



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

Processo Digital nº: 0086698-46.2009.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença

Exequente: Associação Parque da Hipica

Executado: Jose Luiz de Mello

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Residencial Fatto Mansões

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM ABRIL/2023

MATRÍCULA 135.904 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas

R\$ 605.000,00 (seiscentos e 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 Cumprimento de Sentença - Obrigações. 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.”

Desta forma, as partes foram comunicadas através de publicação oficial, conforme fls. 847.

DA VISTORIA

Na data de 20 de abril de 2023, 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 recebido pelo Sr. Emanuel, zelador, que permitiu o acesso e apresentou o condomínio. Conforme funcionários do condomínio, o apartamento está fechado há aproximadamente dois anos.

O proprietário não esteve presente no momento da vistoria e assim não foi realizado o acesso interno no apartamento. Entretanto o imóvel está à venda e foi possível obter imagens internas e conferir situação atual do imóvel.



Diante do exposto, e na possibilidade da parte estar dificultando o trabalho deste Profissional, entendeu por realizar a avaliação através da comparação indireta do imóvel, utilizando outros imóveis semelhantes nas medidas, condições arquitetônicas e padrão de acabamento.

A avaliação indireta é amplamente aceita pelos tribunais superiores nas hipóteses de dificuldades criadas pelos executados e nos casos de imóveis simples com vasta oferta de similares.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM PENHORADO. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. NÃO AUTORIZAÇÃO DO EXECUTADO PARA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DIRETA. CONDUTA QUE NÃO EMBASA NOVA AVALIAÇÃO. ATO QUE NÃO DEVE EMBASAR POSTERGAÇÃO DO PROCESSO. A prévia avaliação do bem penhorado tem por escopo evitar prejuízo maior que o necessário para o executado, pois impede a arrematação do bem por valor vil, seguindo a regra da menor onerosidade. Contudo, o direito não pode ser utilizado de forma abusiva, impedindo que seja realizado o direito do credor em ter satisfeito seu crédito. A atitude protelatória de não autorizar que o Avaliador Judicial entre no bem para efetuar a avaliação direta, não pode ser suporte para o pedido de nova diligência, ainda mais por ter sido a avaliação indireta autorizada por ordem judicial. Conhecimento do recurso e seu desproimento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C (0017023- 37.2012.8.19.0000 - DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 07/08/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CÍVEL).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - AUSÊNCIA - ACORDO - RECUSA DO SÍNDICO - POSSIBILIDADE - AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. Agravo de Instrumento ofertado contra a decisão na qual foi esclarecido pelo d. Juízo a quo que a administração geral do Condomínio cabe ao Síndico, conforme estabelecido na Convenção, admitindo a avaliação indireta do bem e



determinado que o Avaliador Judicial esclareça que se a avaliação levou em consideração a existência de 3 (três) quartos ou se houve um erro material no laudo. Possibilidade de avaliação indireta do imóvel, pois esta foi a única forma encontrada para se atribuir valor ao imóvel, devido a natural e óbvia dificuldade do Juízo de ter acesso ao bem.- Decisão agravada mantida.- Aplicação do caput do art. 557 do Código de Processo Civil.- Recurso que liminarmente se nega seguimento (0062158-09.2011.8.19.0000 - DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 01/12/2011 - SÉTIMA CAMARA CÍVEL).

AVALIAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL DESOCUPADO. DUPLA TENTATIVA, AMBAS FRUSTRADAS, PARA QUE O BEM FOSSE AVALIADO, DIRETAMENTE. TENDO SIDO DESIGNADA DATA PARA O CUMPRIMENTO DA DILIGÊNCIA, ATENDENDO A PEDIDO DO PRÓPRIO EXECUTADO, AINDA ASSIM E NA SEGUNDA OPORTUNIDADE, ESTE NÃO SE FEZ PRESENTE PARA FAVORECER A VISTORIA. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE SE REPORTA AO OCORRIDO, DESTACANDO QUE SE DESLOCOU PARA O LOCAL NA COMPANHIA DO PATRONO DA PARTE ADVERSA. AVALIAÇÃO INDIRETA QUE SE REVELA OPORTUNA DIANTE DAS OSTENSIVAS MANOBRAS RETARDATÓRIAS IMPOSTAS PELOS AGRAVANTES. CUMPRE AO JUIZ DAR SEGUIMENTO AO PROCESSO POR IMPULSO OFICIAL. ARTIGO 262 DO CPC. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC (0041442- 97.2007.8.19.0000 - DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 19/07/2007 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL)

