



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

Processo Físico nº: 0004685-53.2010.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Assunto Principal do Processo <<
Informação indisponível >>

Requerente: Citygrafica Artes Graficas e Editora Ltda.

Requerido: Nanquim Negocios de Comunicação Empresarial Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Porto Fino



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM OUTUBRO/2019
MATRÍCULA 105.531 (TODO) - R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais).
MATRÍCULA 105.563 (SÓ GARAGEM) - R\$ 44.500,00 (quarenta e quatro mil e quinhentos 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 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 Civil.

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

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

DA VISTORIA

Na data de 16 de outubro de 2019, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método 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 diarista e pelo locatário do imóvel, que autorizou o acesso ao prédio e apresentou o apartamento e a vaga de garagem.

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 17/09/2019

Índice FipeZap encerra agosto com nova alta no preço de locação residencial (+0,07%)

Em 2019, preço médio do aluguel de imóveis residenciais acumula alta de 3,61%. Nos últimos 12 meses, variação é de +3,87%

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap de Locação Residencial encerrou o mês de agosto de 2019 com variação nominal de +0,07% – a nona alta consecutiva. O percentual observado no mês, todavia, foi inferior à inflação medida pelo IPCA/IBGE (+0,11%), impondo uma queda real do preço médio de locação de imóveis residencial no último mês (-0,04%). Entre as 11 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Curitiba foi aquela que apresentou a maior elevação de preço em agosto (+1,39%), enquanto Recife foi a cidade monitorada a apresentar o maior recuo no preço de locação residencial no período (-1,15%).

■ **Balanço parcial de 2019:** até agosto de 2019, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 3,61%, resultado que, embora supere a inflação de 2,54%, calculada pelo IPCA (IBGE), ainda permanece abaixo da alta de 4,10% registrada pelo IGP-M (FGV). A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e o IPCA acumulado impõe ao preço de locação residencial uma alta real de 1,05% no período, mantendo tendência observada nos períodos anteriores.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte de análise, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 3,87% – permanecendo, também neste caso, entre a inflação medida pelo IPCA (+3,43%) e aquela calculada pelo IGP-M (+4,95%). Tendo como referencial a variação de preços ao consumidor segundo o IPCA (IBGE), o preço médio de locação residencial acumula uma alta real de 0,43% nos últimos 12 meses encerrados em agosto. Entre as capitais monitoradas, Florianópolis lidera com o maior aumento nominal no período (+13,04%), sendo seguida por Curitiba (+9,20%) e Fortaleza (+7,39%). Por outro lado, a cidade do Rio de Janeiro se mantém como a única capital monitorada pelo índice a apresentar recuo do preço médio do aluguel residencial nesse intervalo (-1,00%).

■ **Preço médio de locação residencial:** O preço médio de locação residencial em agosto de 2019 foi de R\$ 28,98/m² entre as 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Considerando apenas as 11 capitais monitoradas, o município de São Paulo se manteve como a capital com o preço do m² de locação residencial mais elevado (R\$ 39,05/m²), seguido por Rio de Janeiro (R\$ 30,31/m²) e Brasília (R\$ 28,74/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de locação residencial no último mês analisado, destacaram-se: Goiânia (R\$ 16,42/m²), Fortaleza (R\$ 16,72/m²) e Curitiba (R\$ 19,34/m²).

■ **Rentabilidade do aluguel:** a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é a medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. Nesse sentido, o indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções de investimento disponíveis. Com ligeira alta frente ao percentual calculado em dezembro de 2018 (4,43%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 4,62% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019	Variação Anual	Preço médio
		janeiro/2019	dezembro/2018	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/M ²)
IPCA *	IBGE	+0,38%	+0,15%	+0,38%	+3,78%	-
IGP-M *	FGV	+0,08%	-1,08%	+0,08%	+6,66%	-
Índice FipeZap		+0,13%	+0,11%	+0,13%	-0,06%	7.174
Barueri	SP	+0,13%	+0,42%	+0,13%	+2,01%	6.605
Campinas	SP	-0,19%	+0,04%	-0,19%	-0,40%	5.350
Diadema	SP	+0,42%	+0,28%	+0,42%	-0,44%	4.601
Guarujá	SP	+0,40%	+1,26%	+0,40%	+2,83%	4.602
Guarulhos	SP	-0,08%	+0,05%	-0,08%	+0,51%	4.819
Osasco	SP	-0,03%	+0,83%	-0,03%	+0,04%	5.483
Praia Grande	SP	+0,01%	+0,15%	+0,01%	+0,71%	3.849
Ribeirão Preto	SP	+0,11%	-0,05%	+0,11%	+0,79%	4.092
Santo André	SP	-0,04%	+0,18%	-0,04%	+0,85%	5.343
Santos	SP	-0,20%	-0,16%	-0,20%	-0,14%	5.279
São Bernardo do Campo	SP	+0,15%	-0,08%	+0,15%	+0,08%	4.879
São Caetano do Sul	SP	+0,75%	+0,18%	+0,75%	+2,59%	6.138
São José do Rio Preto	SP	+0,15%	+0,38%	+0,15%	+0,45%	4.030

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

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

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plano

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no bairro Jardim Leonor/Jardim Paraíso, divisa com Jardim Proença. O acesso para quem parte do centro pode ser efetuado pela Av. Francisco Glicério e pela Av. Moraes Sales até acessar a Av. Princesa D' oeste.

