

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1034156-79.2018.8.26.0114**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

Exequente: Condomínio Residencial Parque Capricórnio

Executado: Antônio Pinheiro Ribeiro e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em **janeiro/2022** —

VALOR DO BEM:

→ **R\$ 181.800,00** [cento e oitenta e hum mil, oitocentos reais].

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis, Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) 59259, CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) 30014, nomeado [fls. 165] para levantar o atual **VALOR DE VENDA DE MERCADO** deste imóvel:

Avaliando: **APARTAMENTO** (com uma vaga de garagem: **9,90m²**)

Área Útil: **45,22m²**

Endereço: R. Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55 – apto. 407 - 3º pavimento – Bloco 02
Condomínio Residencial Parque Capricórnio
Bairro Parque das Constelações - Nova Aparecida - Campinas-SP

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1. Leis e Normas reguladoras deste parecer

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), 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 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. Vistoria Técnica – localização, descrição e estado do imóvel

Informo a Vossa Excelência que, com vistas à **vistoria técnica**, objetivando conhecer, fotografar e avaliar o imóvel, estive no **Condomínio Residencial Parque Capricórnio** em **11.01.2022**, próximo das 18 horas.

2.1 Da matrícula:

Conf. matrícula nº **148.281** do **2º** Serviço de Registro de Imóveis de Campinas [fls. 134-141]:

Apartamento 407, localizado no **3º** pavimento do **Bloco 02** do **Condomínio Residencial Parque Capricórnio**, situado na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55, Parque das Constelações, nesta cidade, com **área privativa de 45,22m²**.

2.2 Do Endereço do Imóvel

End.: R. Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55 – apto.407 – 3º pavimento– bloco 02

Condomínio: Residencial Parque Capricórnio

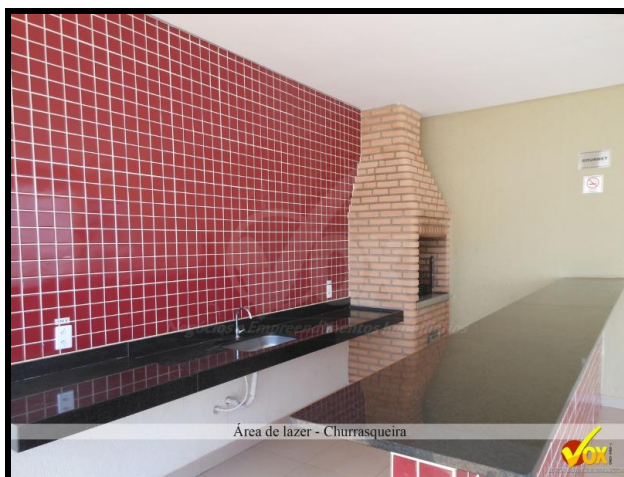
Bairro: Parque das Constelações – Distrito de Nova Aparecida

Cidade: Campinas-SP.

2.3 Da Descrição do Condomínio Residencial Parque Capricórnio:



Fachada com pintura látex, o Condomínio Residencial Parque Capricórnio possui as seguintes benfeitorias: Segurança 24 horas, portão automático, área de lazer com salão de jogos, churrasqueira, playground, salão de festas; academia ao ar livre.





2.4 Da Divisão Interna do Apartamento e do Estado de Conservação:

- 1 Salas com 2 ambientes com piso em porcelanato e paredes com pinturas em látex;
- 1 Cozinha com revestimentos até o teto, gabinete de pia, pia em granito
- 1 Área de serviço integrada à cozinha, com revestimentos até o teto
- 2 dormitórios com armários planejados, piso em porcelanato
- 1 Banheiro social com piso em porcelanado, revestimento até o teto, pia em mármore travertino e gabinete de pia.
- O apartamento encontra-se em bom estado de conservação



Planta baixa

2.5 Da Descrição do Entorno e do Bairro:

O **Parque das Constelações** é um bairro do **Distrito de Nova Aparecida** da cidade de Campinas, tendo em seu entorno os limites com os seguintes Bairros: **Vila Renascença, Vila Chico Amaral, Vila Padre Anchieta, Jardim Rosália, Três Marias, Vila Réggio.** O bairro localiza-se às margens da **Rodovia Anhanguera (SP-330)** e fica próximo à **Rodovia Dom Pedro** e **Rodovia Adalberto Panzan** e à Rua Novotel, uma importante via de acesso à região. Trata de uma região com considerável processo de verticalização.

O **entorno imediato** é caracterizado como **região mista**, com predomínio Residencial, com zoneamento **ZM2**.

Bairro possui toda sua infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão. O bairro possui **infraestrutura** básica de comércio e serviços, com mercados, igreja, lojas, farmácias, restaurantes, bares, escolas e prestações de serviços.

3. Sobre método e critérios utilizados

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel a imóveis assemelhados.

Na escolha dos elementos comparativos, empreguei os seguintes critérios:

- mesmo residencial: **Condomínio Residencial Parque Capricórnio**
- mesmo nº de vagas de garagem: **uma vaga**
- mesma metragem: **45,22 m²**

Assim, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a particulares e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial.

