



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1039738-97.2018.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A

Executado: J Fonseca Construtora Ltda e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Galpão – Campo dos Amarais

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, 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 AGOSTO/2020
MATRÍCULA 44.957 - R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem 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 de Título Extrajudicial – Contratos Bancários. 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.”

Dessa forma, foram informadas as partes da data e horário em que seria efetuada a vistoria no imóvel.

DA VISTORIA

Na data de 19 de agosto 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 Sra. Tamires Ramalho, Analista Fiscal, que facultou a entrada no galpão, bem como 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 04/08/2020

Preço de venda dos imóveis residenciais avança 0,28% em julho e acumula alta de 1,39% em 2020

Maior parte das capitais registrou elevação do preço médio no mês, com destaque para Brasília (+1,92%), Belo Horizonte (+0,60%) e João Pessoa (+0,51%)

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,28% em julho, após avançar 0,18% no mês anterior. Comparativamente, a variação mensal do índice ficou novamente abaixo do comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,36%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o referido mês com ligeira queda real de 0,08%. A maioria das capitais brasileiras monitoradas pelo Índice FipeZap apresentou elevação de preço no período. Individualmente, as maiores altas foram registradas em: Brasília (+1,92%), Belo Horizonte (+0,60%) e João Pessoa (+0,51%). Em contraste, apenas 3 capitais registraram queda de preço no período: Recife (-1,72%), Campo Grande (-0,12%) e Rio de Janeiro (-0,10%). Em São Paulo, município com maior peso na variação do Índice FipeZap, a alta nominal registrada foi de 0,38%.

■ Balanço parcial de 2020: até julho de 2020, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 1,39%, ante variação de +0,46% esperada para o IPCA no período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada no mesmo período, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o período com alta real de 0,93%. Na ótica por cidade, a maior parte das capitais monitoradas apresentou avanço no preço médio de venda de imóveis residenciais no período, com destaque para: Florianópolis (+4,66%), Brasília (+4,34%) e Curitiba (+3,45%). Em contraste, apenas 2 das 16 capitais monitoradas ainda exibem queda nominal no preço médio dos imóveis: Recife (-5,53%) e Fortaleza (-0,88%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços de venda do segmento residencial acumulam altas de 1,98% e 0,26% no ano, respectivamente.

■ Últimos 12 meses: nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula um avanço nominal de 1,13%. Comparando-se com a

inflação acumulada nos últimos 12 meses (+2,31%), de acordo com o IPCA (IBGE)*, o índice exibe queda real de 1,15%. Entre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Florianópolis registra o maior aumento nominal no preço médio (+5,22%), seguida por Curitiba (+4,21%) e Vitória (+3,61%). Em contraste, Fortaleza acumula a maior queda no preço médio de venda residencial entre as capitais (-7,94%), sendo acompanhada por Recife (-5,54%) e Rio de Janeiro (-1,06%).

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em julho de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.328/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.313/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.167/m²) e Brasília (R\$ 7.635/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m² no mês, incluem-se: Campo Grande (R\$ 4.251/m²), Goiânia (R\$ 4.320/m²) e João Pessoa (R\$ 4.334/m²).



(fonte: www.agenteimovel.com.br)

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

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

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

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

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	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 na Rua Francisco Ceará Barbosa, no Bairro Chácaras Campos dos Amarais. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são as Avenidas Brasil e Cônego Antônio Roccato.

Ambas em boas condições de uso.