Ambas em boas condições de uso.



OS IMÓVEIS

Apartamento nº 113, 11º andar, do bloco único, e respectiva vaga de garagem no Condomínio Edifício Porto Fino, situado na Av. Princesa D'oste, nº 440, bairro Jardim Leonor/Jardim Paraíso, 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.

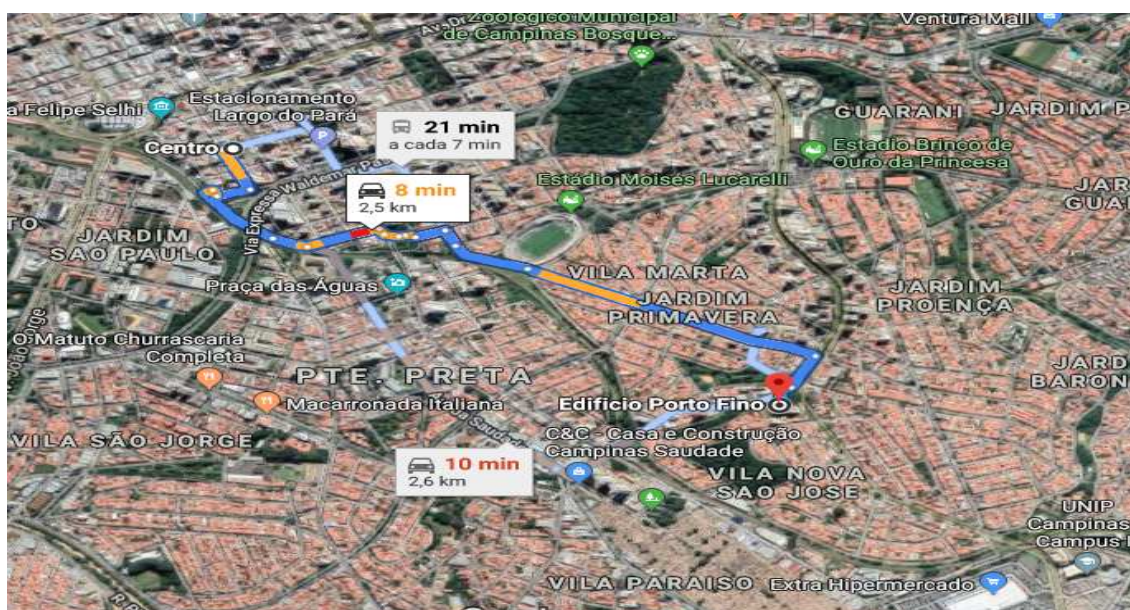
(fonte Wikipédia)

O apartamento, em seu projeto original, é composto por sala com dois ambientes, 2 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro externo. A vaga de garagem tem bom tamanho e fica no canto da parede.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Apartamento de 74m² de área útil
- Idade aparente 16 anos
- Estado de conservação do condomínio: bom
- Área comum conservada.
- Estado de conservação do apartamento: bom
- Possui uma vaga de garagem
- Apartamento com varanda
- Condomínio com elevador
- Condomínio área de lazer
- Condomínio oferece churrasqueira
- Condomínio oferece playground
- Condomínio oferece Salão de festas
- Condomínio oferece Salão de jogos
- Condomínio oferece Academia
- Condomínio oferece sala de reunião
- Valor de condomínio na média para a região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo à avenida de acesso ao centro da cidade
- Localizado a 2,5 km do centro da cidade
- Região atendida por benfeitorias urbanas

