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

Processo nº: 1048292-55.2017.8.26.0114
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul
Executado: Claudio Aparecido Vieira

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.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM OUTUBRO/2019

R$ 160.000,00 (cento e sessenta 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 aufere 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à cobrança de 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."

Assim, este Perito se encaminhou até o imóvel para cientificar as partes do dia e horário em que seria efetuado a avaliação.

DA VISTORIA

Na data de 14 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 avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo Sr. Claudio Ap. Vieira, proprietário, o qual permitiu a vistoria e apresentou o imóvel objeto da lide.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 06/08/2019

Com estabilidade em julho, preços de venda dos imóveis residenciais mantêm alta de 0,26% em 2019

No balanço dos últimos 12 meses, preço médio de venda no segmento residencial tem resultado similar (+0,28%)

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap encerrou o mês de julho de 2019 próximo da estabilidade, com variação de -0,03% no preço médio de vendas de imóveis residenciais em relação a junho. A variação observada foi inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o referido mês (+0,23%), de acordo com informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Confirmada essa variação nos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o mês com queda de 0,26% (em termos reais). Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, Maceió foi a cidade que apresentou a maior elevação de preço no período (+1,00%), contrastando com Goiânia, que registrou o maior recuo mensal (-0,48%).

■ Balanço parcial de 2019: no acumulado até o mês de julho, o Índice FipeZap de Venda Residencial aponta alta nominal de 0,26%, variação inferior à inflação no período segundo o IPCA/IBGE* (+2,46%). A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação ao consumidor impõe ao preço médio de venda de imóveis residenciais uma queda real de 2,15% no balanço parcial do ano.

■ Análise dos últimos 12 meses: no horizonte mais longo de análise, o Índice FipeZap acumula um avanço nominal de 0,28%. Considerando a inflação prevista de 3,26% para esse intervalo, segundo o IPCA (IBGE)*, o Índice FipeZap acumula uma queda real de 2,89% nos últimos 12 meses. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,61%), Florianópolis (+3,28%) e Brasília (+3,04%) apresentaram as maiores elevações de preço no período, enquanto João Pessoa se manteve como a cidade com maior recuo no preço médio nos 12 meses encerrados em julho de 2019 (-3,16%), seguida por Campo Grande (-2,97%) e Fortaleza (-2,39%).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

■ Preço médio de venda residencial: em julho de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R$ 7.179/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$ 9.398/m²), seguida por São Paulo (R$ 8.952/m²) e Brasília (R$ 7.268/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R$ 4.102/m²), Goiânia (R$ 4.247/m²) e João Pessoa (R$ 4.492/m²).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe ZAP

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$/M²)
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

agenteimóvel
Inteligência de busca

(fonte: www.agenteimovel.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

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, insfraestrutura 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:	X rede de água potável	X rede elétrica	X telefonia	X iluminação pública
	X rede de água pluvial	X rede de esgoto	X pavimentação	X gás canalizado
Serviços e equipamentos comunitários:	X comércio	X rede bancária	X saúde	X lazer
	X transporte coletivo	X segurança pública	X coleta de lixo	X escolas

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Declive

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no centro de Campinas, sendo em uma das ruas mais movimentadas. A localidade apresenta fácil acesso para qualquer parte da cidade.

Todos os acessos em boas condições de uso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

O IMÓVEL

Sala Comercial nº 801, 8º andar, Condomínio Cruzeiro do Sul, situado na Rua General Osório, nº 1212, centro, Campinas. Matrícula 75.955 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

