



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VALINHOS/SP**

Processo Digital nº: 1004237-60.2017.8.26.0650
Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Diligências
Exequente: José Manoel Fernandes de Menezes
Executado: Ruy Luiz Baccarat Monteiro e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Casa – Vale Verde - Valinhos

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 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 MARÇO/2020
R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta 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 Penhora. 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.”

Dessa forma, informamos as partes da data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 06 de março 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 foi atendido no local pela Sr. Maria Elisabeth, que garantiu o acesso bem como apresentou o 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 – Índice residencial – Publicado 04/03/2020

Índice FipeZap fecha fevereiro com nova alta (+0,16%) e supera inflação esperada para o mês

Comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais foi compartilhado pela maioria das capitais monitoradas no período

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,15% em fevereiro, resultado similar ao observado no mês anterior (+0,16%). Comparativamente, a variação mensal do índice superou o comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mesmo período (+0,12%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, calcula-se que o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará fevereiro próximo da estabilidade, com ligeira alta real de 0,03%. Individualmente, 11 das 16 capitais monitoradas apresentaram elevação nominal no preço médio de venda de imóveis residenciais no referido mês, destacando-se Florianópolis (+0,74%), Maceió (+0,61%) e Brasília (+0,57%). Em contraste, Manaus exibiu o maior recuo no preço médio entre as capitais monitoradas (-0,42%), sendo acompanhada por Recife (-0,32%) e Fortaleza (-0,08%). Considerando as duas cidades de maior representatividade no Índice FipeZap, São Paulo apresentou alta nominal de 0,15% nos preços de venda de imóveis residenciais em fevereiro, superando a alta observada no Rio de Janeiro no mesmo mês (+0,08%).

■ Balanço parcial de 2020: ao final do primeiro bimestre, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 0,31%, face à inflação de 0,33% estimada para o período segundo o IPCA (IBGE)*. A comparação direta entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação ao consumidor indica que o preço médio de venda dos imóveis residenciais se manteve praticamente estável em termos reais no período (-0,02%).

■ Análise dos últimos 12 meses: nesse recorte temporal, o Índice FipeZap acumula ligeiro avanço nominal (+0,10%), resultado que contrasta com os resultados observados em 2017 (-0,53%), 2018 (-0,21%) e 2019 (0,0%). Todavia,



na comparação com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+3,87%), segundo o IPCA (IBGE)*, a variação real do Índice FipeZap no período acumula queda real de 3,63%. Entre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória se destaca com o maior aumento nominal de preço no horizonte analisado (+3,58%), seguida por Florianópolis (+2,85%) e Maceió (+2,85%). Em contraste, Fortaleza exibiu a maior queda no preço de venda residencial entre as capitais (-9,08%), acompanhada por Curitiba (-2,37%) e Rio de Janeiro (-2,13%)

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em fevereiro de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.236/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.295/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.033/m²) e Brasília (R\$ 7.383/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², figuraram: Campo Grande (R\$ 4.173/m²), Goiânia (R\$ 4.309/m²) e João Pessoa (R\$ 4.328/m²).



(fonte: www.agenteimovel.com.br)

Este Perito não tem conhecimento de fonte que mensure e publique índices do mercado imobiliário no Município de Valinhos, porém através de contato com imobiliárias da cidade e colegas corretores, foi possível obter a informação de que o mercado imobiliário encontra-se do estado estável para leve crescimento nos últimos meses.

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 Valinhos, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Valinhos.

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 DO LOGRADOURO

Active

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Nelson Cremasco, nº 411, Bairro Vale Verde. As principais vias de acesso a localidade são a Rodovia Anhanguera e Avenida Arquiteto Clayton Alves Corrêa.

Ambas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Casa residencial, situada na Rua Nelson Cremasco, nº 411, Bairro Vale Verde, Município de Valinhos, Estado de São Paulo.

Valinhos é um município brasileiro do estado de São Paulo. Está localizado, estrategicamente, na Região Metropolitana de Campinas e já foi distrito de Campinas. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 127 123 habitantes e sua área territorial é de 148,538 km².

Conhecida como a Capital do Figo Roxo, Valinhos é hoje também lembrada pela grande produção de goiaba, bem como por ser a cidade natal do compositor, cantor e ator Adoniran Barbosa. Nascido no dia 6 de agosto de 1910, Adoniran Barbosa foi um dos artistas mais consagrados e de referência no âmbito do samba, tendo feito história na cidade de São Paulo com a composição da música Trem das Onze; cidade na qual viria a falecer em 23 de novembro de 1982.