O IMÓVEL

Galpão, todo fechado, localizado na Rua Fransico Ceará Barbosa, nº 742, Bairro Chácara Campos dos Amarais, no 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)

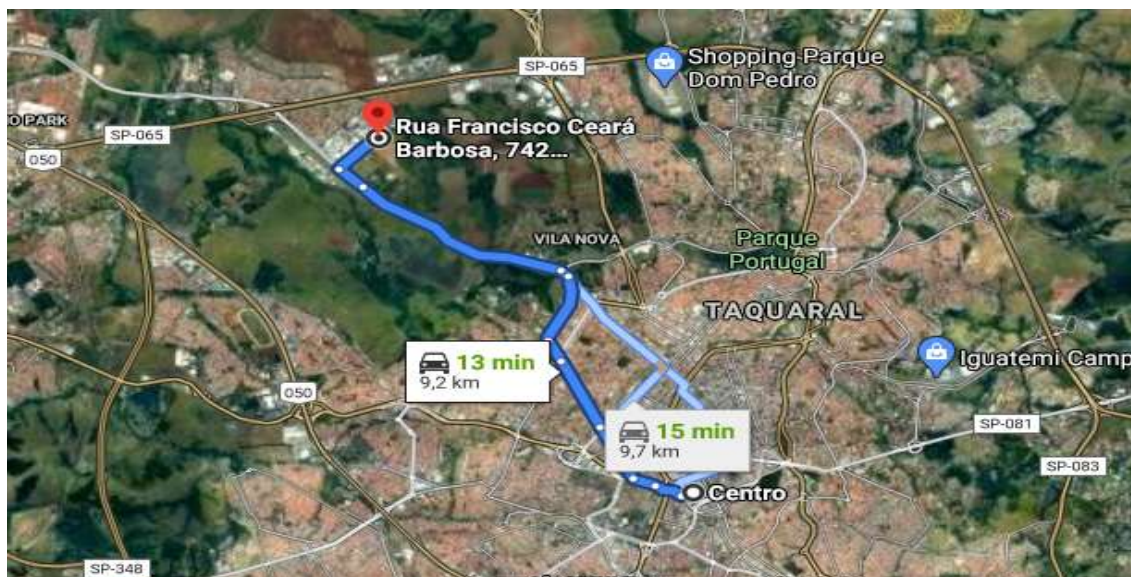
Galpão com ampla área de escritórios de dois pavimentos, sendo o inferior com 6 salas, recepção, 2 banheiros internos, 2 banheiros externos e refeitório, e ainda, na parte superior 4 salas sendo uma diferenciada de diretoria e reunião e 6 banheiros.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área do terreno 679,35m²
- Área de construção total 569,35m²
- Área somente de galpão 270m²
- Amplo local para estacionamento
- Bom padrão construtivo
- Possui elevador na área de escritório
- Possui arquivos na parte inferior e superior
- Código Cartográfico 3253.31.55.0787.01001
- Frente de 24 metros
- Estado de conservação: Bom – apresenta manutenção
- Região atendida por serviços públicos
- Região com muitos galpões
- Aproximadamente a 9km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZAE-A



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



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

Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Placa indicativa de endereço