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

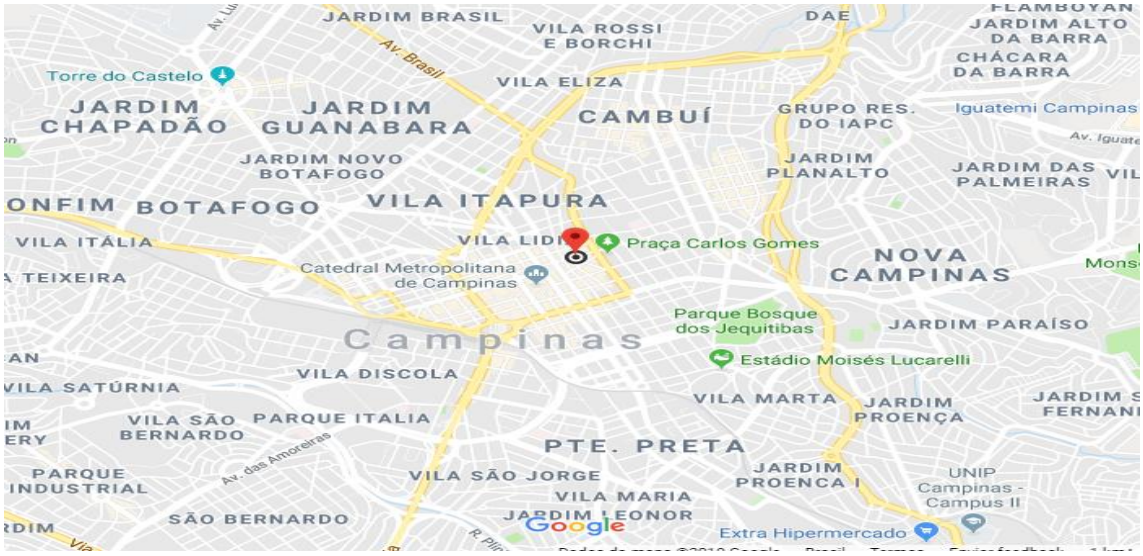
O imóvel, em seu projeto original, é composto por três salas, recepção e banheiro social.

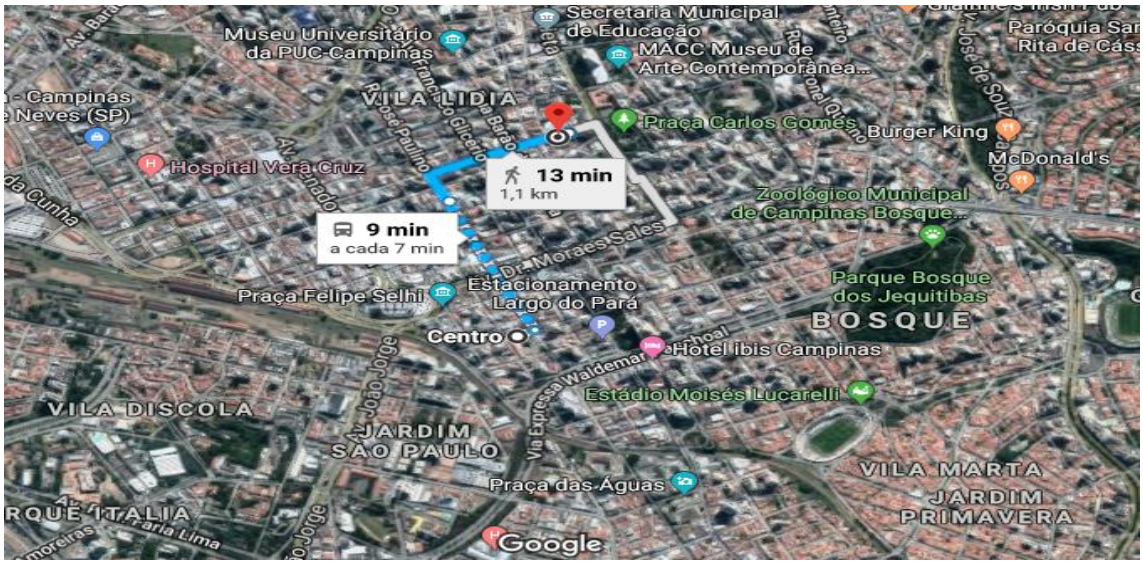
Outras características do imóvel e sua localidade:

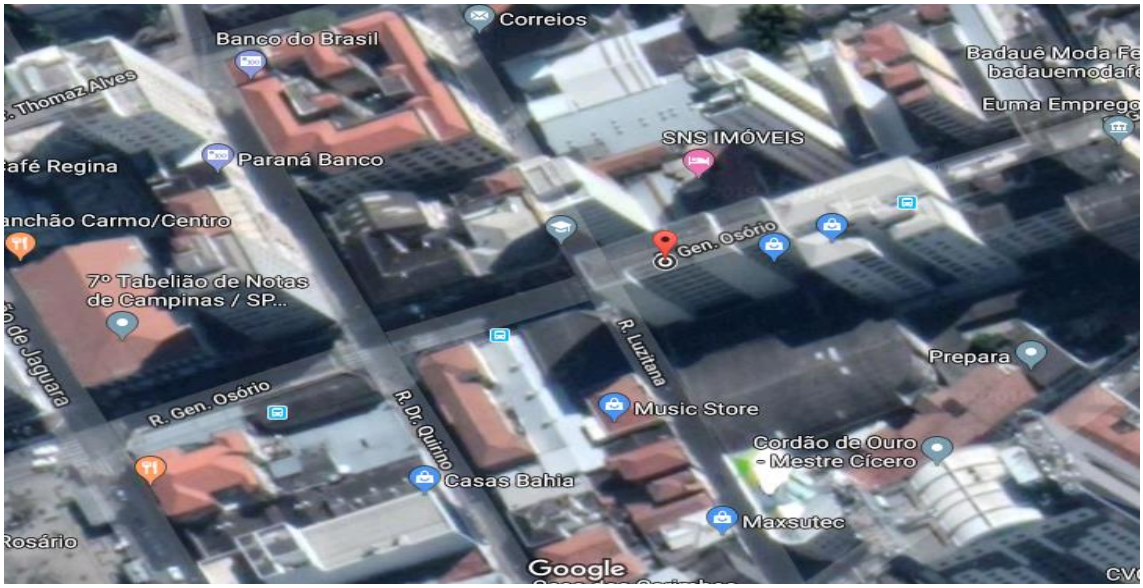
- Sala comercial de 70m² de área útil (conforme matrícula e IPTU)
- Não possui vaga de garagem
- Prédio com elevadores (social e serviço)
- Elevador em bom estado
- Acesso ao prédio sem acessibilidade
- Fachada antiga
- Recepção simples
- Possui serviços de portaria
- Condomínio antigo
- Ano de construção 1962
- Idade aparente 50 anos
- Possui diversas opções de comércio próximo
- Fácil acesso a qualquer local da cidade
- Valor de condomínio compatível com a média da região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Zoneamento ZC4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:







GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES **CRECI-F: 133201**

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

Segue fotos do imóvel

Imagem da rua

Imagem do Edifício

Indicação - Entrada do Edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

Elevador

Indicação do andar

Corredor de Acesso

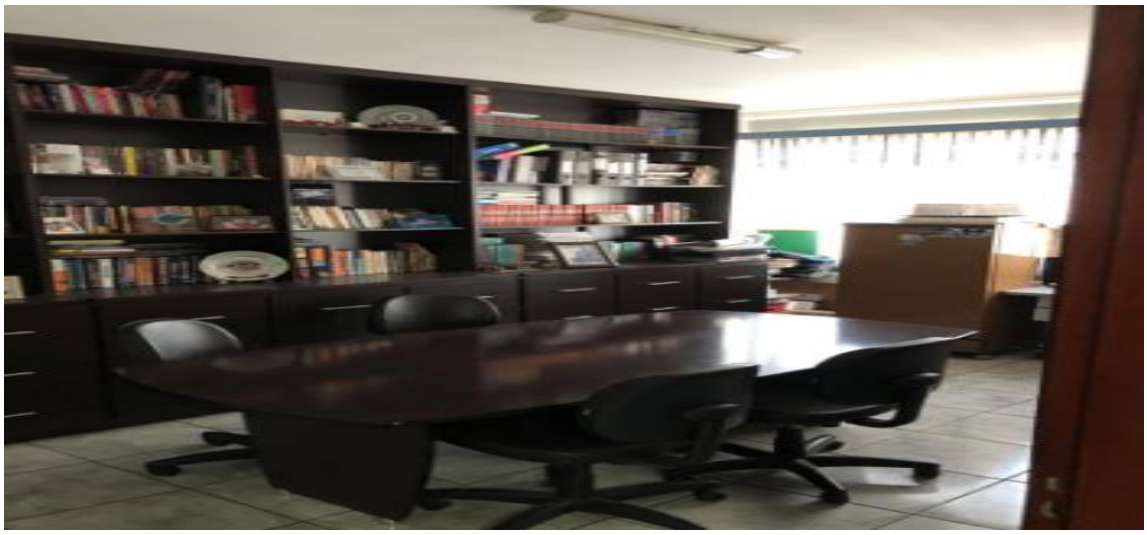
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