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





Segue fotos do imóvel



Indicação - Endereço Edifício Porto Fino



Visão Ampla do Edifício



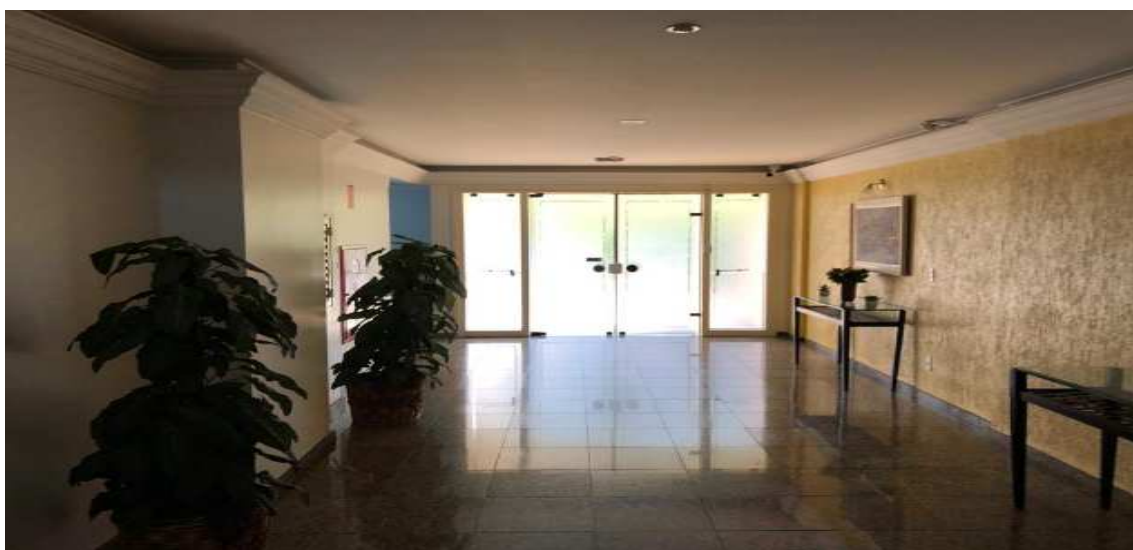
Visão portaria e acesso a garagens



Visão aproximada portaria



Visão panorâmica da rua em frente ao condomínio



Hall de entrada



Visão interna do hall



Visão alternativa da sala de espera



Elevadores de acesso



Indicação Garagem



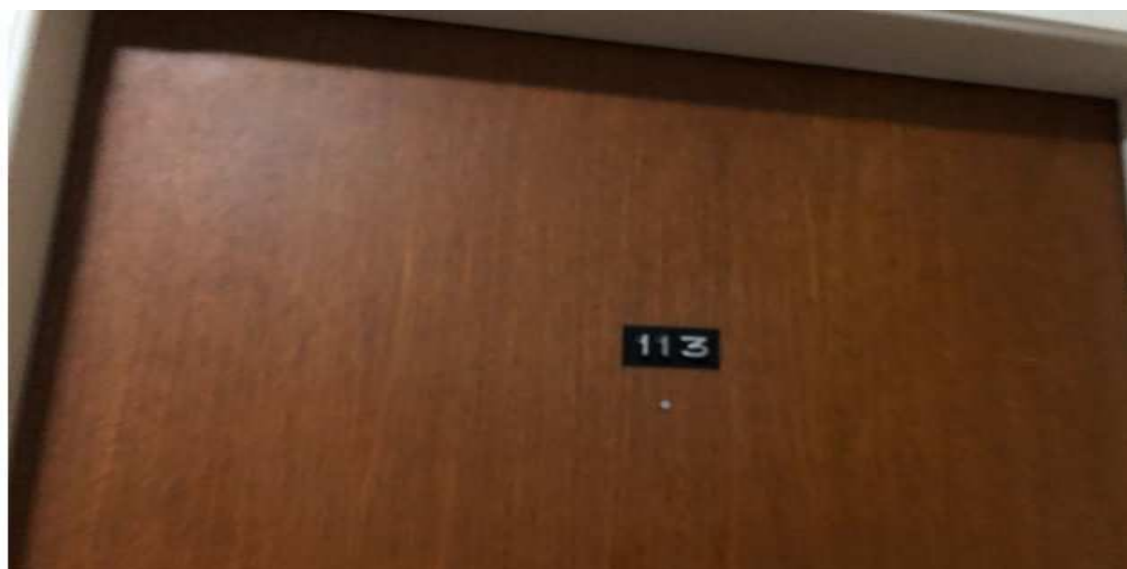
Vaga de garagem



Visão interna do elevador



Indicação andar



Número do apartamento



Sala de jantar - Sala de TV ao fundo



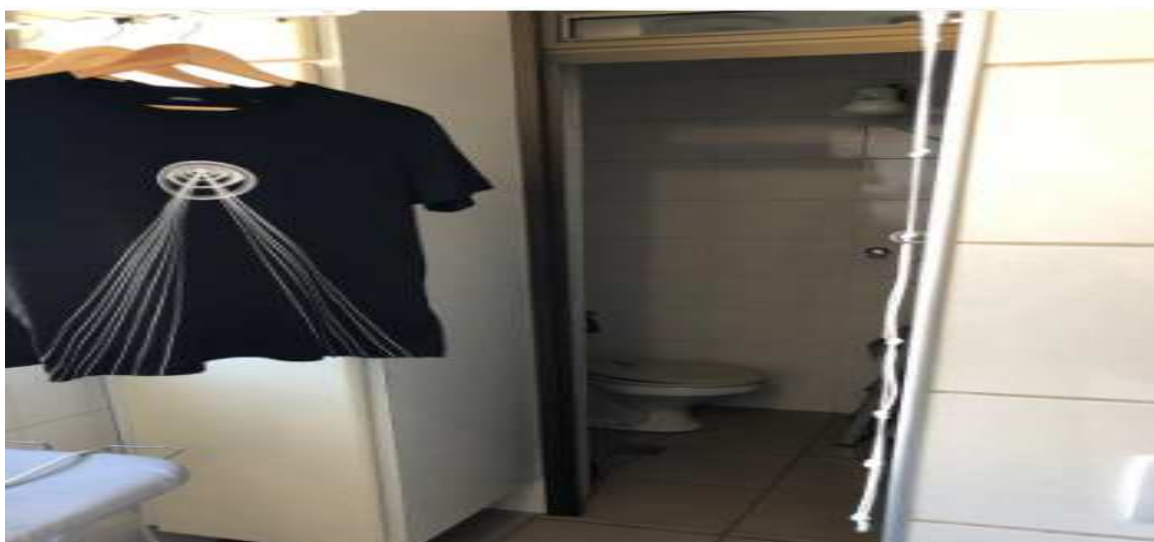
Sala de TV



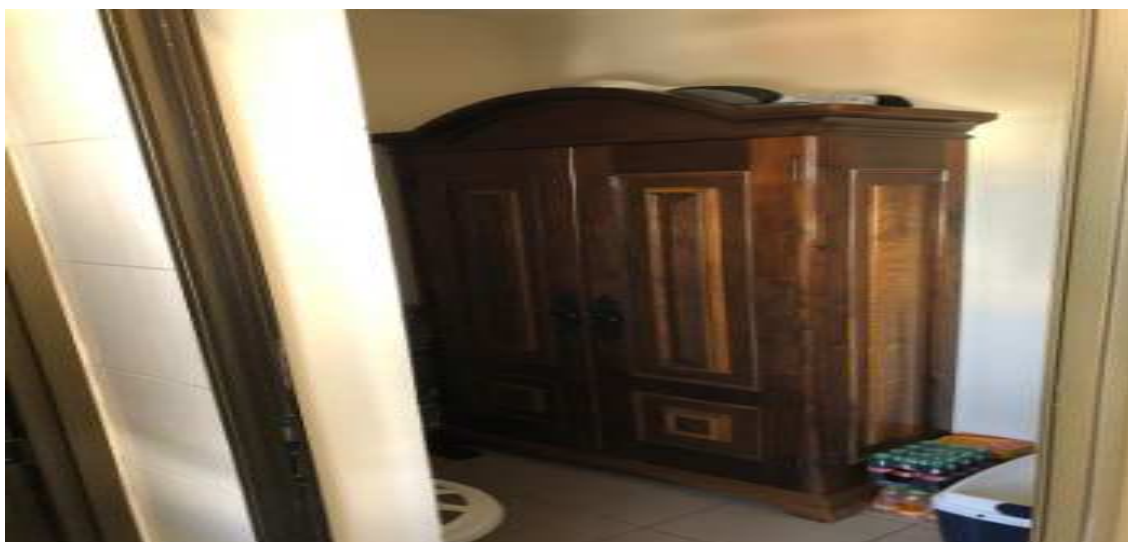
