



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

Processo Digital nº: 0040873-64.2018.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença

Exequente: Condomínio Edifício Serra do Japi

Executado: Francisco Fernandes Chiosi e Terezinha Leme Fernandez

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento Princesa D´Oeste

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

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

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



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real 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 DEZEMBRO/2020
MATRÍCULA 68.017 - R\$ 500.000,00 (quinhentos 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. Ainda, 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.

DA VISTORIA

Na data de 08 de novembro 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 não foi atendido no imóvel. Após solicitar à atendente da portaria virtual a chamar a zeladora, foi permitido a entrada no prédio. A zeladora apresentou o condomínio e informou que o apartamento está fechado há mais de dois anos. Assim, por se tratar de imóvel simples, de baixa complexidade e com amostras comparativas suficientes na mesma região, optou-se por proceder a avaliação de forma indireta.

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 15/10/2020

Preço médio do aluguel residencial tem nova queda em setembro

A quarta queda consecutiva registrada pelo Índice FipeZap repercute o comportamento do preço na maior parte das capitais monitoradas

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap de Locação Residencial, que acompanha o comportamento do preço médio do aluguel de apartamentos prontos, encerrou setembro com queda para 0,31% – o quarto resultado negativo consecutivo. A última variação foi inferior à inflação registrada tanto pelo IPCA/IBGE (+0,64%) quanto pelo IGP-M/FGV (+4,78%), resultando em uma queda real do preço médio do aluguel residencial. No último mês, em particular, o comportamento negativo foi observado na maior parte das capitais brasileiras monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação residencial, destacando-se: Fortaleza (-1,17%), Salvador (-1,11%), Florianópolis (-0,97%), Curitiba (-0,59%), São Paulo (-0,55%) e Porto Alegre (-0,33%). Em contraste, apenas duas capitais apresentaram elevação no preço médio: Brasília (+0,61%) e Recife (+0,30%).

■ **Balanço parcial de 2020:** com o quarto recuo consecutivo no preço médio dos imóveis, o Índice FipeZap de Locação Residencial reduziu o avanço acumulado no ano para 2,13% – variação que, quando comparada à inflação medida pelo IPCA/IBGE no período (+1,34%), resulta em uma alta real de 0,78%. Vale mencionar, por outro lado, que a variação acumulada do Índice FipeZap de Locação Residencial até setembro de 2020 encontra-se abaixo do IGP-M (FGV) acumulado no mesmo período (+14,40%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com o retrospecto recente de resultados negativos, o Índice FipeZap de Locação Residencial reduziu a alta acumulada nos últimos 12 meses para 3,20% – percentual ligeiramente superior à inflação ao consumidor medida pelo IPCA/IBGE (+3,14%), mas inferior à variação acumulada do IGP-M/FGV (+17,94%). À exceção de Fortaleza, onde o Índice FipeZap de Locação Residencial registra ligeira queda 0,99%, e de Salvador, com recuo de



0,34%, as demais capitais monitoradas ainda registram elevação nominal de preço em 12 meses, ordenadas da maior à menor variação da seguinte forma: Recife (+9,50%), Brasília (+8,87%), Belo Horizonte (+8,39%), Goiânia (+5,62%), Porto Alegre (+4,47%), Florianópolis (+3,28%), Curitiba (+2,52%), São Paulo (+2,45%) e Rio de Janeiro (+0,43%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas as 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de setembro de 2020 em R\$ 30,40/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$ 40,34/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,53/m²), Recife (R\$ 30,73/m²) e Rio de Janeiro (R\$ 30,42/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,09/m²), Goiânia (R\$ 17,70/m²), Curitiba (R\$ 20,69/m²) e Salvador (R\$ 23,65/m²).

■ Rentabilidade do aluguel: a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (rental yield) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel ao longo do tempo. Nesse sentido, o indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a outras opções disponíveis aos investidores a cada momento do tempo. Impondo ligeira alta frente ao percentual calculado há um ano (4,64%), o retorno médio do aluguel residencial (anualizado) encerrou em setembro de 2020 em 4,74% (alta de 0,10 ponto percentual em 12 meses), superando nesse horizonte a rentabilidade média projetada de aplicações financeiras de referência.



(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 Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

TOPOGRAFIA DOS LOGRADOUROS

Plana.

ACESSIBILIDADE DOS IMÓVEIS

O imóvel está localizado na Av. Princesa d'Oeste, no bairro Vila Paraíso. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são as avenidas Doutor Moraes Sales e Francisco Glicério.