4. Sobre os elementos comparativos e o valor unitário médio

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m²), obtido da seguinte forma:

1. Divide-se o **valor de ofertado** de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário de venda** (por m²).
2. Somam-se todos os **valores unitários** obtidos e divide-se o resultado pelo **número de amostras**, obtendo-se assim o **Valor unitário médio** (valor do metro quadrado médio)

Aos imóveis **disponíveis para venda**, aplicou-se um coeficiente de **fator de oferta (0,90)** conf. norma, considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO					
CONTATO		Código SITE	VALOR DE VENDA – R\$	ÁREA ÚTIL – m²	V UNITÁRIO (por m²) – R\$
1	ISM - (19) 99378-6218	AP00201 à venda	220.000,00	45,22	R\$ 4.865,10
2	PROP. CAIO MONTEIRO - (19) 99321-4926	à venda	185.000,00	45,22	R\$ 4.091,11
3	PLENO IMÓVEIS - (19) 3387-8533	AP017105 à venda	230.000,00	45,22	R\$ 5.086,24
4	SN IMÓVEIS - (19) 3515-4064	753 à venda	199.000,00	45,22	R\$ 4.400,70
5	USUÁRIO NEWCORE - (11) 98925-1160	159640 à venda	170.000,00	45,22	R\$ 3.759,39
6	VOX NEGÓCIOS - (19)2512-6465	AP00364 à venda	208.000,00	45,22	R\$ 4.599,73
SOMATÓRIA					R\$ 26.802,27
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 06					R\$ 4.467,04
LIMITE INFERIOR					R\$ 3.126,92
LIMITE SUPERIOR					R\$ 5.807,15
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)					R\$ 4.020,33

Resultado:

O **Valor Unitário Médio** de **R\$ 4.020,33** é resultado da **média aritmética saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor médio por m²** praticado em apartamentos semelhantes, incluindo uma garagem, no **mesmo residencial** do imóvel avaliado (Condomínio Residencial Parque Capricórnio) no bairro Parque das Constelações em Campinas.

5. Sobre o valor do bem

Para calcular o **Valor do Bem**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 4.020,33**) pela **área** do apartamento ora avaliado (**45,22m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 181.799,59.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE VENDA** do imóvel avaliando é de **R\$ 181.800,00** [cento e oitenta e hum mil, oitocentos reais].

6. Considerações Finais

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

Na sequência:

- **ANEXO 1:** fotos dos **elementos amostrais** usados no laudo
- **ANEXO 2:** fotos do apartamento avaliando.

Campinas, **10** de janeiro de **2022**.


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 – FOTOS e DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: ISM	CÓDIGO NO SITE: AP00201
	VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00	ÁREA: 45,22m²
https://www.ismni.com.br/empreendimento/condominio-residencial-parque-capricornio/sp/campinas/82129		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	PROPRIETÁRIO: CAIO MONTEIRO	
	VALOR DE VENDA: R\$ 185.000,00	ÁREA: 45,22m²

<https://zipanuncios.com.br/ads/apartamento-parque-capricornio/>



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: PLENO IMÓVEIS	CÓDIGO NO SITE: AP017105
	VALOR DE VENDA: R\$ 230.000,00	ÁREA: 45,22m²
https://plenoimoveis.com.br/imovel/AP017105-apartamento-campinas-sp-parque-das-constelacoes		



ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: SN IMÓVEIS	CÓDIGO NO SITE: 753
	VALOR DE VENDA: R\$ 199.000,00	ÁREA: 45,22m²

[Apartamento 47 m² em Parque das Constelacoes em Campinas, por R\\$ 199.000 - Viva Real](#)

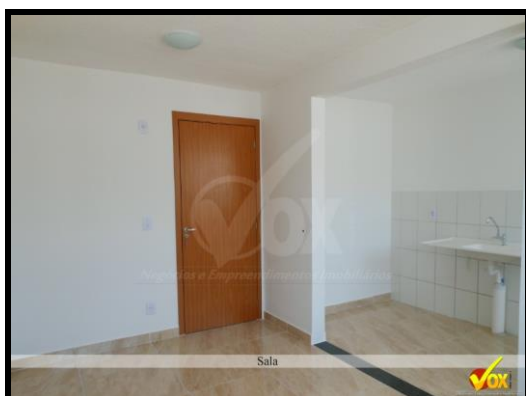


ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: USUÁRIO NEWCORE	CÓDIGO NO SITE: 159640
	VALOR DE VENDA: R\$ 170.000,00	ÁREA: 45,22m²
Apartamento na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, Parque das Constelacoes em Campinas, por R\$ 170.000 - Viva Real		



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: VOX NEGÓCIOS	CÓDIGO NO SITE: AP 00364
	VALOR DE VENDA: R\$ 208.000,00	ÁREA TERRENO: 45,22m²

Apartamento 50 m² em Parque das Constelacoes em Campinas, por R\$ 208.000 - Viva Real



ANEXO 2 – FOTOS e DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