Cozinha



Visão alternativa cozinha - Área de serviço ao fundo



Banheiro externo



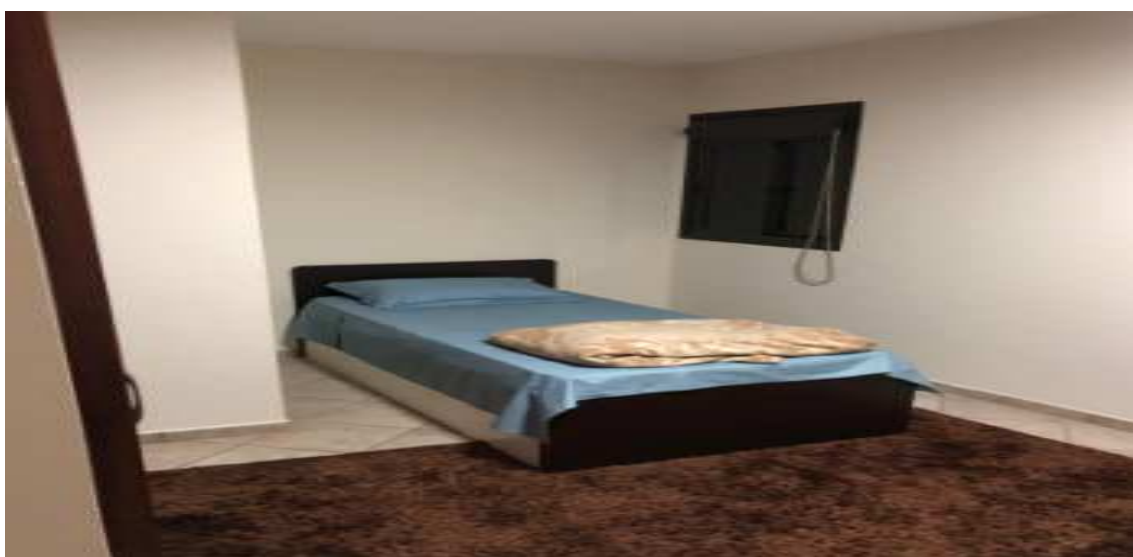
Quarto empregada



Banheiro social



Quarto 1



Quarto 2



Visão alternativa quarto 2



Varanda



Visão externa dos acessos ao apartamento



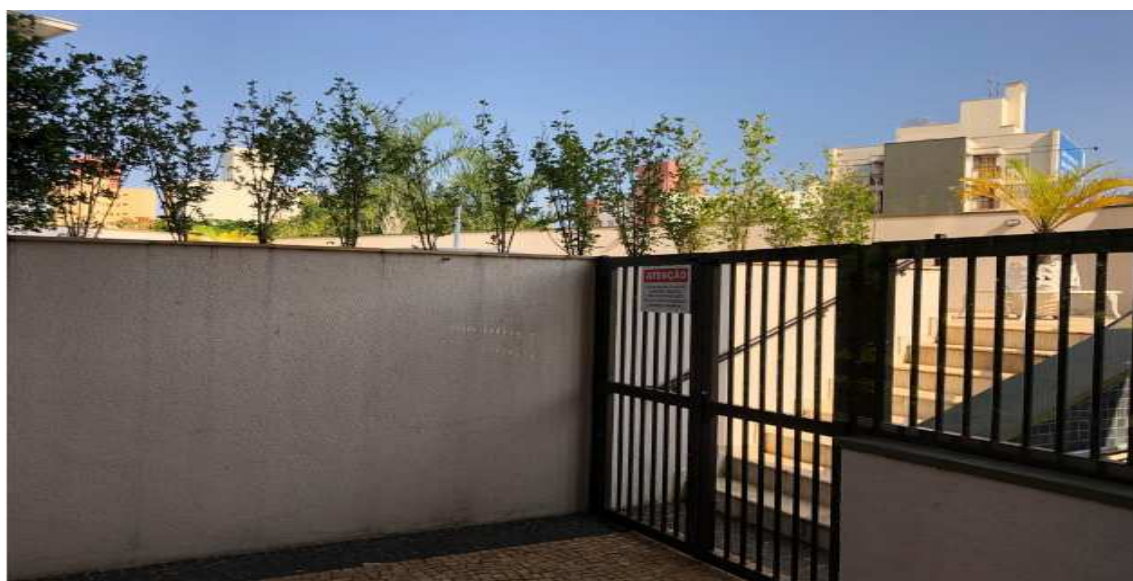
Área comum- Sala de jogos



Área comum - Academia



Área comum - Salão de festa



Área comum – acesso a piscina



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).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.



As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.

Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para área de serviço fechada.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