Ambas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento nº 62, no sexta andar do Edifício Serra do Japi, situado na Av. Princesa d'Oeste, nº 1252, Vila Paraíso, no Município de Campinas, Estado de São Paulo.

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. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

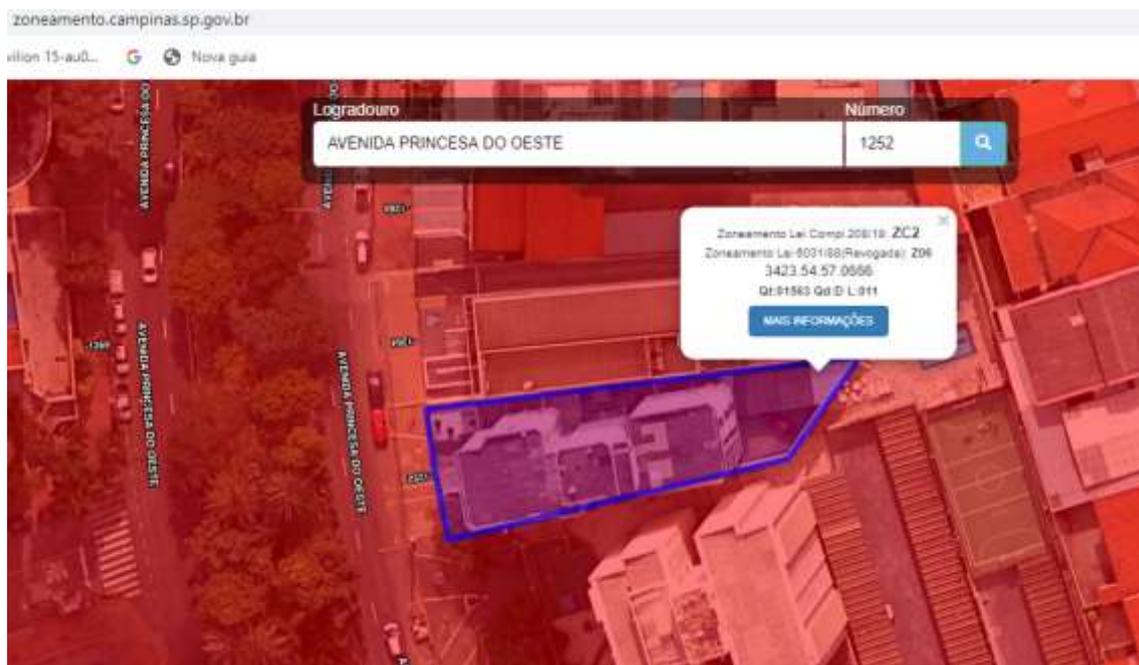
A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que

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

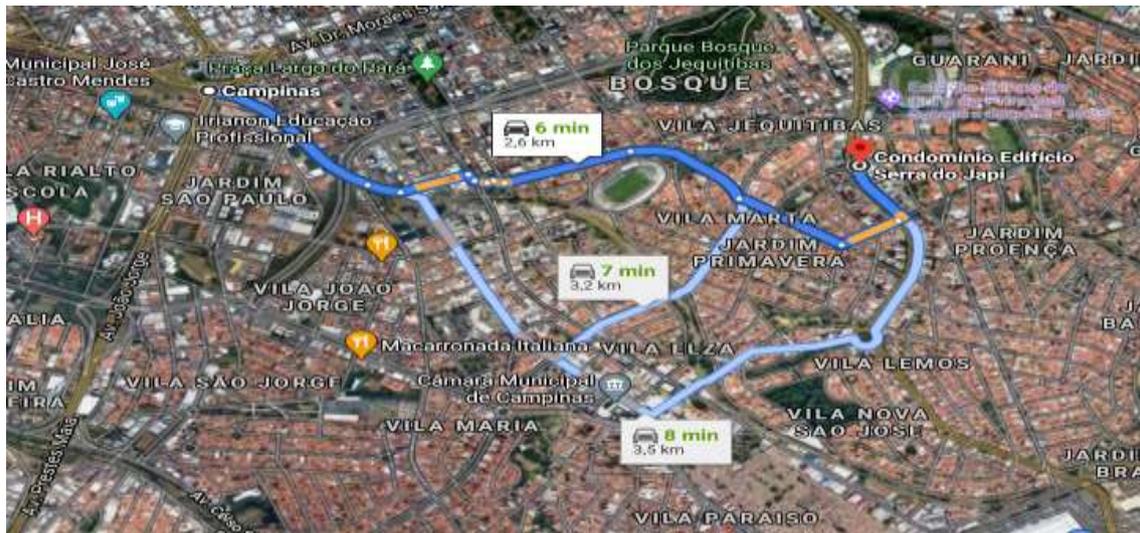
(fonte Wikipédia)

Apartamento com 3 dormitórios sendo uma suíte, ampla sala dois ambientes, cozinha, banheiro social e área de serviço.