Valinhos possui uma área de 148,538 km², dos quais 83 km² compõem sua área urbana, formando uma mancha descontínua com Campinas e Vinhedo, e 65,538 km² integram sua área rural, predominantemente localizada à oeste da Rodovia Anhanguera e na divisa com Itatiba.

O Produto Interno Bruto (PIB) de Valinhos era de 5.338.649,51 (em mil reais) e o PIB per capita de 46.319,12 (em reais), em 2014, segundo dados da Fundação SEADE. Na composição da participação no total do Valor Adicionado do município, os Serviços tinham 67,60%, a Indústria, 31,58%, e a Agropecuária, 0,83%.

Valinhos possui importantes indústrias, como Eaton, Rigesa e Unilever (que até 2001 era denominada de Gessy Lever), cuja unidade na cidade decorreu da aquisição, em 1960, da valinhense Gessy pelos irmãos Lever. O nome da empresa do sapateiro veneziano José Milani tem origem no sabonete Gessy, que chegou ao mercado em 1913 e fez grande sucesso, passando depois a batizar toda uma linha de produtos de higiene pessoal e, em 1932, a própria fábrica transformada em Sociedade Anônima. Dada a importância da indústria para a cidade, Valinhos possui uma avenida denominada Gessy Lever.



O município de Valinhos é o sétimo mais populoso da Região Metropolitana de Campinas, atrás de Campinas, Sumaré, Indaiatuba, Hortolândia e Santa Bárbara d'Oeste. Sua densidade demográfica é de 718,70 hab/km².

Entre 2000 e 2010, a população de Valinhos cresceu a uma taxa média anual de 2,56% e a taxa de urbanização do município passou de 94,62% para 95,16.

A renda per capita média mais do que dobrou nas últimas duas décadas, passando de R\$745,83, em 1991, para R\$ 1.115,34, em 2000, e para R\$ 1.570,91, em 2010. Isso equivale a uma taxa média anual de crescimento de 4%. A proporção de pessoas pobres, passou de 5,76%, em 1991, para 3,88%, em 2000, e para 1,17%, em 2010, evidenciando uma tendência decrescente.

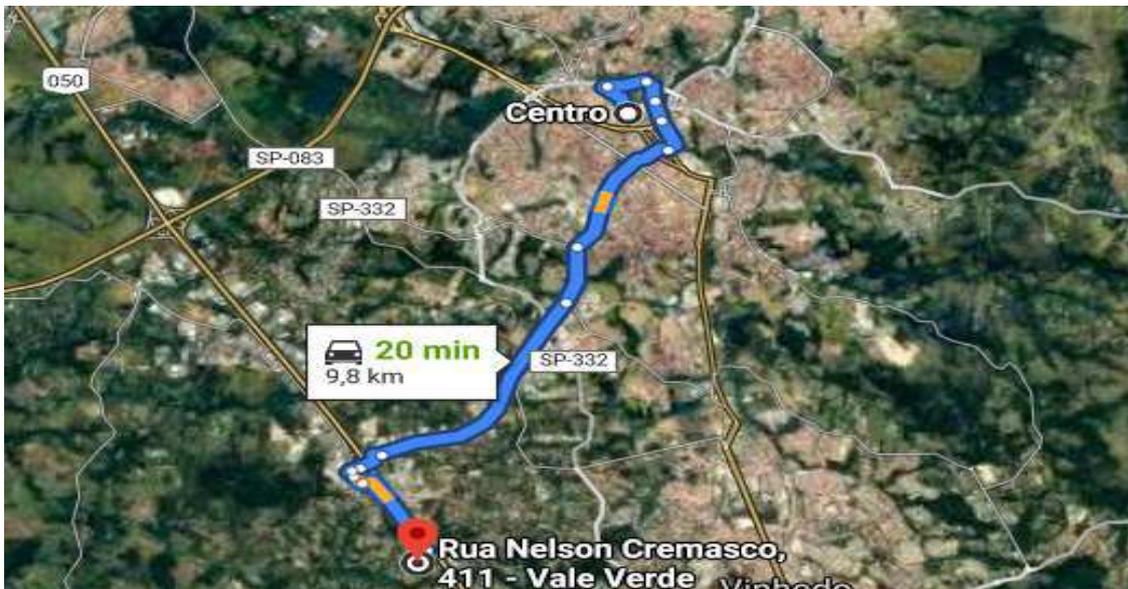
Considerando-se a população municipal de 25 anos ou mais de idade, em 2010, 3,72% eram analfabetos, 63,93% tinham o ensino fundamental completo, 48,86% possuíam o ensino médio completo e 21,25%, o superior completo. *(fonte Wikipédia)*