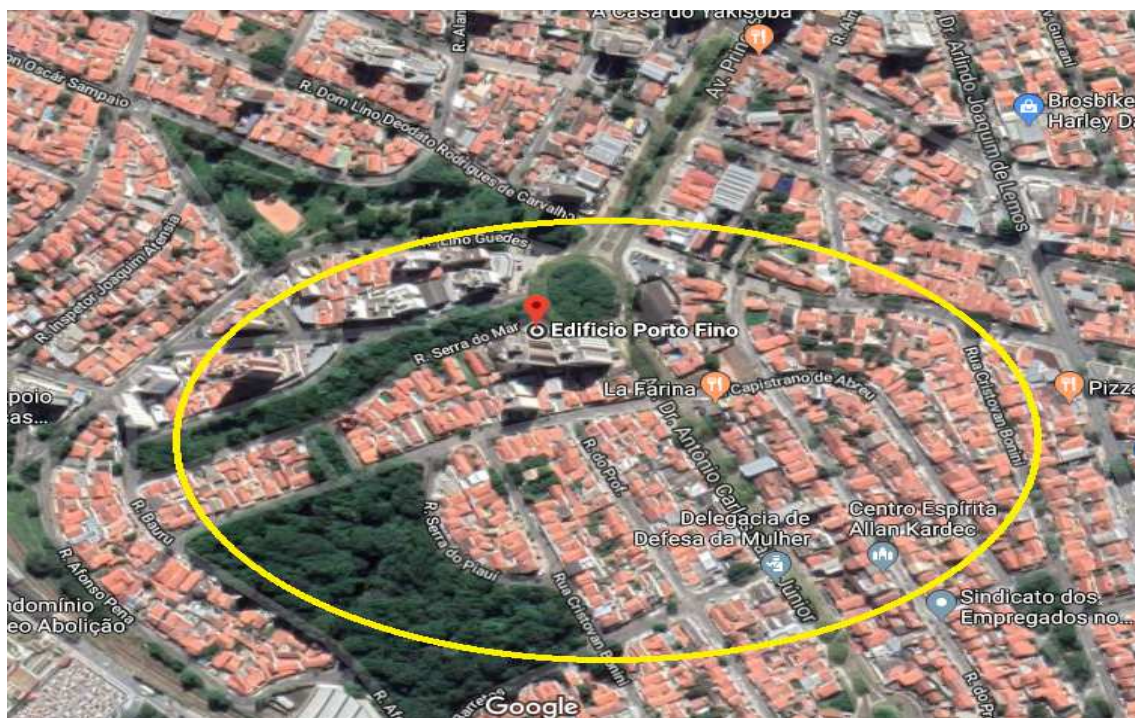
PESQUISA DE MERCADO

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 - Apartamento

(a) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Paraíso

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 93 m² por R\$ 450.000 CDD: AP2928

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

93m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

COMPRA R\$ 450.000

Condomínio R\$ 71 IPTU

ANUNCIANTE MEGA IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.838,00

Imobiliária: Mega Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Paraíso

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 87 m² por R\$ 450.000 CDD: AP2563