Visão frontal

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 interna - Sala de entrada



Elevador



Escada acesso ao piso superior



Sala no primeiro piso



Banheiros



Corredor



Sala coletiva



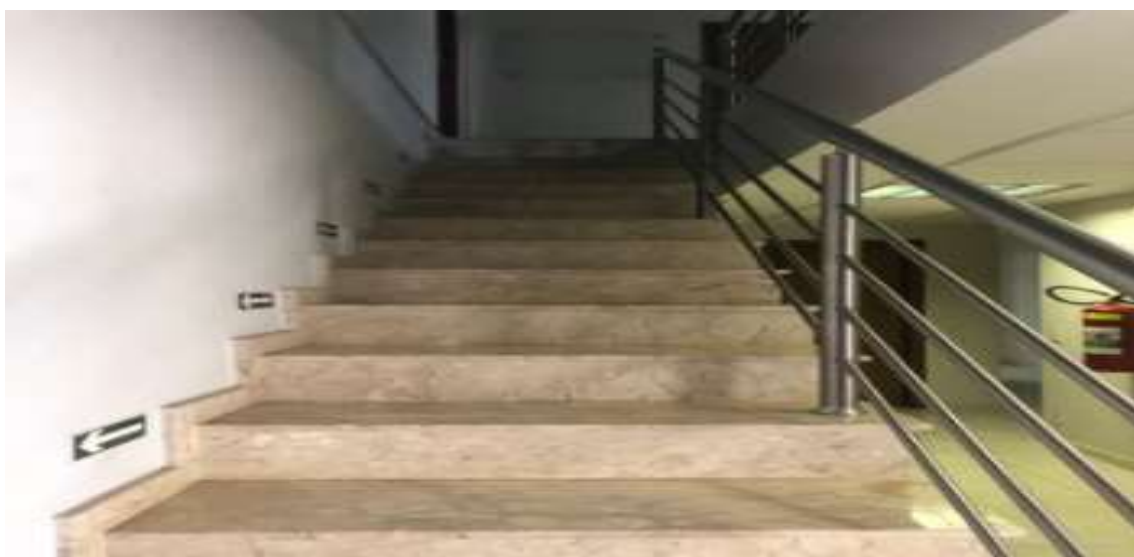
Copa



Sala de trabalho



Sala comum



Escada de acesso ao piso superior



Sala comum - estações de trabalho



Sala comum – estações de trabalho



Arquivo



Sala diretoria



Sala de reunião



Banheiro piso superior



Sala de espera no piso superior



