



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

Processo nº: 1010964-23.2019.8.26.0114
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Jaguari
Executado: Espólio de Orlando Dinardi

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Residencial Jaguari

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



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 NOVEMBRO/2019
R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco 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 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 Civil.

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

Assim, como não foi possível contato com os procuradores do Executado, este Perito se encaminhou até o prédio e informou a locatária da futura realização da avaliação. Ainda, foi encaminhado e-mail a parte Exequente informando data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 31 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 Sra. Maria José, locatária, que autorizou o acesso ao condomínio, bem como apresentou o apartamento.

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 24/09/2019

Com nova queda em agosto, preço de venda de salas e conjuntos comerciais recua 2,94% em 12 meses

Resultado contrasta com variação observada no preço médio de locação do segmento, que avançou 0,41% no mesmo período

Confira aqui o relatório completo

■ **Análise do último mês:** o preço médio de venda de imóveis comerciais encerrou agosto de 2019 com queda de 0,45%, enquanto o preço médio de locação de salas e conjuntos comerciais encerrou o período com estabilidade (+0,01%) em relação a julho. Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) registrou alta de 0,11% no último mês, enquanto o IGP-M (FGV) apresentou variação negativa de 0,67% no mesmo período. Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, Brasília foi a única a registrar elevação no preço médio de venda de imóveis comerciais em agosto (+0,13%), enquanto Salvador se destacou com a maior alta no preço médio de locação e salas e conjuntos comerciais no mesmo período (+0,49%) .

■ **Análise dos últimos 12 meses:** neste horizonte de análise, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 2,94%, enquanto o preço médio de locação comercial avança 0,41%, também em termos nominais. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%), contrastando com o preço médio de locação, que registrou alta nominal em 6 das cidades acompanhadas pelo Índice FipeZap: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%).

■ **Preço médio de locação comercial:** em agosto de 2019, o valor médio do m² de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$



8.812/m² , no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m² , no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve como aquela com o preço médio de venda de imóveis comerciais mais elevado em agosto (R\$ 10.082/m²), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m²).

■ Rentabilidade do aluguel comercial*: pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento disponíveis (incluindo investimento em imóveis residenciais). Praticamente estável no ano, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,33% em agosto de 2019, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais no mesmo período (4,62% a. a.), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referências 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%), contrastando com o preço médio de locação, que registrou alta nominal em 6 das cidades acompanhadas pelo Índice FipeZap: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%).

■ Preço médio de locação comercial: em agosto de 2019, o valor médio do m² de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.812/m² , no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m² , no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve como aquela com o preço médio de venda de imóveis comerciais mais elevado em agosto (R\$ 10.082/m²), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m²).



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 (R\$/M²)
		janeiro/2019	dezembro/2018	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	
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



Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 582.911 (↓ R\$ -53.770 (-9,45%))
 Preço metro quadrado: R\$ 5.099 (↓ R\$ -2 (-0,04%))

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês de dezembro 2018, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -2 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 95.141 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.099. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -53.770.

Nº quartos	Nº de imóveis	Apr'2015	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.021	5.566	+1,13%	5.580	5.509	5.504
2	35.737	5.046	+2,23%	5.054	5.013	4.936
3	58.547	5.263	+2,53%	5.254	5.218	5.133
4	16.192	5.137	+5,83%	5.081	4.947	4.854
4+	3.763	4.896	+21,22%	4.628	4.152	4.038
Total	123.710	5.194	+2,73%	5.185	5.132	5.056

Bairro	Alteração Mensal	Preço/m²	Preço médio
Condomínio Chácara do Alto da Nova Campinas	+3,28%	R\$ 8.916	R\$ 7.451.193
Fazenda São Quirino	-3,11%	R\$ 8.795	R\$ 1.414.330
Jardim Belo Horizonte	+0,25%	R\$ 6.433	R\$ 553.175
Residencial Parque das Araucárias	+0,78%	R\$ 8.023	R\$ 3.911.305
Loteamento Residencial Vila Bela	-0,77%	R\$ 7.840	R\$ 1.074.865
Jardim Madalena	-6,25%	R\$ 7.810	R\$ 1.716.448
Ville Sainte Hélène	-6,61%	R\$ 7.719	R\$ 2.866.502
Loteamento Mont Blanc Residence	-3,03%	R\$ 7.675	R\$ 3.517.179
Cambuí	-0,70%	R\$ 7.497	R\$ 1.033.985
Alphaville Dom Pedro	+0,74%	R\$ 7.119	R\$ 2.881.981
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 6.998	R\$ 972.820
Sítios de Recreio Gramado	+8,34%	R\$ 6.775	R\$ 3.982.278

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:	<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 DO LOGRADOURO

Active

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Centro de Campinas, bem próximo as principais ruas da região.