- Área útil privativa de 133m² (conforme matrícula e IPTU)
- Possui uma vaga de garagem
- Possui varanda
- Possui banheiro para empregados
- Código cartográfico: 3423.54.57.0666.01012
- Não consta registro de reformas significativas
- Bom padrão construtivo
- Idade aparente 18 anos
- Condomínio na média da região
- Condomínio apresenta manutenção
- Portaria 24 horas - virtual
- Não possui lazer
- Região com boa demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos e diversos comércios
- Aproximadamente a 3km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC2



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Indicação de endereço



Visão da avenida



Visão alternativa da avenida



Fachada



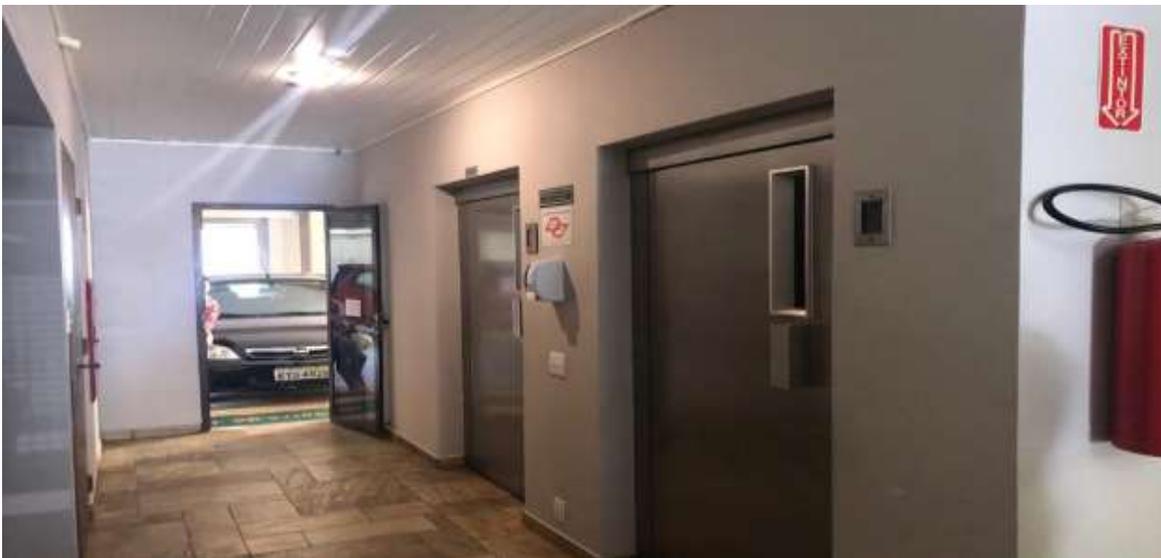
Indicação do Edifício e número