Indicação na porta

Visão interna – uma das salas

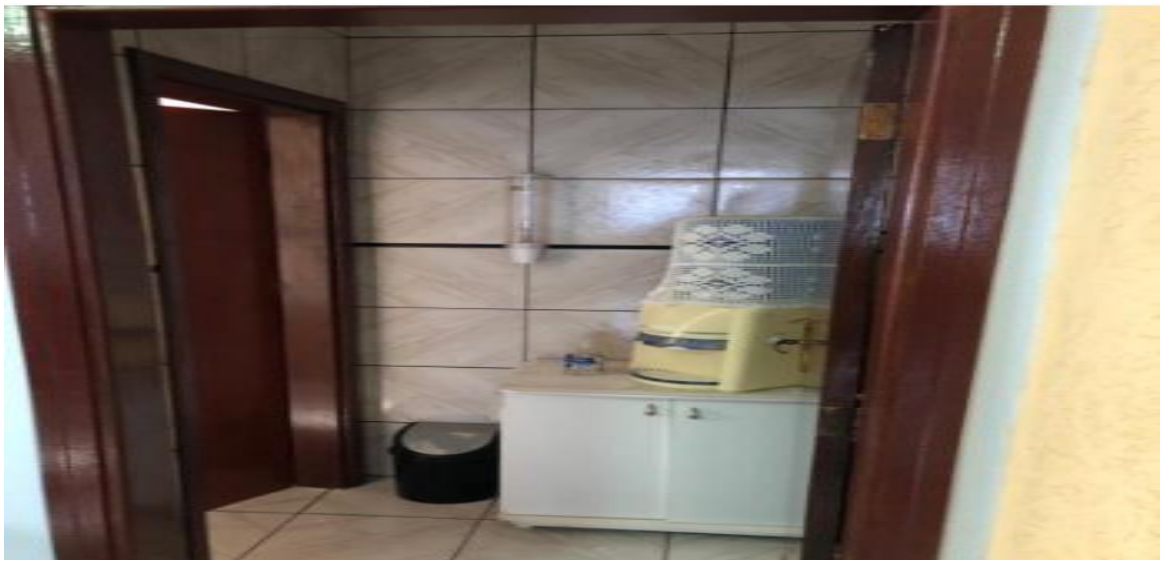
Visão interna - recepção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.



Sala de reunião

Banheiro



Copa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

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 confiaveis. 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 entre 20% e 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

Tudo segue conforme:

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

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.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