Todas as vias em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento nº 72, no 7º andar do Condomínio Edifício Jaguari, situado na Rua Francisco Glicério, nº 1.730, localizado no Centro, 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 possui um dormitório, sala, cozinha, banheiro social e pequena área de serviço.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Apartamento de 40,00m² de área útil
- Matrícula 33.607 do 12º ORI de Imóveis de Campinas
- Torre única
- Prédio antigo
- Necessita de reparos simples a importantes
- Idade aparente 35 anos
- Apartamento antiquado
- Necessita de reparos simples
- Apartamento com janelas para a rua
- Assoalho de madeira – taco antigo
- Possui armários antigos que precisam de reparos
- Sem vaga de garagem
- Valor de condomínio na média para a região/padrão
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Fácil acesso as principais rodovias que contornam a cidade
- Localizado no centro da cidade
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Próximo a diversos comércios

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





Segue fotos do imóvel



Fachada do prédio



indicação de número



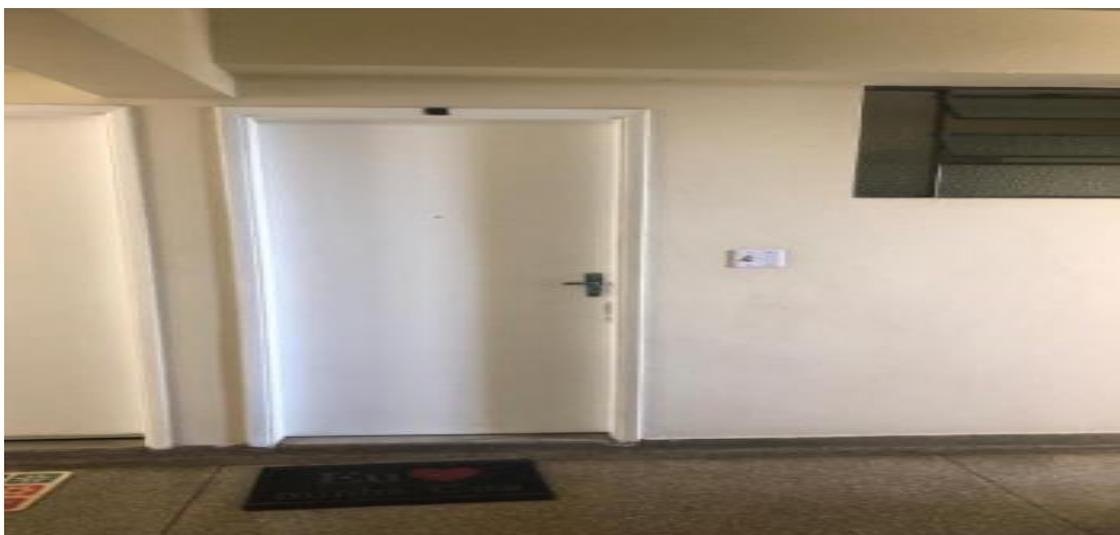
Hall de acesso aos elevadores



Visão interna - elevador



Indicação de andar



Porta de entrada



Indicação do apartamento



Visão interna – banheiro



Quarto



Sala



Sala - Visão alternativa



Cozinha



Área de serviço



Visão alternativa área de serviço



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.

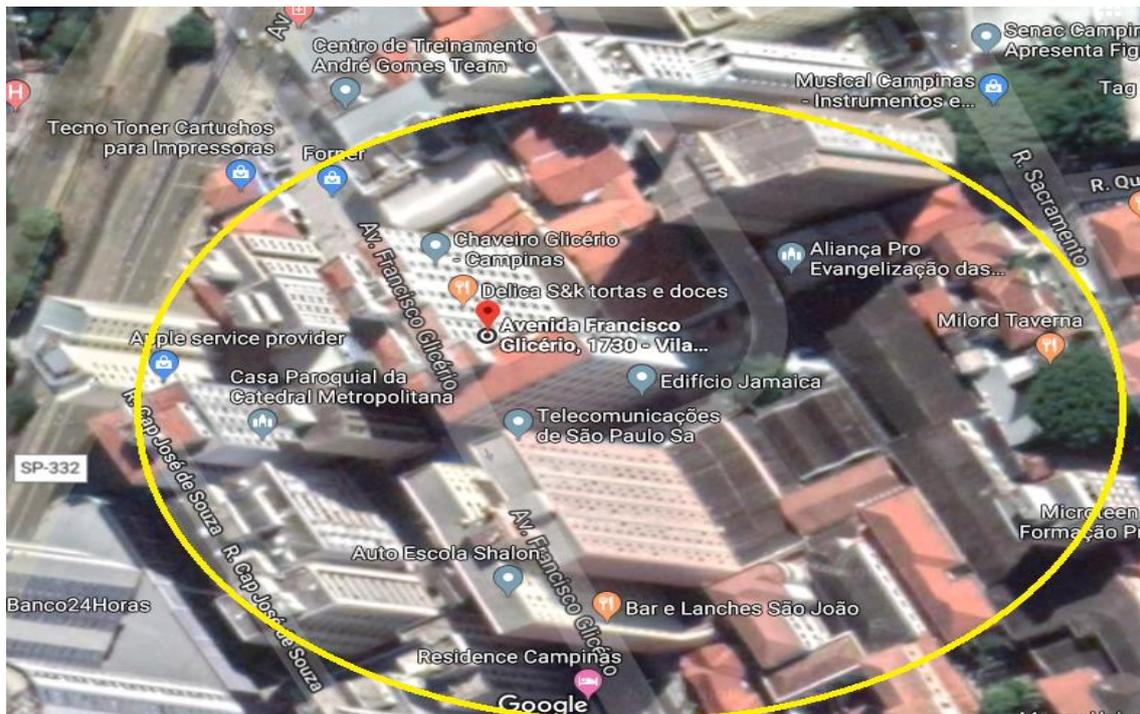
PESQUISA DE MERCADO

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

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 40 m² por R\$ 175.000 COD. AP0017