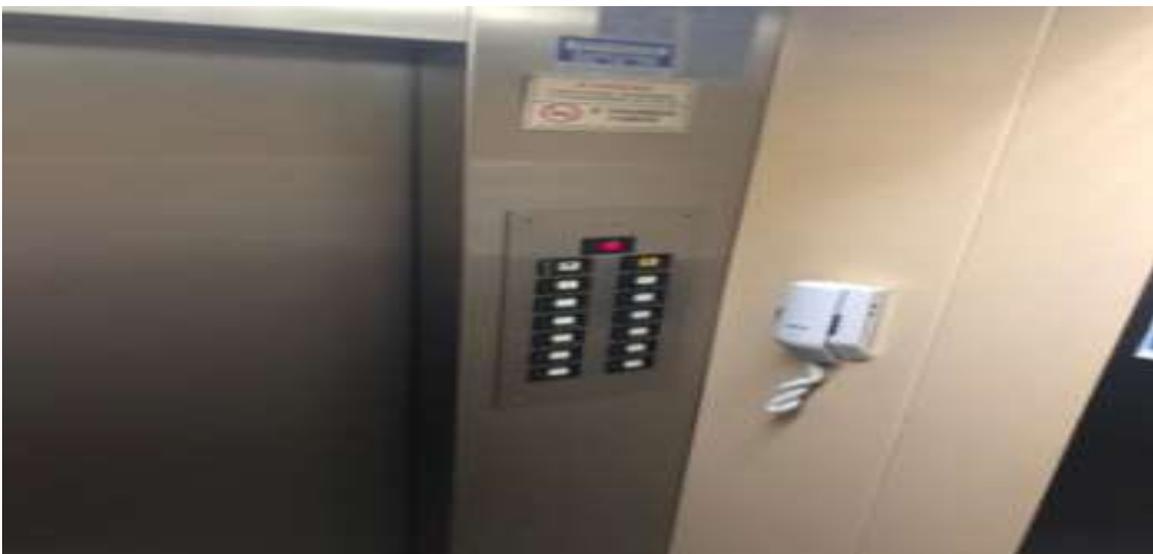
Acesso ao edifício



Hall de entrada



Elevadores



Visão interna elevador



Elevador



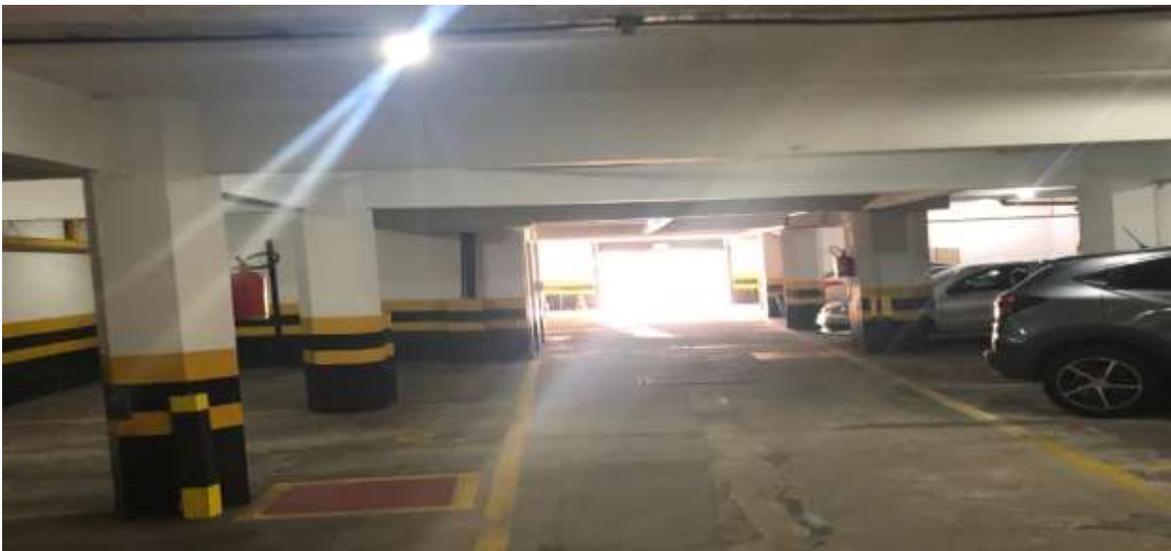
Porta do apartamento avaliado



Apartamento 62



Garagem- Subsolo



Visão ampla da garagem



Visão alternativa da garagem

Imagens de apartamento ofertado via internet para demonstrar espaço e padrão construtivo







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



Tudo segue conforme:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Foram aplicados alguns dos fatores discritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 5% 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. No caso, atualmente a região é comercial e deve ser tratado como tal.
- **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.