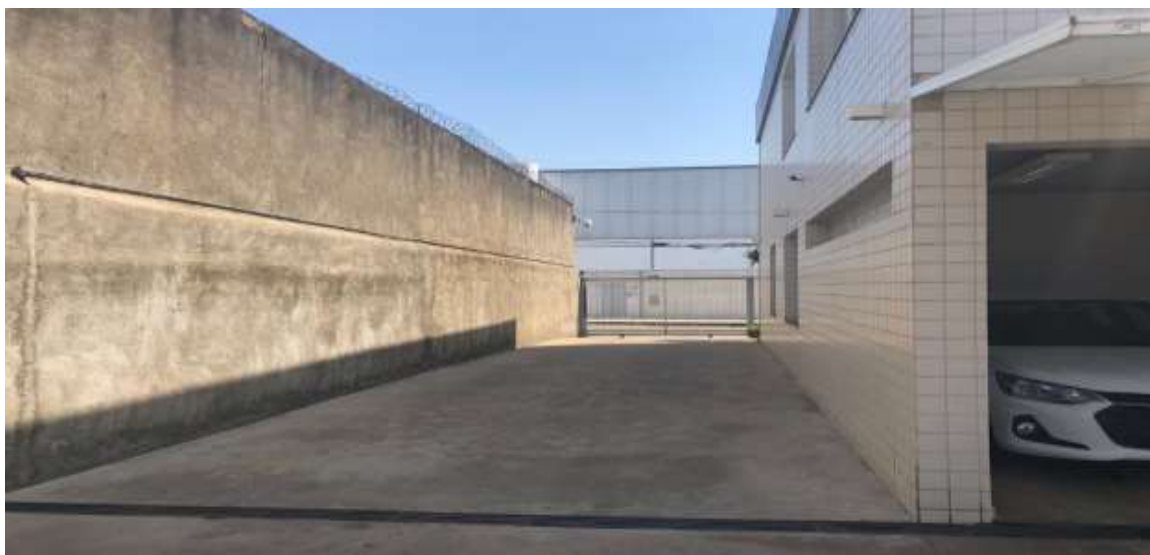
Elevador interno



Recepção - Visão alternativa



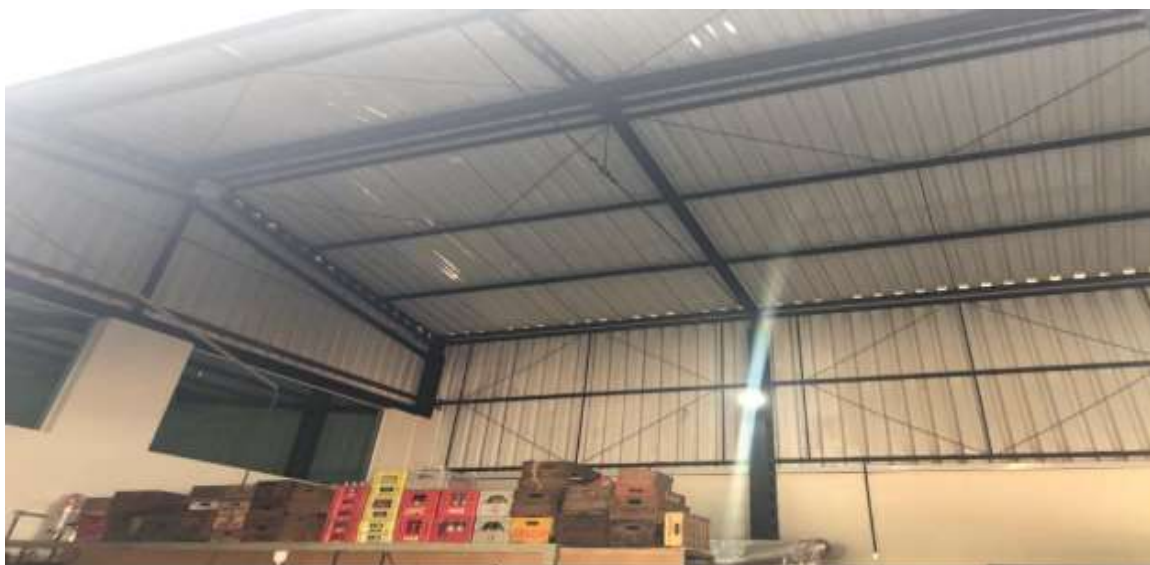
Pátio nos fundos



Estacionamento interno



Armazém nos fundos - estacionamento interno descoberto



Ampla galpão



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:

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, 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



- **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.