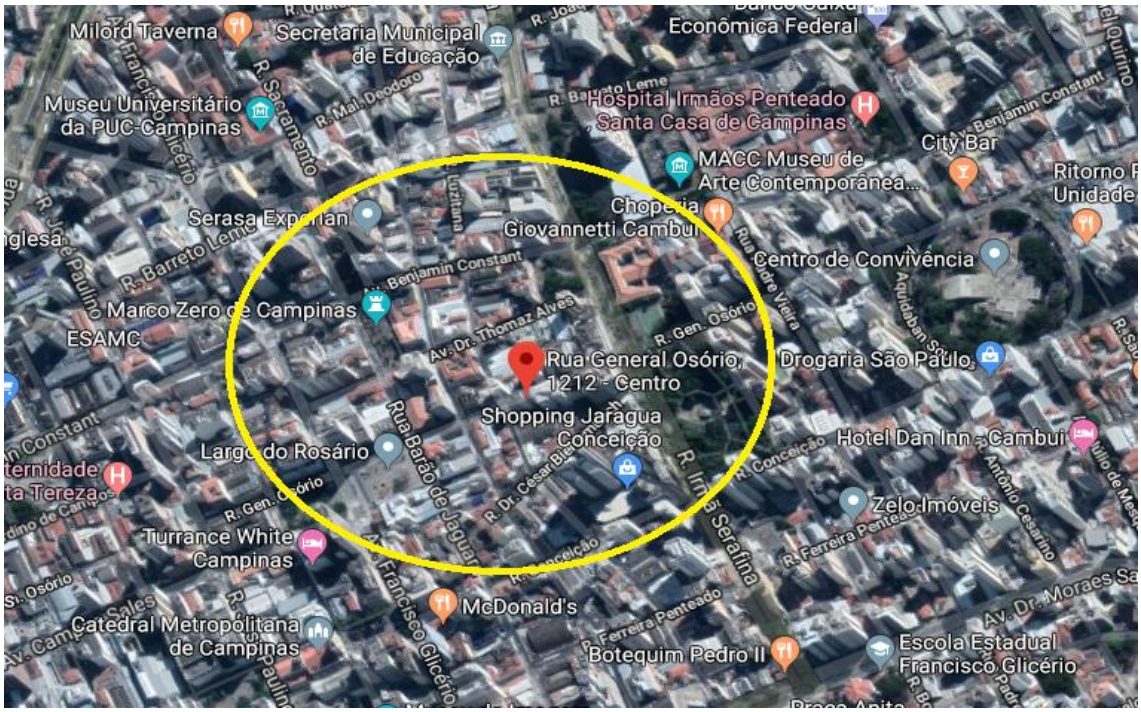
PESQUISA DE MERCADO

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 auxilio 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.

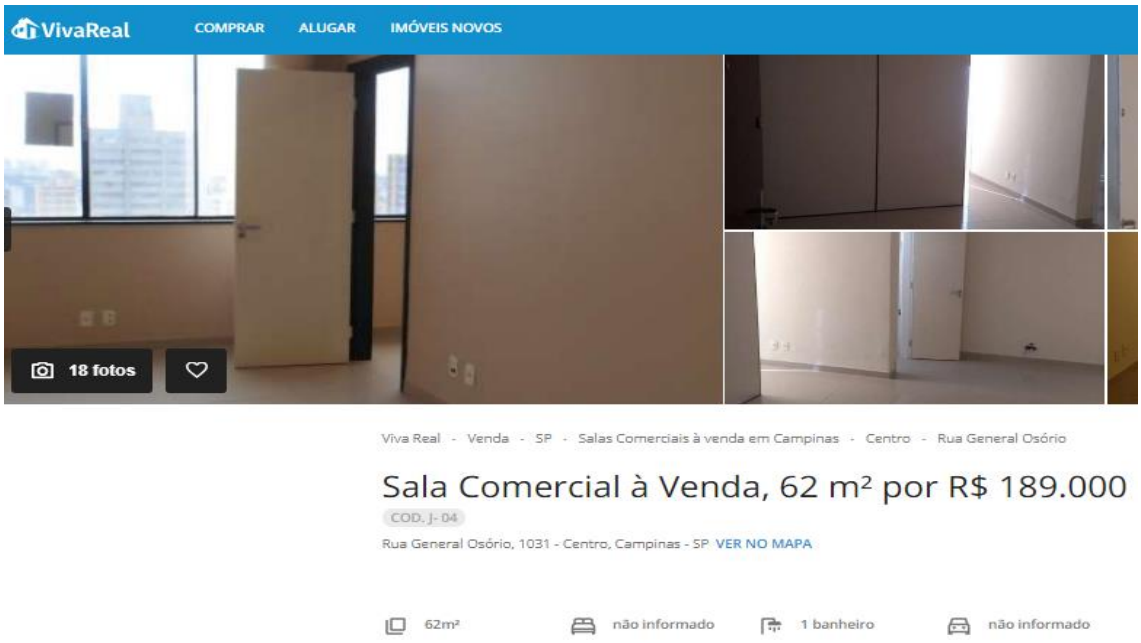


Área de busca

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Sala comercial localizada próximo ao imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 189.000,00
Valor de venda do m²: R$ 3.048,00
Imobiliária: Blumen-Haus