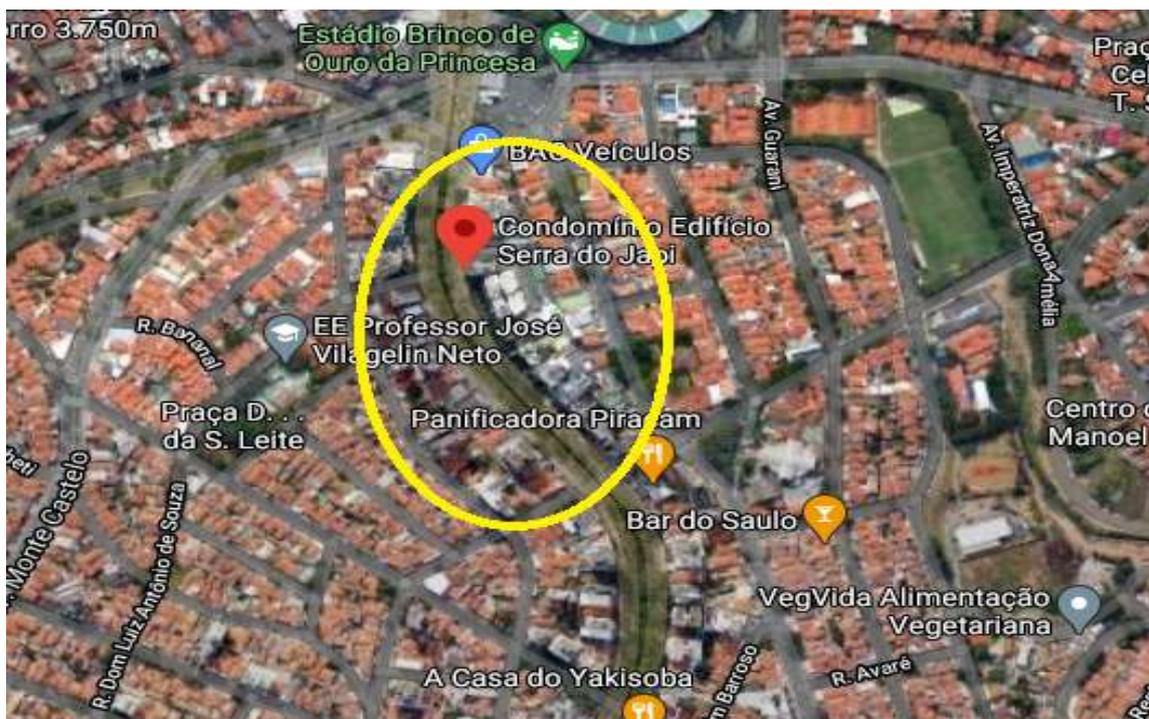
PESQUISA DE MERCADO

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.

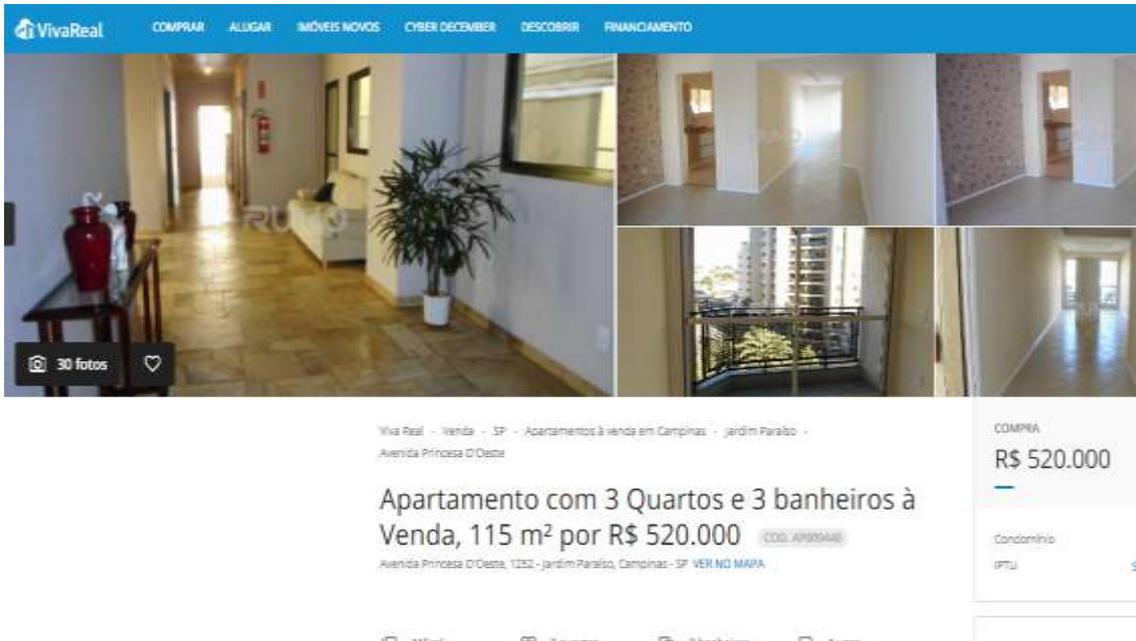
Durante a procura por amostras semelhantes não foram encontrados anúncios dos imóveis avaliados.