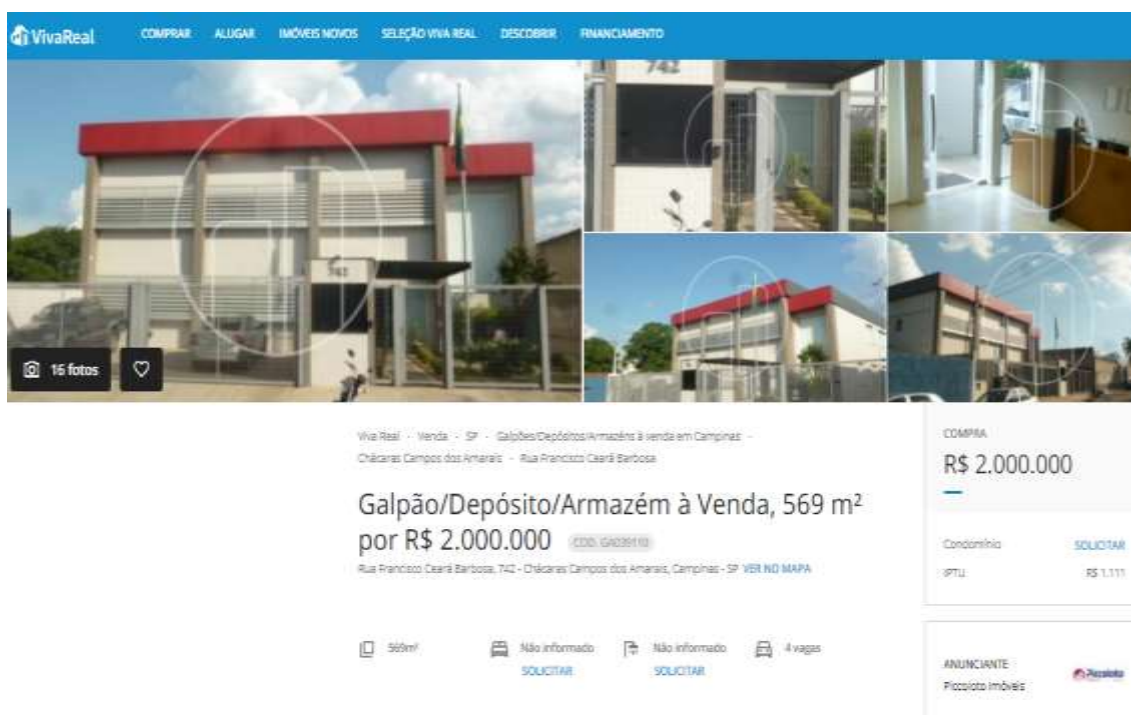
PESQUISA DE MERCADO

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 foi encontrado anúncio do imóvel avaliando, ofertado a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).



A área de busca contempla apenas o mesmo bairro.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Galpão localizado no próximo do imóvel avaliando

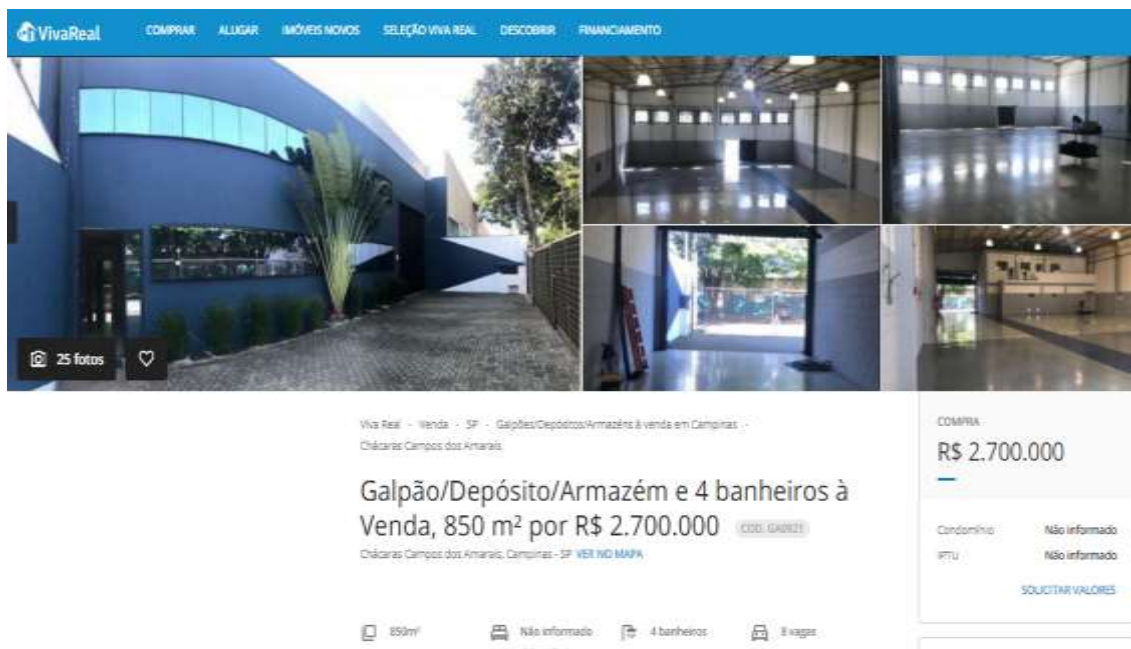


Valor de venda: R\$ 2.200.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.921,00