(b) Sala comercial localizada no mesmo prédio do imóvel avaliando

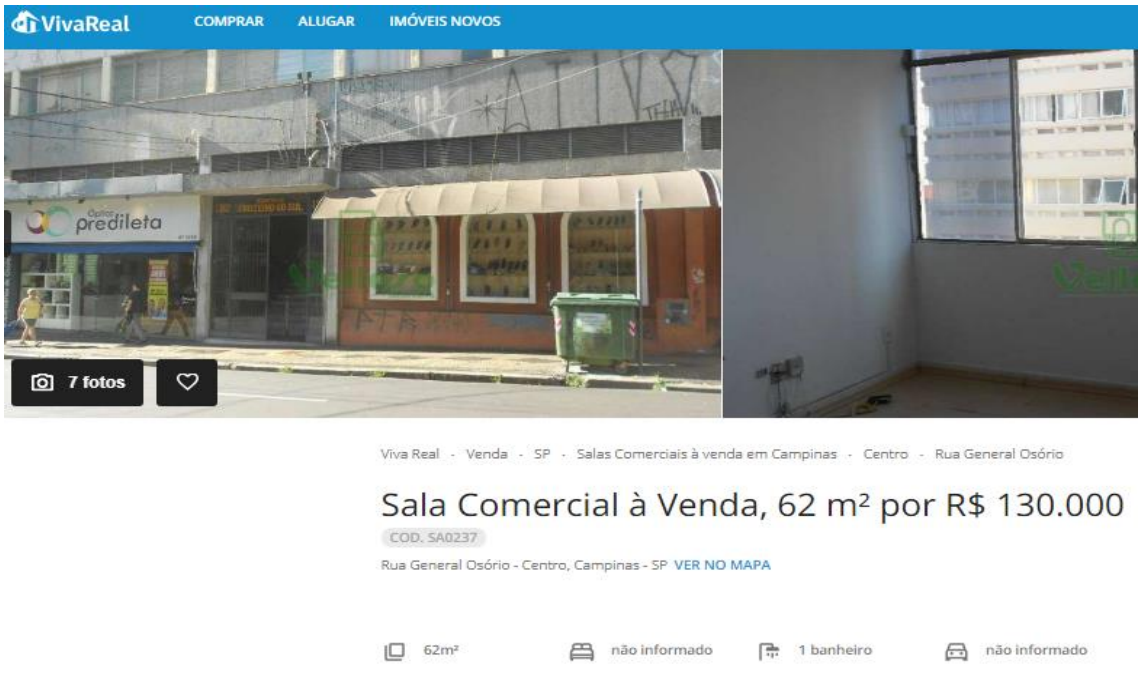
Valor de venda: R$ 120.000,00
Valor de venda do m²: R$2.105,00
Imobiliária: Façanha Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

(c) Sala comercial localizada próximo ao imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 160.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.580,00
Imobiliária: Tatiana Colombo Consultoria Imobiliária