Portanto, sendo a vistoria dentro do imóvel importante, mas não imprescindível, para a realização dos trabalhos periciais, este signatário vem requerer a Vossa Excelência a possibilidade da realização de avaliação em imóvel paradigma, caso esse, previsto pela norma de Avaliação de Bens – Parte 2 –



Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR-14653-2:2011 da ABNT, onde em seu item 7.3.5.2 diz:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

E ainda a definição de Imóvel Paradigma em 3.36 da mesma Norma:

3.36

imóvel paradigma

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

No presente caso foram utilizados amostras comparativas somente do mesmo condomínio com o mesmo padrão e idade.

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.

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 – Notícias FipeZAP – publicado abril/2023

Índice FipeZAP+ registra alta de 0,42% nos preços residenciais em março

Maioria das cidades monitoradas pelo índice compartilhou do movimento de valorização mensal dos imóveis

■ Análise do último mês: com o objetivo de acompanhar o comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP+ registrou aumento de 0,42% em março de 2023, após avanço de 0,38% no mês anterior. Comparativamente, o IGP-M/FGV apurou uma inflação mensal de 0,05%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE de março (dada pelo IPCA-15) destacou uma alta de 0,69% nos preços ao consumidor. Em termos de abrangência geográfica, a valorização mensal dos imóveis do segmento residencial foi observada em 42 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+, incluindo 12 das 16 capitais incluídas nesse rol: Manaus (+1,75%); Campo Grande (+1,69%); João Pessoa (+1,35%); Maceió (+1,30%); Goiânia (+1,22%); Salvador (+1,20%); Florianópolis (+1,20%); Belo Horizonte (+0,74%); Recife (+0,59%); Fortaleza (+0,44%); São Paulo (+0,43%); e Rio de Janeiro (+0,06%). Em contraste, houve recuo mensal nos preços de imóveis residenciais em: Porto Alegre (-0,20%); Brasília (-0,17%); Vitória (-0,15%); e Curitiba (-0,03%).

■ Balanço parcial de 2023: ao final do primeiro trimestre do presente ano, o Índice FipeZAP+ de Venda Residencial acumulou alta de 1,10% nos preços de venda de imóveis residenciais, resultado inferior à inflação ao consumidor (+2,07%) – dada pelo comportamento observado do IPCA/IBGE e a prévia de março* – e à variação dos preços da economia brasileira, segundo apuração do IGP-M/FGV (+0,20%). A alta nominal nos preços residenciais ao fim do primeiro trimestre foi compartilhada por 44 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+, incluindo 15 das 16 capitais já mencionadas: Campo Grande (+5,12%); Goiânia (+4,09%); João Pessoa (+3,79%); Manaus (+3,49%); Maceió (+3,45%); Florianópolis (+3,14%); Salvador (+2,64%); Belo Horizonte (+1,62%); Fortaleza (+1,44%); Recife (+1,08%); São Paulo (+1,05%); Rio de Janeiro (+0,34%); Porto Alegre (+0,19%); Curitiba (+0,17%); e Brasília (+0,09%). Em Vitória,



diferentemente, os preços de venda de imóveis residenciais encerraram o primeiro trimestre do ano com um recuo nominal de 4,30%.