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

87m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

COMPRA R\$ 450.000

Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 900

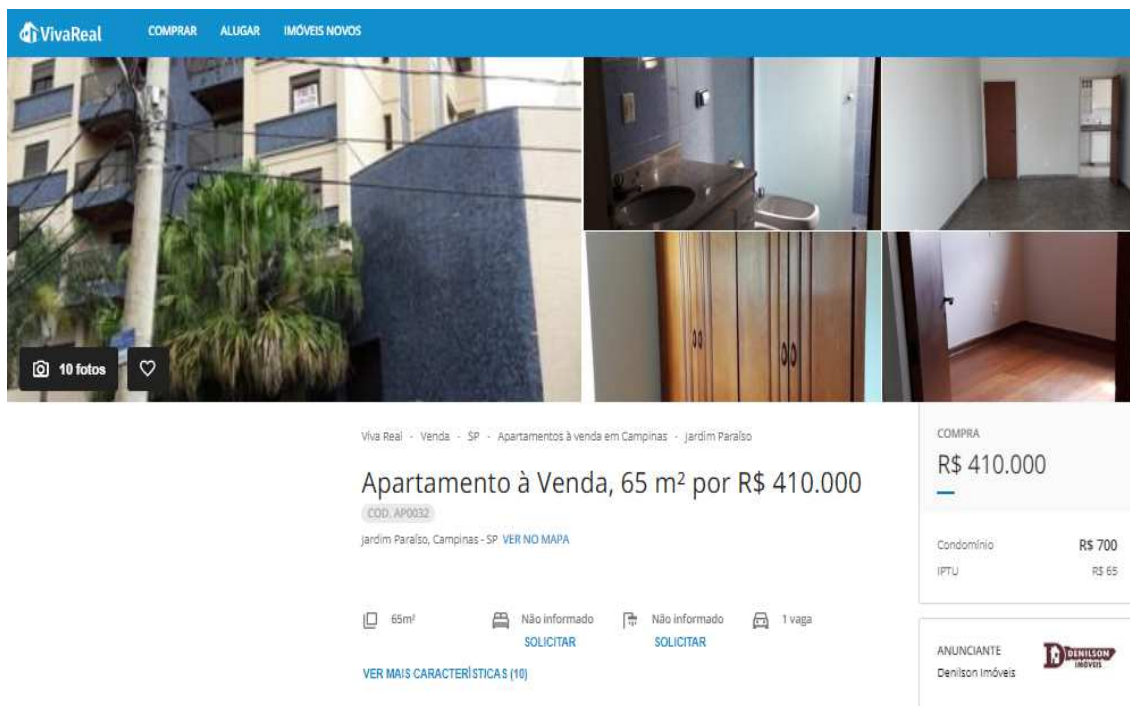
ANUNCIANTE MEGA IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.172,00

Imobiliária: Mega Imóveis

(c) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Paraíso

Apartamento à Venda, 65 m² por R\$ 410.000

COD. AP0032

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

65m² Não informado Não informado 1 vaga

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

COMPRA

R\$ 410.000

Condomínio R\$ 700

IPTU R\$ 65

ANUNCIANTE

Denilson Imóveis

Valor de venda: R\$ 410.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.540,00

Imobiliária: Denilson Imóveis

(d) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Paraíso

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 85 m² por R\$ 490.000

COD. AP3579

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

85m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA

R\$ 490.000

Condomínio R\$ 628

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

Pérola Imóveis Eireli - ME

Valor de venda: R\$ 490.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.764,00

Imobiliária: Pérola Imóveis

(e) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Paraíso

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 96 m² por R\$ 460.000 COD. AP00100

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

96m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

APARTAMENTO RESIDENCIAL em CAMPINAS - SP, JARDIM PARAISO

COMPRA
R\$ 460.000

Condomínio R\$ 750
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Biassotto Imóveis

Valor de venda: R\$ 460.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.791,00

Imobiliária: Biassotto Imóveis

(f) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Proença

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 84 m² por R\$ 395.000 COD. AP06913

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

84m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA
R\$ 395.000

Condomínio R\$ 700
IPTU [SOLICITAR](#)

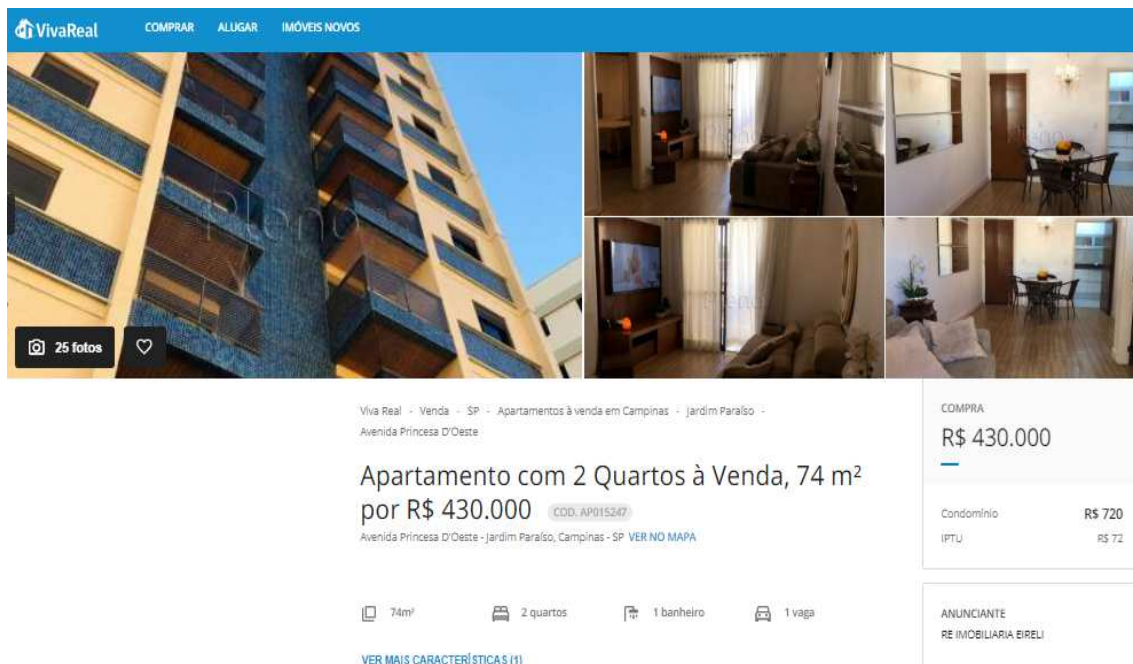
ANUNCIANTE
Vide Imóveis Empreendimentos
Imobiliários S/C Ltda