Imobiliária: Cittá Negócios Imobiliários

(b) Galpão localizado próximo do imóvel avaliando

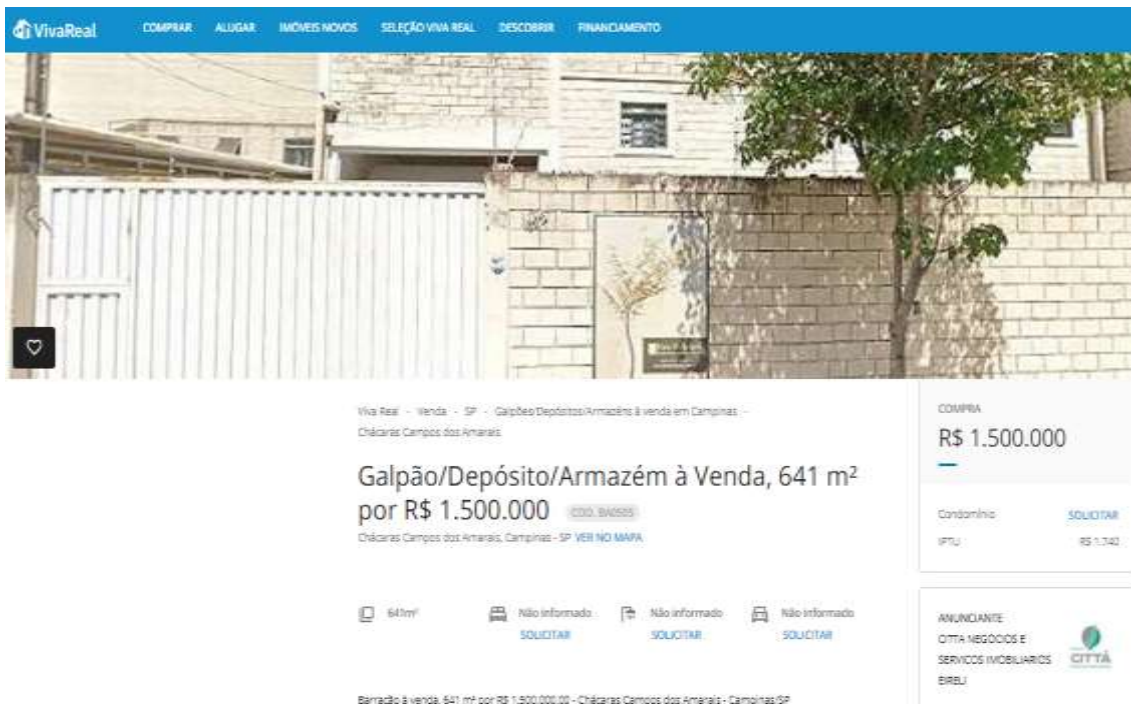


Valor de venda: R\$ 2.700.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.176,00

Imobiliária: Conecta Empresas

(c) Galpão localizado próximo do imóvel avaliando



VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Seleção Viva Real - Descubrir - Financiamento

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas - Chácara Campos dos Amarais

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 641 m² por R\$ 1.500.000 CDD: 84555

Chácara Campos dos Amarais, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

641m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Barrido à venda, 641 m² por R\$ 1.500.000,00 - Chácara Campos dos Amarais - Campinas/SP

COMPRA
R\$ 1.500.000

Condomínio: SOLICITAR
IPTU: R\$ 1.740

ANUNCIANTE:
CITTA NEGÓCIOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS
BIRBU

CITTA

Valor de venda: R\$ 1.500.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.340,00

Imobiliária: Citta Negócios Imobiliários

(d) Galpão localizado próximo do imóvel avaliando



VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Seleção Viva Real - Descubrir - Financiamento

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas - Chácara Campos dos Amarais

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 360 m² por R\$ 1.100.000 CDD: 84239485

Chácara Campos dos Amarais, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

360m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

COMPRA
R\$ 1.100.000

Condomínio: SOLICITAR
IPTU: R\$ 250

Valor de venda: R\$ 1.100.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.055,00