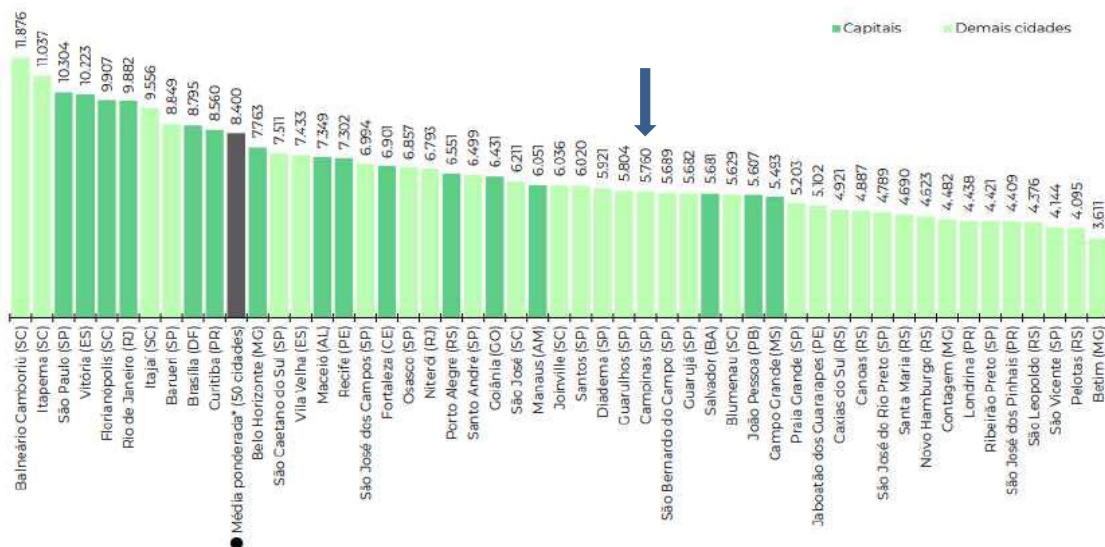
■ **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZAP+ registra um avanço nominal de 5,66% nos últimos 12 meses encerrados em março de 2023, variação inferior à inflação acumulada pelo IPCA/IBGE (+4,63%)* e pelo IGP-M/FGV (+0,17%) no mesmo horizonte temporal. Individualmente, 49 das 50 cidades monitoradas registram elevação dos preços residenciais em suas respectivas localidades, incluindo as 16 capitais que integram o índice: Goiânia (+17,68%); Campo Grande (+13,40%); Maceió (+12,94%); Florianópolis (+11,73%); Curitiba (+11,62%); Recife (+11,40%); João Pessoa (+11,34%); Vitória (+11,25%); Manaus (+7,70%); Belo Horizonte (+7,29%); Salvador (+6,41%); Fortaleza (+6,31%); São Paulo (+4,80%); Porto Alegre (+2,61%); Rio de Janeiro (+1,98%); e Brasília (+0,06%).

■ **Preço médio de venda residencial:** com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em março de 2023, o preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ foi de R\$ 8.400/m². Entre as 16 capitais acompanhadas, a cidade de São Paulo apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado no último mês (R\$ 10.304/m²), seguida por Vitória (R\$ 10.223/m²), Florianópolis (R\$ 9.907/m²), pelo Rio de Janeiro (R\$ 9.882/m²) e Brasília (R\$ 8.795/m²). Por outro lado, entre as capitais monitoradas com menor preço médio de venda residencial, é possível destacar as seguintes localidades: Campo Grande (R\$ 4.493/m²), João Pessoa (R\$ 5.607/m²), Salvador (R\$ 5.681/m²), Manaus (R\$ 6.051/m²) e Goiânia (R\$ 6.431/m²)

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipe zap+

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)





INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

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

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

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

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Em alicive com pavimentação asfáltica.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Hermantino Coelho, bairro Mansões Santo Antônio, em Campinas. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são as avenidas Dr. Moraes Sales e José de Souza Campos, seguido pela Rod. Gov Dr. Adhemar P. de Barros, até acesso local através de retorno pela Rua Luiz Otávio e Rua Jasmim.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento nº 25, do 2º andar, no Edifício Dom Pedro, Condomínio Residencial Fatto Mansões, situado na Rua Hermantino Coelho, nº 595, no bairro Mansões Santo Antônio, 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)

Apartamento com três dormitórios, ampla sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviços.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 80,05m²
- Área total de 139,27m²
- Cadastro municipal: 3261.53.41.0537.02014
- Possui duas vagas de garagem em gaveta descobertas
- Possui varanda gourmet
- Bom padrão construtivo
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente 10 anos
- Apartamento necessitando de reparos simples
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Condomínio oferece lazer completo
- Preço do condomínio na média da região
- Região oferece comércio
- Aproximadamente a 9km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM2