Valor de venda: R\$ 395.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.702,00

Imobiliária: Vide Imóveis

(g) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Paraiso - Avenida Princesa D'Oeste

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 74 m² por R\$ 430.000 COD. AP015247

Avenida Princesa D'Oeste - Jardim Paraiso, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

74m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA
R\$ 430.000

Condomínio R\$ 720
IPTU R\$ 72

ANUNCIANTE
RE IMOBILIÁRIA

Valor de venda: R\$ 430.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.810,00

Imobiliária: RE Imobiliária

(h) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Proença

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 85 m² por R\$ 435.000 COD. AP0395

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

85m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

COMPRA
R\$ 435.000

Condomínio R\$ 625
IPTU R\$ 110

ANUNCIANTE
novacamp
NOVACAMP IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 435.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.117,00

Imobiliária: Novacamp

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Apartamento

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 4.383,00	0,9	1	1,1	1,1	1,15	R\$ 5.489,05
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 5.172,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.654,80
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 5.540,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 5.484,60
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 5.764,00	0,9	1	1,1	1,05	1,05	R\$ 6.291,26
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 4.791,00	0,9	1	1,1	0,95	1	R\$ 4.505,94
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 4.702,00	0,9	1	1,05	1,1	1,15	R\$ 5.620,89
<i>Imóvel 7</i>	R\$ 5.810,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 5.751,90
<i>Imóvel 8</i>	R\$ 5.117,00	0,9	1	1,1	1,1	1,05	R\$ 5.851,03
<i>Média do m²</i>	R\$ 5.159,88	0,90	1,00	1,08	1,04	1,05	R\$ 5.469,97

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\$ 5.470,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 6.564,00

Menor que 20% → R\$ 4.376,00

Média Saneada → **R\$ 5.470,00**

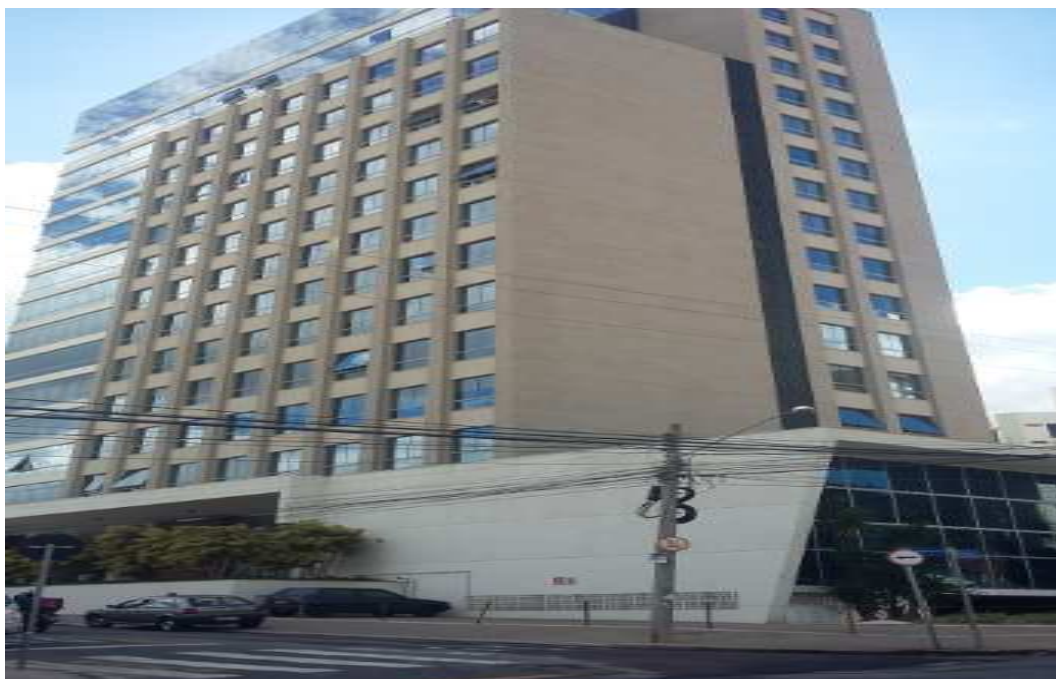
Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado) vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 5.470,00 (cinco mil quatrocentos e setenta reais)**.

Portanto, o cálculo fica representado: **74m² x R\$ 5.470,00 (cinco mil quatrocentos e setenta reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais)**.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Garagem

- A. Prédio comercial localizado na Av. Barão de Itapura
Edifício Montpellier - Next Soluções Imobiliárias
Valor de garagem negociado: R\$ 52.000,00