Área de busca

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo prédio do imóvel avaliando

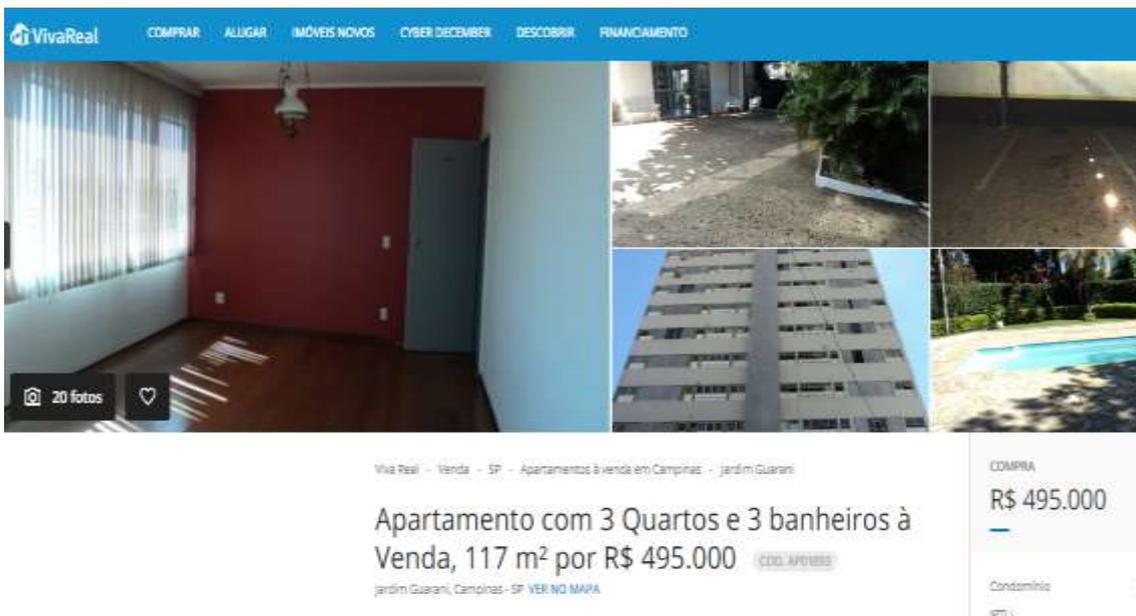


Valor de venda: R\$ 520.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.909,00 (considerado 133m² conforme AP 62)

Imobiliária: Rumo Empreendimentos Imobiliários

(b) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 495.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.230,00

Imobiliária: CMB Imóveis

(c) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Proença · Avenida Princesa D'Oeste

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 86 m² por R\$ 320.000 COD. AP5360

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

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.720,00

Imobiliária: G2F

(d) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Proença · Avenida Doutor Arlindo Joaquim de Lemos

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 111 m² por R\$ 470.000 COD. AP6585

Avenida Doutor Arlindo Joaquim de Lemos - Jardim Proença, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

111m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

COMPRAR R\$ 470.000

Condomínio: IPTU

ANUNCIANTE

Valor de venda: R\$ 470.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.230,00

Imobiliária: Façanha Imóveis

(e) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando



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

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 450.000 COD. AP0843

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

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.500,00

Imobiliária: Vanda César de Oliveira

(f) Apartamento localizado próximo do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Jardim Proença · Avenida Princesa D'Oeste

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 320.000 COD. AP0144

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

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.555,00

Imobiliária: Patrícia Costa

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 3.909,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.518,10
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 4.230,00	0,9	1	1	1,05	1	R\$ 3.997,35
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 3.720,00	0,9	1	1	1,1	1	R\$ 3.682,80
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 4.230,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.807,00
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 4.500,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.050,00
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 3.555,00	0,9	1	1	1,1	1	R\$ 3.519,45
<i>Média do m²</i>	R\$ 4.024,00	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	R\$ 3.772,50

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 \longrightarrow R\$ 3.772,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% \longrightarrow R\$ 4.527,00

Menor que 20% \longrightarrow R\$ 3.018,00

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 3.772,00**

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\$ 3.772,00 (três mil setecentos e setenta e dois reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **133m² x R\$ 3.772,00 (três mil setecentos e setenta e dois reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar do imóvel em **R\$ 500.000,00 (quinhentos 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 do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e quatro páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 10 de dezembro de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000