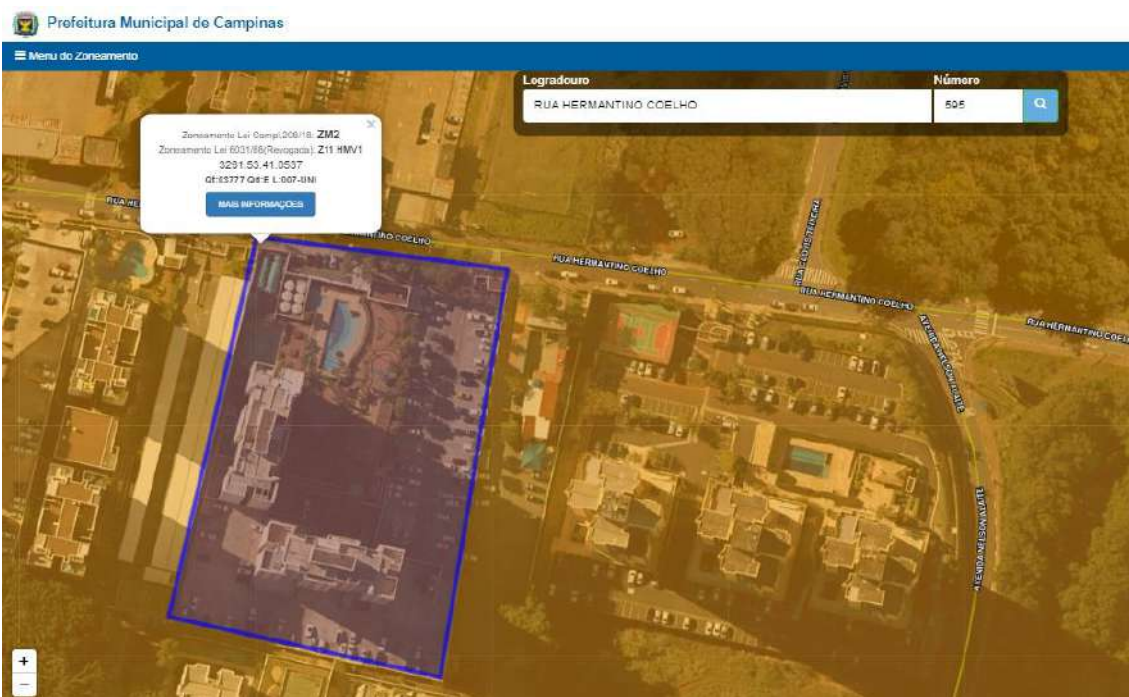




Imagem da matrícula - Capa

Pag
m

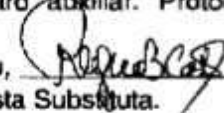
734

MATRÍCULA
135.904FOLHA
01**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS**
CAMPINAS - SPBel. João Luiz Teixeira de Camargo
2.º Oficial de Registro
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º 25 do Edifício Dom Pedro - Torre B: localizado no 2º andar do Condomínio "RESIDENCIAL FATTO MANSÕES", situado na rua Hermantino Coelho n.º 595, do loteamento Mansões Santo Antonio, neste Município e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, possuindo as seguintes áreas: a) com duas vagas descobertas: área privativa coberta edificada de 80,050m², área comum coberta edificada de 16,406m², área comum descoberta de 42,818m², área total construída + descoberta de 139,274m², fração ideal no terreno de 0,004480, b) com uma vaga coberta e outra descoberta: área privativa coberta edificada de 80,050m², área comum coberta edificada de 26,797m², área comum descoberta de 33,606m², área total construída + descoberta de 140,453m², fração ideal no terreno de 0,004614, c) com duas vagas cobertas: área privativa coberta edificada de 80,050m², área comum coberta edificada de 37,185m², área comum descoberta de 24,392m², área total construída + descoberta de 141,627m², fração ideal no terreno de 0,004746, que é objeto do lote n.º 07, oriundo da unificação dos lotes n.º 07 e 08, da quadra "E" do loteamento Mansões Santo Antonio, com área total de 9.370,70m². Este apartamento tem direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, conjugadas uma atrás à outra, sendo uma delas presa e outra livre, descobertas, localizadas em qualquer um dos pavimentos de garagem coletiva do Condomínio (subsolo ou térreo), sujeitas ao auxílio de manobrista.

