

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1017576-11.2018.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – EXPROPRIAÇÃO DE BENS**, em que são interessados **ESPÓLIO DE MARINO ANTONIO ZANOTTA** contra **COMPANHIA PAULISTA DE ALIMENTOS**, tendo entregue seu laudo em cartório, “permissa vênia” vem requerer a V.Excia., o levantamento de meus **Honorários Definitivos**, no valor de **R\$ 4.510,00**, depositados às fls. 32/34 dos autos, com a expedição da competente guia de levantamento.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 15 de maio de 2.019.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1017576-11.2018.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – EXPROPRIAÇÃO DE BENS**, em que são interessados **ESPÓLIO DE MARINO ANTONIO ZANOTTA** contra **COMPANHIA PAULISTA DE ALIMENTOS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	04
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	06
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	08
5.0- METODOLOGIA	25
6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO	27
7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	28
8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	32
9.0- QUESITOS DAS PARTES	32
10.0- ENCERRAMENTO	32

ANEXOS	APÊNDICE
01	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo e real valor de mercado para o mês de **março** de **2019** do imóvel residencial, situado à Rua Abílio Vilela Junqueira, pegado no n.º 880, bairro Chácara Santa Margarina – Distrito de Barão Geraldo – cidade de Campinas – Estado de São Paulo.

1.2- No R. Despacho de fls. 04 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação, não sendo indicados assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

A/C DO DR. PEDRO ZUNKELLER JÚNIOR – OAB/SP N.º 61.721
E-MAIL: zunkeller@uol.com.br

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 1017576-11.2018.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Carta Precatória Cível – Requerente: Espólio de marino Antonio Zanotta contra Requerida: Companhia Paulista de Alimentos

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **08 de março de 2019 às 09:00 horas**, com encontro no imóvel **situado na Rua Abílio Vilela Junqueira, pegado no n.º 881 – Chácara Santa Margarida, Barão Geraldo – cidade de Campinas - Estado de São Paulo.**

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47
Bairro Centro – CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 26 de fevereiro de 2019.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP -

A/C DO DR. LUCIANO TOKUMOTO – OAB/SP N.º 251.318
E-MAIL: anrofi@ig.com.br

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 1017576-11.2018.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Carta Precatória Cível – Requerente: Espólio de marino Antonio Zanotta contra Requerida: Companhia Paulista de Alimentos

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **08 de março de 2019 às 09:00 horas**, com encontro no imóvel **situado na Rua Abílio Vilela Junqueira, pegado no n.º 881 – Chácara Santa Margarida, Barão Geraldo – cidade de Campinas - Estado de São Paulo.**

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47
Bairro Centro – CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 26 de fevereiro de 2019.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP -

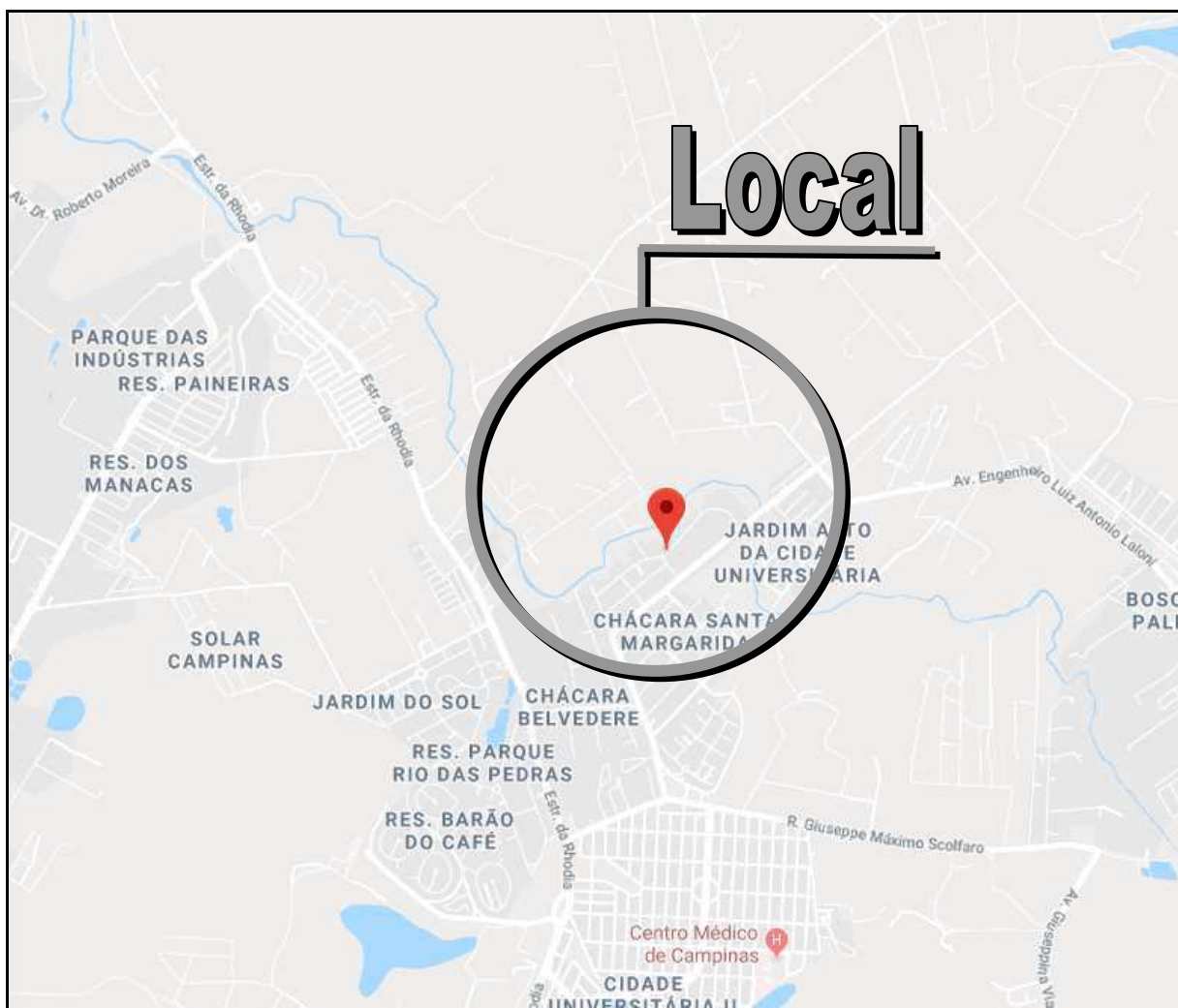
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Abílio Vilela Junqueira, pegado no n.º 880 – Bairro Chácara Santa Margarida, Distrito de Barão Geraldo – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

3.1.1- Planta parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.1.2- Planta parcial obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local em fase de desenvolvimento da cidade de Barão Geraldo, possuindo características residenciais.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é feito por ruas de asfalto e parte em terra batida e cascalho.

3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

3.5- Terreno

O terreno em questão apresenta formato retangular encerrando uma área de **3.380,00 m²**, conforme consta o Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2019 pela Prefeitura Municipal de Campinas juntado como **Anexo 01**.

3.6- Topografia

A topografia apresenta-se leve declive suave com a rua em que entesta.

3.7- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada uma casa residencial principal, com **225,00 m²** de área total construída, uma casa de caseiro com **60,00 m²**, um galpão externo com **80,00 m²** e uma piscina com **112,00 m²** conforme constatamos “in loco” na vistoria técnica.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Detalhe da placa identificativa da Rua Abílio Vilela Junqueira, no bairro Chácara Santa Margarida em Barão Geraldo.



FOTO N.º 02- Vista externa do imóvel avaliando com muro frontal.



FOTO N.º 03- Tomada externa da Rua Abílio Vilela Junqueira com rua em terra batida e cascalho.



FOTO N.º 04- Vista externa da fachada do imóvel avaliando.



FOTO N.º 05- Tomada da numeração identificativa do imóvel avaliando n.º 861.



FOTO N.º 06- Detalhe da numeração identificativa do imóvel avaliando n.º 861.



FOTO N.º 07- Vista do recuo frontal do imóvel avaliando e casa principal.



FOTO N.º 08- Vista da casa sede principal com área construída de **225,00 m²**.



FOTO N.º 09- Aspecto frontal da casa sede principal.



FOTO N.º 10- Tomada interna da sala.



FOTO N.º 11- Aspecto da cozinha.



FOTO N.º 12- Detalhe do corredor de circulação.