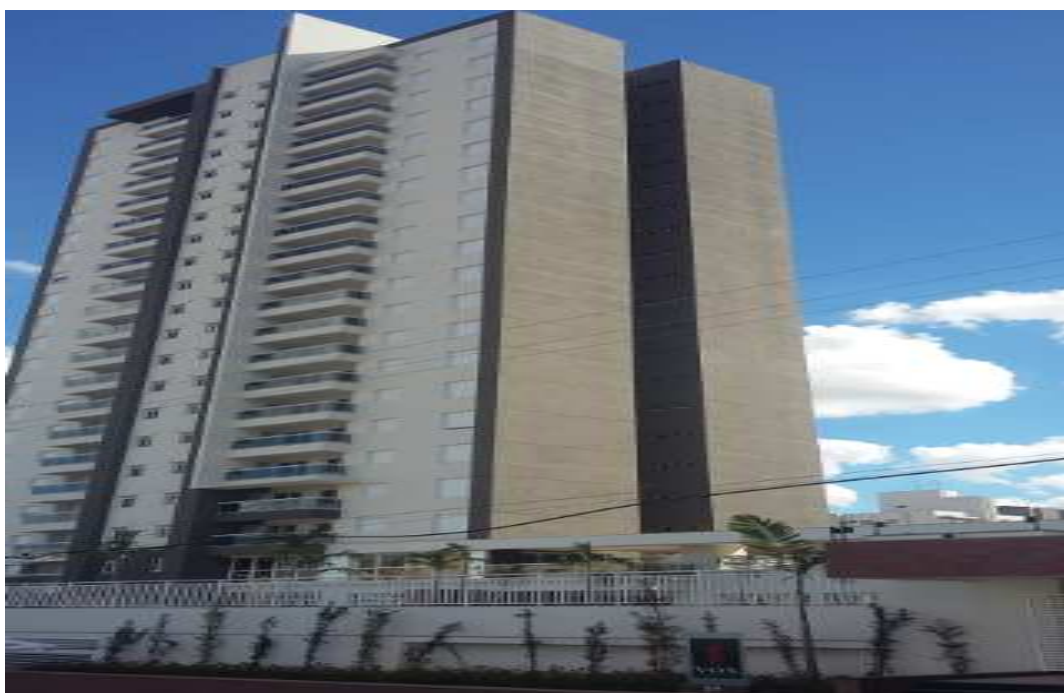
- B. Prédio comercial localizado na Av. Barão de Itapura
Empire Center – Grupo Invest
Valor de garagem negociado: R\$ 50.000,00



- C. Prédio residencial no bairro Cambuí
Edifício Vitrine - ACS Desenvolvimento Imobiliário
Valor de garagem negociado: R\$ 40.000,00



- D. Prédio residencial localizado no bairro Taquaral
Edifício Vox – Imobiliária Lopes
Valor de garagem negociado: R\$ 42.000,00



- E. Prédio residencial localizado no bairro Taquaral
Residencial Parque Taquaral – Imobiliária Lopes
Valor de garagem negociado: R\$ 40.000,00



- F. Prédio residencial localizado no bairro Cambuí
Edifício Max Haus – Vendas direta – corretor Walter Carvalho Junior
Valor de garagem negociado: R\$ 48.000,00



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta	Fo	FI	Final
<i>Imóvel A</i>	R\$ 52.000,00	1	1	R\$ 52.000,00
<i>Imóvel B</i>	R\$ 50.000,00	1	1	R\$ 50.000,00
<i>Imóvel C</i>	R\$ 40.000,00	1	1	R\$ 40.000,00
<i>Imóvel D</i>	R\$ 42.000,00	1	0,95	R\$ 39.900,00
<i>Imóvel E</i>	R\$ 40.000,00	1	0,95	R\$ 38.000,00
<i>Imóvel F</i>	R\$ 48.000,00	1	1	R\$ 48.000,00
<i>Média do m²</i>	R\$ 45.333,33	1	0,98	R\$ 44.577,78

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 (média saneada).

Média simples → R\$ 44.577,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 53.493,00

Menor que 20% → R\$ 35.662,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → **R\$ 44.577,00**

O mercado atual de negociação de garagem no mesmo padrão (homogeneizado) vem praticando o valor arredondado na média de **R\$ 44.500,00 (quarenta e quatro mil e quinhentos reais)** o valor da vaga para 1 veículo.



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 os valores de mercado dos imóveis avaliandos, para a data atual, correspondem a:

Apartamento como um todo: **R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais).**
Somente a vaga de garagem: **R\$ 44.500,00 (quarenta e quatro mil e quinhentos reais).**

Este laudo é constituído de 33 páginas numeradas e um anexo com o e-mail enviado as partes.

Sem mais.

Campinas, 17 de outubro de 2019.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria/avaliação

De: Gustavo Guedes

Para: eric@dlac.com.br , luisfernando@fserra.adv.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/avaliação

Enviada em: 11/10/2019 | 13:36

Recebida em: 11/10/2019 | 13:36

Boa tarde!

Informo que a vistoria no imóvel objeto da lide abaixo, ocorrerá na próxima quarta-feira dia 16/10 as 8hs.

Processo Físico nº: 0004685-53.2010.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Assunto Principal do Processo

Requerente: Citygrafica Artes Graficas e Editora Ltda.

Requerido: Nanquim Negocios de Comunicação Empresarial Ltda.

Favor acusar o recebimento deste e-mail.

att.

Gustavo Guedes

Fone: **(19) 98397-1775**

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana

Campinas - SP CEP 13088-648

www.guedesavaliacoes.com.br

Esta mensagem contém informação confidencial, sujeita ao privilégio de comunicação cliente/consultor. Qualquer outra utilização é estritamente proibida. Na hipótese de recebê-la por equívoco, por gentileza apague-a imediatamente e contate-me. This privileged consultant/client communication may contain classified information and is intended for the sole use of its recipient. Any other use is strictly prohibited. If you have received this message by mistake, please erase it and contact us as soon as possible.