PROPRIETÁRIA: PLANO AMOREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Av. Engenheiro Roberto Zuccolo n.º 556, 1º andar, sala 88 parte, Vila Leopoldina, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF n.º 08.543.078/0001-64.

REGISTROS ANTERIORES: R.11 datado de 12 de novembro de 2008 (incorporação) e R.16 registrado nesta data (instituição e especificação do Condomínio), na matrícula n.º 20.195, deste Registro e a convenção registrada sob n.º 10.930, livro n.º 03 - registro auxiliar. Protocolo n.º 288.694 em 06/08/2012.

Campinas, 17 AGO 2012 Eu,  Regina H. T. de Camargo Blerrenbach de Castro, Preposta Substituta.

V. VERSO



Dados de IPTU

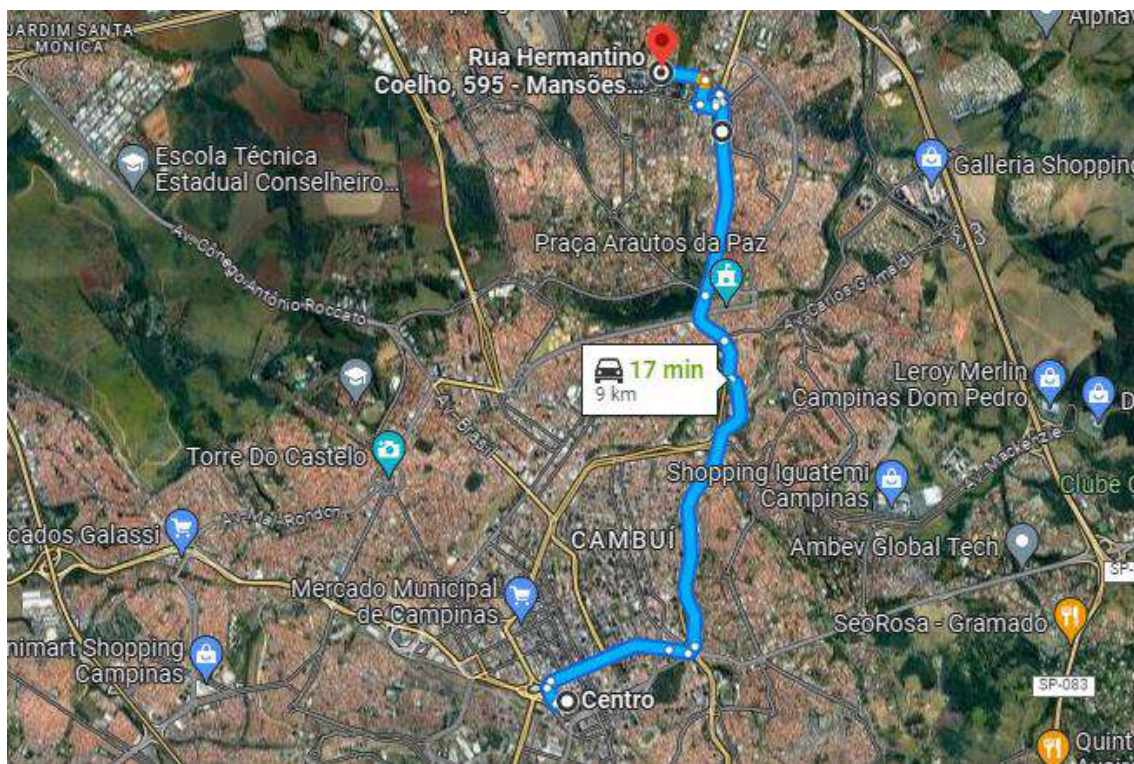
	Prefeitura Municipal de Campinas
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3261.53.41.0537.02014
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	03777-E
Lote/Sublote:	007-UNI
Logradouro:	RUA HERMANTINO COELHO
Número:	595
Complemento:	ED.DÔMPEDRO AP25
Bairro/Loteamento:	MANSÕES SANTO ANTONIO
CEP:	13087-500
Zoneamento:	11
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	41,98
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.050,09 / UFIC 234,3799
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	A
Fatores de Correção:	1,1000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 48.491,16 / UFIC 10.823,1950
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 43.642,04 / UFIC 9.740,8755
Frente:	81,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,1000
FV / FB:	SIM / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	96,45
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 223.504,77 / UFIC 49.886,1166
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	96,45
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.449,59 / UFIC 546,7469
Ano de Depreciação:	2012
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 223.504,77 / UFIC 49.886,1166
Tipo Padrão Construção:	RV-4-0