FOTO N.º 13- Vista do banheiro social.



FOTO N.º 14- Tomada do dormitório n.º 01.



FOTO N.º 15- Aspecto do dormitório n.º 02.



FOTO N.º 16- Detalhe do banheiro do dormitório n.º 02.



FOTO N.º 17- Vista do dormitório n.º 03.



FOTO N.º 18- Vista da via interna de acesso a casa, galpão, piscina e casa de caseiro.



FOTO N.º 19- Aspecto do galpão externo com área construída de 80,00 m².



FOTO N.º 20- Detalhe externo do campo de futebol gramado.



FOTO N.º 21- Vista amplo do quintal externo com as construções do imóvel avaliando.



FOTO N.º 22- Tomada da casa de caseiro com área construída de **60,00 m²**.



FOTO N.º 23- Aspecto do galpão externo com área construída de **80,00 m²**.



FOTO N.º 24- Detalhe da piscina com área construída de **112,00 m²**.



FOTO N.º 25- Tomada do recuo frontal.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.004 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.003 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo**
- O Evolutivo**
- O de custo**
- O dos preços de venda**
- O de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.017.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.017, para avaliação das edificações.

6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 323,82/m²** - válido para maio de 2019.
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

6.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 3.380,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 323,82/m² – **Anexo 01**

Substituindo teremos:

$$V_T = 3.380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 323,82/\text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 1.094.511,60$

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

O valor das edificações será efetuado através do Método de Preços de Venda, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º 002/86 dos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal, cujo nome é de estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times d$$

7.1- Edificação principal – Casa sede

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Simples – item 1.2.4, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017, onde o valor unitário é calculado de **1,251** de R\$N.

O Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), com desoneração, válido para maio de 2019, é igual a **R\$ 1.289,72/m²** (R\$N).

Área construída = 270,00 m²

Preço = 1,251 x R\$ 1.289,72/m² = R\$ 1.613,44/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessidade de reparos simples a importantes – item **g**) e idade aparente de **32 anos** – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 32/70 = 46% – K = 0,3148

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3148 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,4518$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO PRINCIPAL} = 225,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.613,44/\text{m}^2 \times 0,4518$$

$$V_{EDIFICAÇÃO PRINCIPAL} = \text{R\$ } 164.014,24$$

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

7.2- Edificação secundária – Casa do caseiro

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Econômico – item 1.2.3, no seu limite médio, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017, onde o valor unitário é calculado de **1,070** de R₈N.

O Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), sem desoneração, válido para maio de 2019, é igual a **R\$ 1.289,72/m²** (R₈N).

Área construída = 60,00 m²

Preço = 1,070 x R\$ 1.289,72/m² = R\$ 1.380,00/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessidade de reparos simples a importantes – item f) e idade aparente de **32 anos**) – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 32/70 = 46% – K = 0,4437

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5550$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA} = 60,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.380,00/\text{m}^2 \times 0,5550$$

$$V_{EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA} = \text{R\$ } 45.954,00$$

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

7.3- Galpão externo

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Simples – item 3.1.1, no seu limite médio, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017, onde o valor unitário é calculado de **0,142** de R₈N.

O Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), com desoneração, válido para maio de 2019, é igual a **R\$ 1.289,72/m²** (R₈N).

Área construída = 80,00 m²

Preço = 0,142 x R\$ 1.289,79/m² = R\$ 183,14/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessidade de reparos simples a importantes – item **f**) e idade aparente de **14 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 14/20 = 70% – K = 0,2705

F_{oc} = 0,10 + 0,2705 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,3435

Substituindo teremos:

V_{GALPÃO} = 80,00 m² x R\$ 183,14/m² x 0,3435

V_{GALPÃO} = R\$ 5.032,69

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

7.4- Piscina

Área construída = **112,00 m²**.