Imobiliária: Rede Provectum Imóveis

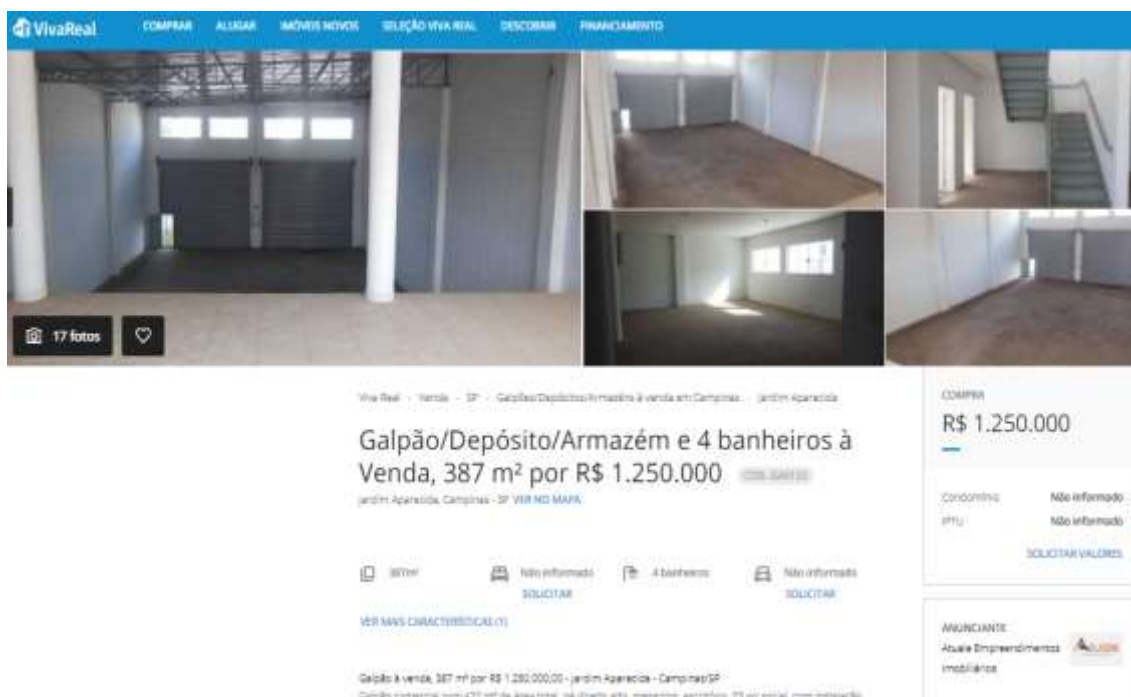
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

(e) Galpão localizado próximo do imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas - Jardim Aparicida

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 387 m² por R\$ 1.250.000

Jardim Aparicida, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRAR R\$ 1.250.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE: Atuale Empreendimentos Imobiliários

Valor de venda: R\$ 1.250.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.229,00

Imobiliária: Atuale Empreendimentos Imobiliários

(f) Galpão localizado próximo do imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas - Chácara Campos dos Amarais

Galpão/Depósito/Armazém com 2 Quartos e 4 banheiros à Venda, 1000 m² por R\$ 1.800.000

Chácara Campos dos Amarais, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRAR R\$ 1.800.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

Valor de venda: R\$ 1.800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 1.800,00

Imobiliária: CMB Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 2.921,00	0,9	1	1,1	1,2	1	R\$ 3.470,15
Imóvel 2	R\$ 3.176,00	0,9	1	1	1,2	1	R\$ 3.430,08
Imóvel 3	R\$ 2.340,00	0,9	1	1,2	1,3	1,1	R\$ 3.613,90
Imóvel 4	R\$ 3.055,00	0,9	1	1,2	1,3	1	R\$ 4.289,22
Imóvel 5	R\$ 3.229,00	0,9	1	1,1	1,1	1,1	R\$ 3.868,02
Imóvel 6	R\$ 1.800,00	0,9	1	1,2	1,3	1,2	R\$ 3.032,64
Média do m ²	R\$ 2.753,50	0,90	1,00	1,13	1,23	1,07	R\$ 3.694,83

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\$ 3.694,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 4.433,00

Menor que 20% → R\$ 2.955,00

Média Saneada → R\$ 3.694,00

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\$ 3.694,00 (três mil e seiscentos e noventa e quatro reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **569m² x R\$ 3.694,00 (três mil e seiscentos e noventa e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem 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\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e sete páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 28 de agosto de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000