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada



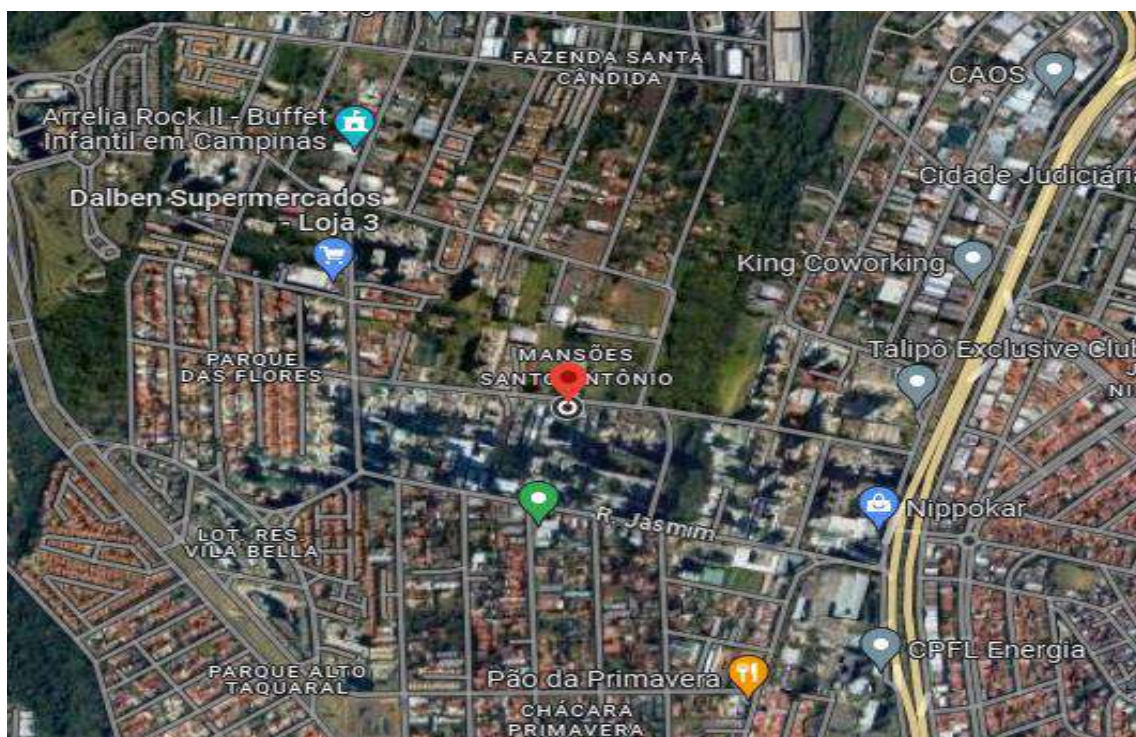
Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