Fator de depreciação = 0,20 (péssimo estado de conservação)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para dezembro de 2016, é igual a **R\$ 920,00/m²**

$$\text{fat} = \text{fator de atualização} = \frac{\text{ICV} - \text{maio/2019}}{\text{ICV} - \text{dezembro/2016}} = \frac{4,179}{2,940} = 1,421$$

$$V_{\text{PISCINA UNITÁRIO}} = \text{R\$ } 920,00/\text{m}^2 \times 1,421$$

$$V_{\text{PISCINA UNITÁRIO}} = \text{R\$ } 1.307,32/\text{m}^2$$

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA}} = 112,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.307,32/\text{m}^2 \times 0,20$$

$$V_{\text{PISCINA}} = \text{R\$ } 29.283,97$$

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

7.5- Valor total das edificações

7.6- Valor da edificação principal	R\$ 164.014,24
7.7- Valor da edificação secundária	R\$ 45.954,00
7.8- Valor do galpão externo	R\$ 5.032,69
7.9- Valor da piscina	R\$ 29.283,97
7.10- VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 244.284,90

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1- Valor total do terreno	R\$ 1.094.511,60
8.2- Valor total das edificações	R\$ 244.284,90
8.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.338.796,50

(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

- **NÃO FORAM FORMULADOS QUESITOS PELAS PARTES.**

10.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **32 (trinta e duas)** páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha **01 (Um) Anexo.**

Campinas, 15 de maio de 2.019.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ANEXO 01



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01



LOCAL: Rua Abílio Vilela Junqueira, n.º 701 – **BAIRRO:** Chácaras Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Placa no local

REFERÊNCIA:

OFERTANTE: Imobiliária Lanza Imóveis – Sr. Falcão – Fone: (19) 3289-1717

DATA: 03/2019

ÁREA DO TERRENO: 1.980,00 m²

PREÇO: R\$ 600.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 600.000,00}{1.980,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = \text{R\$ } 272,73/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02



LOCAL: Rua Anna Bogon Dressler, em frente do n.º 590 ao lado da antena de celular – **BAIRRO:** Cidade Universitária – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Placa no local

REFERÊNCIA:

OFERTANTE: Imobiliária Isme Imóveis – Fone: (19) 3289-4325

DATA: 03/2019

ÁREA DO TERRENO: 1.700,00 m²

PREÇO: R\$ 600.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 600.000,00}{1.700,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = \text{R\$ } 317,65/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03



LOCAL: Rua Abílio Vilela Junqueira, n.º 951, esquina com a Rua Bortolo Martins –
BAIRRO: Chácaras Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo – **CIDADE:**
 Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Placa no local

REFERÊNCIA:

OFERTANTE: Anunciante – Funcamp/Unicamp – Fone: (19) 3521-2720 / 3521-2804

DATA: 03/2019

ÁREA DO TERRENO: 22.295,00 m²

PREÇO: R\$ 7.500.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ 7.500.000,00}}{22.295,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ 302,76/m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04



LOCAL: Rua Abílio Vilela Junqueira, n.º 495 – **BAIRRO:** Chácara Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Viva Real

REFERÊNCIA: AR0006

OFERTANTE: Anunciante – Fone: (19) 9.8820-0767

DATA: 03/2019

ÁREA DO TERRENO: 10.000,00 m²

PREÇO: R\$ 3.590.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 3.590.000,00}{10.000,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_4 = \text{R\$ } 323,10/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05



LOCAL: Rua Bortolo Martins, n.º 456 – **BAIRRO:** Chácaras Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Viva Real

REFERÊNCIA: TE006/19

OFERTANTE: Anunciante – Fone: (19) 9.9345-9942

DATA: 03/2019

ÁREA DO TERRENO: 3.060,00 m²

PREÇO: R\$ 1.200.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 1.200.000,00}{3.060,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_5 = \text{R\$ } 352,94/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06



LOCAL:– BAIRRO: Chácaras Santa Margarida – Distrito de Barão Geraldo –
CIDADE: Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Viva Real

REFERÊNCIA: TE0962

OFERTANTE: Anunciante Rute Imóveis – Fone: (19) 3368-0881

DATA: 03/2019

ÁREA DO TERRENO: 1.830,00 m²

PREÇO: R\$ 760.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 760.000,00}{1.830,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{6''} = \text{R\$ } 373,77/\text{m}^2$$

II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	272,73
02	317,65
03	302,76
04	323,10
05	352,94
06	373,77
SOMA	1.942,95

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{\text{R\$ } 1.942,95}{06} = \text{R\$ } 323,82/\text{m}^2$$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 420,97/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 226,67/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

$$M_s = \text{R\$ } 323,82/\text{m}^2$$

(VÁLIDO PARA MARÇO DE 2019).