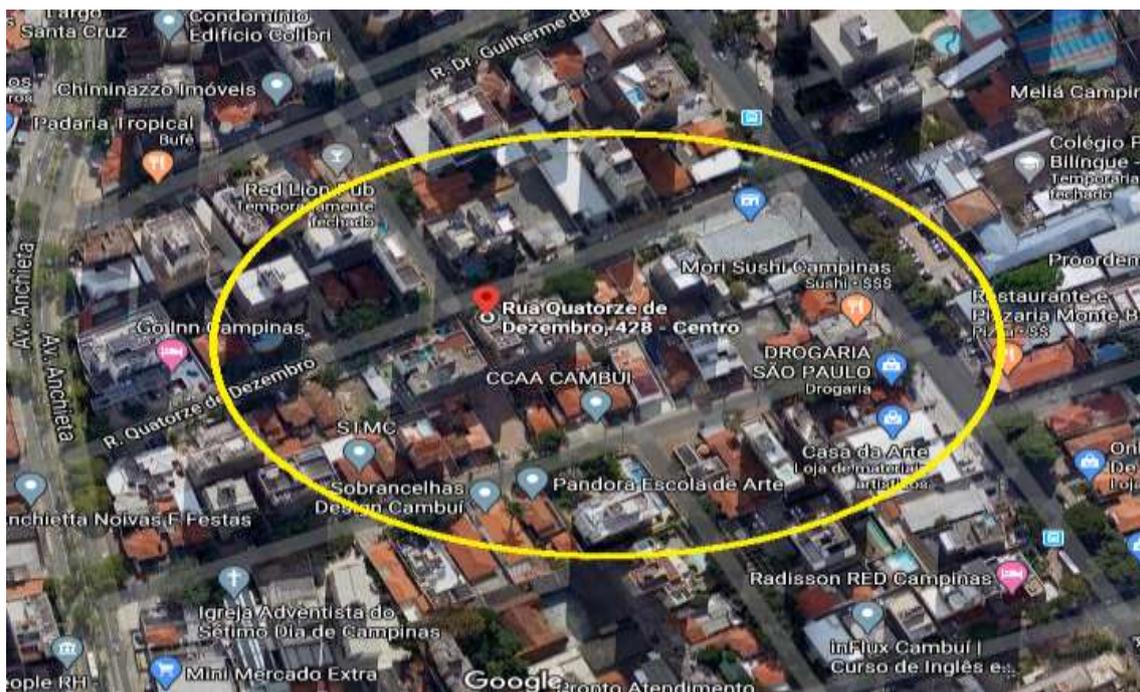
PESQUISA DE MERCADO

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 · Cambuí

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 165 m²
por R\$ 690.000 COD. AP20638

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

165m² 4 quartos 4 banheiros 2 suítes 3 vagas

Valor de venda: R\$ 690.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.339,00 (considerado 159m²)

Imobiliária: CMBImóveis

(b) Apartamento localizado próximo ao condomínio do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Cambuí

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 121 m²
por R\$ 510.000 COD. AP1173

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

121m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

Valor de venda: R\$ 510.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.214,00

Imobiliária: Valverde NewComers Consultoria Imobiliária

(c) Apartamento localizado próximo ao condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 630.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.931,00

Imobiliária: BLU Corretores

(d) Apartamento localizado próximo ao condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 820.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.466,00

Imobiliária: Pleno Imóveis

(e) Apartamento localizado próximo ao condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Cambuí

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 117 m² por R\$ 630.000 COD. AP003692

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

117m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

Valor de venda: R\$ 630.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.384,00

Imobiliária: DeLucca Imóveis

(f) Apartamento localizado próximo ao condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Cambuí

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 117 m² por R\$ 650.000 COD. AP1290

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

117m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

Valor de venda: R\$ 650.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.555,00

Imobiliária: CSI Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel A	R\$ 4.339,00	0,9	1	1	1,05	1	R\$ 4.100,36
Imóvel B	R\$ 4.214,00	0,9	1	1	1,15	1	R\$ 4.361,49
Imóvel C	R\$ 4.931,00	0,9	1	1	1,1	1	R\$ 4.881,69
Imóvel D	R\$ 5.466,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.919,40
Imóvel E	R\$ 5.384,00	0,9	1	1	1,1	1	R\$ 5.330,16
Imóvel F	R\$ 5.555,00	0,9	1	1	1,15	1	R\$ 5.749,43
Média do m ²	R\$ 4.981,50	0,90	1,00	1,00	1,09	1,00	R\$ 4.894,32

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\$ 4.894,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20%  R\$ 5.873,00

Menor que 20%  R\$ 3.915,00

Média Saneada  **R\$ 4.894,00**

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\$ 4.894,00 (quatro mil oitocentos e noventa e quatro reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **159m² x R\$ 4.894,00 (quatro mil oitocentos e noventa e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta 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 avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 16 de julho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000