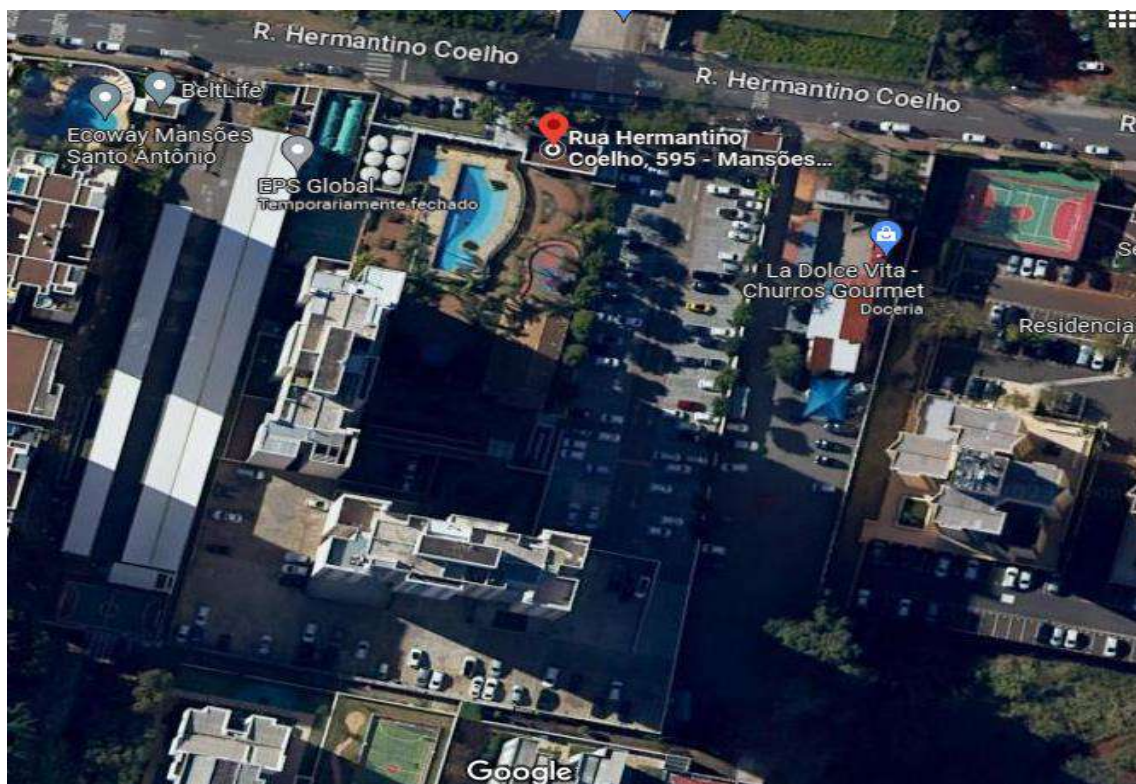
CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Visão do bairro



Visão do condomínio

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Visão alternada da rua

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Frente do condomínio



Portaria

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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

17



Indicação do condomínio



Frente do condomínio

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Acesso de veículos



Indicação da garagem



Garagem dupla descoberta



Torre Dom Pedro



Indicação do Edifício



Hall



Elevadores



Hall do 2º andar



Indicação do apartamento



Indicação do andar



Segue fotos internas obtida de anúncios publicados na internet:















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 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. 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 foram encontrados anúncios do imóvel avaliando.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

P BORGES IMÓVEIS

20 fotos

início / venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio / Rua Hermantino Coelho

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 590.000 COD. AP001464

Rua Hermantino Coelho, 2.220 - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

80m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

COMPRAR
R\$ 590.000

Condomínio **R\$ 650**
IPTU **R\$ 1**

ANUNCIANTE
PBorges Imóveis

Imobiliária P.Borges Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Anunciado em diversas imobiliárias.



R\$ 630.000
Condomínio: R\$ 498

81 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Academia Playground
Varanda gourmet Lavanderia

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 81m²
Rua Hermantino Coelho, 595 - Mansões Santo...

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



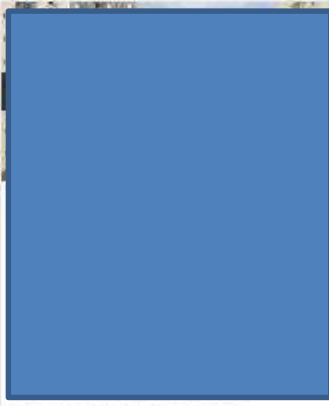
R\$ 630.000
Condomínio: R\$ 490

81 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Elevador Varanda gourmet Interfone
Piscina Quadra poliesportiva

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 81m²
Mansões Santo Antônio, Campinas - SP

TELEFONE MENSAGEM



TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 649.000
Condomínio: R\$ 650

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Mobiliado Churrasqueira
Academia Playground

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 80m²



R\$ 649.000
Condomínio: R\$ 650

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Mobiliado Churrasqueira
Elevador Condomínio fechado

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 80m²



R\$ 649.990
Condomínio: R\$ 640

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Churrasqueira Elevador
Condomínio fechado Varanda

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 80m²



R\$ 650.000
Condomínio: R\$ 530

82 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina para adulto Varanda
Churrasqueira Piscina

Apartamento com 3 Quartos à Venda: 82m²
Rua Hermantino Coelho, 589 - Mansões Santo...