(d) Sala comercial localizada no mesmo prédio do imóvel avaliando



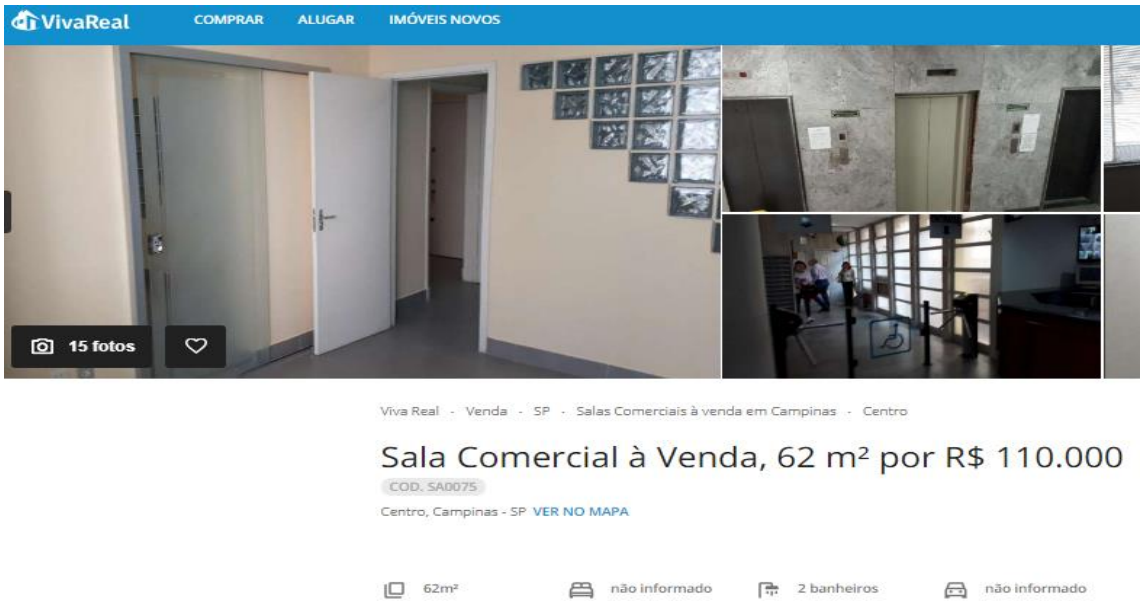
Valor de venda: R$ 130.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.096,00
Imobiliária: Velloso Consultoria de imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

(e) Sala comercial localizada próximo ao imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 185.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.761,00
Imobiliária: Provectum

(f) Sala comercial localizada próximo ao imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 110.000,00
Valor de venda do m²: R$1.774,00
Imobiliária: Espaço Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

(g) Sala comercial localizada próximo ao imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 130.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.280,00
Imobiliária: CMB Imóveis

(h) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 150.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.419,00
Imobiliária: ZeloImóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

HOMOGENEIZAÇAO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m²	Fo	Fl	Fi	Fd	Fq	Final
Imóvel 1	R$ 3.048,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.743,20
Imóvel 2	R$ 2.105,00	0,9	1	1	1,1	1,05	R$ 2.188,15
Imóvel 3	R$ 2.580,00	0,9	1	1	1,1	1	R$ 2.554,20
Imóvel 4	R$ 2.096,00	0,9	1	1	1,1	1	R$ 2.075,04
Imóvel 5	R$ 2.761,00	0,9	1	1	1,1	1	R$ 2.733,39
Imóvel 6	R$ 1.774,00	0,9	1	1	1,1	1	R$ 1.756,26
Imóvel 7	R$ 2.280,00	0,9	1	1	1,1	1,05	R$ 2.370,06
Imóvel 8	R$ 2.419,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.177,10
Média do m²	R$ 2.382,88	0,90	1,00	1,00	1,08	1,01	R$ 2.334,25

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$ 2.334,00

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30% → R$ 3.034,00

Menor que 30% → R$ 1.633,00

Média Saneada → **R$ 2.334,00**

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 na média de **R$ 2.330,00 (dois mil e trezentos e trinta reais)** o valor do m².

Portanto, o cálculo fica representado: **70m² x R$ 2.330,00 (dois mil e trezentos e trinta reais),** totalizando o valor arredondado em milhar de **R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.

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, para a data atual, corresponde a **R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).**

Este laudo é constituído de 22 páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 16 de outubro de 2019.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2019 às 13:18 , sob o número WCAS19705156034
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048292-55.2017.8.26.0114 e código 71D0686.