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

40m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA
R\$ 175.000

Condomínio R\$ 440
IPTU R\$ 528

ANUNCIANTE
REMAX Inovativa

Valor de venda: R\$ 175.000,00 (com vaga de garagem)

Valor de venda do m²: R\$ 4.375,00

Imobiliária: Remax Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 48 m² por R\$ 180.000 COD. AP005822

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

48m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA
R\$ 180.000

Condomínio R\$ 444
IPTU R\$ 490

ANUNCIANTE
Prado Gonçalves
Imobiliária

Valor de venda: R\$ 180.000,00 (com vaga de garagem)

Valor de venda do m²: R\$ 3.750,00 (considerado 40m²)

Imobiliária: Start negócios imobiliários

(c) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 42 m² por R\$ 180.000 COD. AP64799

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

42m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA
R\$ 180.000

Condomínio R\$ 375
IPTU R\$ 32

ANUNCIANTE
SIGNUS ADMINISTRACAO IMOBILIARIA

Valor de venda: R\$ 180.000,00 (com uma vaga de garagem)

Valor de venda do m²: R\$ 4.285,00

Imobiliária: Signus Imobiliária

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro · Avenida Francisco Glicério

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 48 m² por R\$ 150.000 COD. AP0037_2-937478

Avenida Francisco Glicério, 1730 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

48m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

COMPRA
R\$ 150.000

Condomínio R\$ 444
IPTU R\$ 33

ANUNCIANTE
Elaine Baioni

Valor de venda: R\$ 150.000,00 (com uma vaga de garagem)

Valor de venda do m²: R\$ 3.750,00 (considerado 40m²)

Imobiliária: Elaine Baioni

(e) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 49 m² por R\$ 125.000 COD. AP1241

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

49m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

COMPRA	R\$ 125.000
ALUGUEL	R\$ 650/mês
Condomínio	R\$ 370
Preço c/ condomínio	R\$ 1.020
IPTU	R\$ 160

Valor de venda: R\$ 125.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.551,00

Imobiliária: CSI Imóveis

(f) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 40 m² por R\$ 140.000 COD. AP0573

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

40m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

COMPRA	R\$ 140.000
Condomínio	R\$ 406
IPTU	R\$ 220

ANUNCIANTE
OPPEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Valor de venda: R\$ 140.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.500,00

Imobiliária: OPPEN Negócios Imobiliários

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 4.375,00	0,9	1	0,95	0,85	1	R\$ 3.179,53
Imóvel 2	R\$ 4.500,00	0,9	1	1	0,85	1	R\$ 3.442,50
Imóvel 3	R\$ 4.285,00	0,9	1	1	0,85	1	R\$ 3.278,03
Imóvel 4	R\$ 3.750,00	0,9	1	1	0,85	1	R\$ 2.868,75
Imóvel 5	R\$ 2.551,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.295,90
Imóvel 6	R\$ 3.500,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 3.465,00
Média do m ²	R\$ 3.826,83	0,90	1,00	1,01	0,90	1,00	R\$ 3.125,57

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\$ 3.125,00

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30% \longrightarrow R\$ 4.187,00

Menor que 30% \longrightarrow R\$ 2.187,00

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 3.125,00**

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\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais)** o valor do metro quadrado da edificação.

Portanto, o cálculo fica representado: **40m² x R\$ 3.125,00 (três mil cento e vinte e cinco reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco 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.

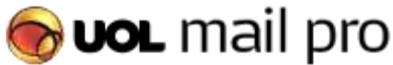
Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e quatro páginas numeradas e um anexo com o e-mail enviado ao Exequente.

Sem mais.

Campinas, 11 de novembro de 2019.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria/avaliação

De: Gustavo Guedes

Para:flavia@maioliniantunes.com.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/avaliação

Enviada em: 29/10/2019 | 16:29

Recebida em: 29/10/2019 | 16:29

Boa tarde!

Prezados,

comunico que a vistoria no imóvel objeto da lide indicada abaixo ocorrerá na próxima quinta-feira dia 31/10 as 11h30.

**Processo nº: 1010964-23.2019.8.26.0114
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Jaguari
Executado: Espólio de Orlando Dinardi**

Favor acusar recebimento deste e-mail e comunicar os assistentes técnicos.

Informo ainda que em caso de não abertura do imóvel será empregado o método de valor médio, garantido nas Normas de avaliação.

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.