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 650.000
Condomínio: R\$ 560

80 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

Varanda Cozinha

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 80m²
Mansões Santo Antônio, Campinas - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 650.000
Condomínio: R\$ 560

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Churrasqueira Varanda
Academia Playground

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 80m²
Rua Hermantino Coelho, 585 - Mansões Santo...

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 650.000
Condomínio: R\$ 560

82 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Churrasqueira Academia
Garagem Gerador elétrico

Apartamento com 3 Quartos à Venda: 82m²
Rua Hermantino Coelho, 585 - Mansões Santo...

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 650.000
Condomínio: R\$ 580

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Churrasqueira Elevador
Condomínio fechado Varanda

Apartamento com 2 Quartos à Venda: 80m²
Mansões Santo Antônio, Campinas - SP

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP



R\$ 650.000
Condomínio: R\$ 580

82 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Piscina Churrasqueira Elevador
Condomínio fechado Quintal

Apartamento com 3 Quartos à Venda: 82m²
Rua Hermantino Coelho, 585 - Mansões Santo...

TELEFONE MENSAGEM WHATSAPP

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

18 fotos

OVG imóveis

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio / Rua Hermantino Coelho

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 695.000 COD: AP003149

Condomínio Residencial Fatto Mansões

Rua Hermantino Coelho, 595 - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

82m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

Valor de venda: R\$ 695.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.633,54 (considerado 80,5m²)

Imobiliária: OVG Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

43 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio / Rua Hermantino Coelho

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 83 m² por R\$ 630.000 COD: AP001337

Condomínio Residencial Fatto Mansões

Rua Hermantino Coelho, 595 - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

83m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

COMPRA R\$ 630.000

Condomínio R\$ 650 IPTU R\$ 1.800

ANUNCIANTE Trivelatto Assessoria Imobiliária

Valor de venda: R\$ 630.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 7.826,08 (considerado 80,5m²)

Imobiliária: Trivelatto Assessoria Imobiliária

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 - Edifício The Frist - Villa Bella - Campinas - SP

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

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 695.000 COD. AP007164

Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

82m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

Valor de venda: R\$695.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.633,54 (considerado 80,5m²)

Imobiliária: Invest Homme

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 700.000 COD. AP7711

Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

82m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

Valor de venda: R\$ 700.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.695,65 (considerado 80,5m²)

Imobiliária: Método Imóveis

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

14 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio / Rua Hermantino Coelho

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 82 m² por R\$ 650.000 COD. AP001910

Rua Hermantino Coelho, 589 - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

82m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suite

Valor de venda: R\$ 650.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.074,53 (considerado 80,5m²)

Imobiliária: CMB Imóveis

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

15 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Mansões Santo Antônio / Rua Hermantino Coelho

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 695.000 COD. AP0758

Rua Hermantino Coelho - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

80m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suite

Valor de venda: R\$ 695.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.633,54 (considerado 80,5m²)

Imobiliária: Metrôpole Investimentos Imobiliários

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²**

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 8.633,54	0,9	1	1	1	1	R\$ 7.770,19
Imóvel 2	R\$ 7.826,08	0,9	1	1	1	1	R\$ 7.043,47
Imóvel 3	R\$ 8.633,54	0,9	1	1	1	1	R\$ 7.770,19
Imóvel 4	R\$ 8.695,65	0,9	1	0,95	1	1	R\$ 7.434,78
Imóvel 5	R\$ 8.074,53	0,9	1	1	1	1	R\$ 7.267,08
Imóvel 6	R\$ 8.633,54	0,9	1	1	1	1	R\$ 7.770,19
Média do m ²	R\$ 8.416,15						R\$ 7.509,31

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. No presente caso foi utilizado um intervalo de apenas 10% demonstrando a solidez da média encontrada.

Média simples → R\$ 7.509,31

Intervalo de segurança: 10%

Maior que 10% → R\$ 8.260,25

Menor que 10% → R\$ 6.758,38

Média Saneada → **R\$ 7.509,31**

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), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 7.509,31 (sete mil quinhentos e nove reais e trinta e um centavos)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **80,5m² x R\$ 7.509,31 (sete mil quinhentos e nove reais e trinta e um centavos)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 605.000,00 (seiscentos e 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, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 605.000,00 (seiscentos e cinco mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e nove páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 23 de abril de 2023.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000