O imóvel é composto por quatro dormitórios, sendo três suítes, duas amplas salas – estar e jantar, cozinha, sala de tv e banheiro social.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil de construção de 303m² (total – conforme IPTU)
- Área do terreno 900m²
- Matrícula 17.617 do CRI de Valinhos
- Código Inscrição Municipal: 1005800
- Padrão construtivo médio
- Idade aparente 30 anos
- Apresenta reformas e ampliação
- Casa de fundos com aproximadamente 40m² (inclusa no total)
- Caso de fundos composta de quarto, sala e banheiro
- Piscina e área de lazer inclusas na metragem
- Amplo quintal com gramado
- Uso de alambrados para fechar o imóvel
- Região com grande demanda de apartamentos a venda/locação

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Portal na entrada do bairro



Indicação do bairro



Indicação da rua



Visão da rua



Visão alternativa da rua



Indicação do imóvel

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



Visão de frente



Casa estilo colonial



Varanda



Varanda



Quintal dos fundos – casa de caseiro



Área de lazer



Piscina



Área da piscina – sala de máquina e porão/depósito



Sala



Sala



Sala



Detalhe cobertura



Cozinha



Corredor de acesso aos quartos



Banheiro



Suíte



Quarto



Quarto



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 do imóvel, 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 obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e 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 20% a 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 aluguel 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.
- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe):** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados.

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) Casa residencial localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 710.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.563,00

Imobiliária: Tower Imóveis

(b) Casa residencial localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.343,00

Imobiliária: Pazim Imóveis

(c) Casa residencial localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em Valinhos - Vale Verde

Casa com 3 Quartos à Venda, 223 m² por R\$ 750.000 CCO: CASH/CEI

Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

223m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 3 vagas

COMPRAR **R\$ 750.000**

Condomínio: [SOLICITAR](#)

IPTU: R\$ 171

ANUNCIANTE **DeLucca** De Lucca Imóveis

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.363,00

Imobiliária: DeLucca Imóveis

(d) Casa residencial localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em Valinhos - Vale Verde

Casa com 3 Quartos à Venda, 250 m² por R\$ 850.000 CCO: CASH/CEI

Vale Verde, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

250m² 3 quartos 4 banheiros 3 suítes 10 vagas

COMPRAR **R\$ 850.000**

Condomínio: R\$ 140

IPTU: R\$ 20

ANUNCIANTE **PGK** PGK Imóveis

Valor de venda: R\$ 850.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.743,00

Imobiliária: PGK Imóveis

(e) Casa residencial localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Valinhos - Vale Verde

Casa com 4 Quartos à Venda, 250 m² por R\$ 950.000 COZINHA

Valinhos - SP VER NO MAPA

250m² 4 quartos 3 banheiros 1 suíte SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

COMPRAR: **R\$ 950.000**

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE: L&V Imóveis - LTDA

Valor de venda: R\$ 950.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.800,00

Imobiliária: L&V Imóveis

(f) Casa residencial localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Valinhos - Vale Verde - Rua Cláudio Manoel da Costa

Casa com 3 Quartos à Venda, 240 m² por R\$ 780.000 COZINHA

Rua Cláudio Manoel da Costa - Valinhos - SP VER NO MAPA

240m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 15 vagas SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

COMPRAR: **R\$ 780.000**

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE: LEARDI PAULO ROBERTO LEARDI - VALINHOS

Valor de venda: R\$ 780.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.250,00

Imobiliária: Leardi Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 2.563,00	0,9	1	1,05	1,1	1	R\$ 2.664,24
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 2.343,00	0,9	1	1,1	1,05	0,95	R\$ 2.313,77
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 3.363,00	0,9	1	1	1,1	1	R\$ 3.329,37
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 2.743,00	0,9	1	1,1	1,1	1	R\$ 2.987,13
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 3.800,00	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 3.078,00
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 3.250,00	0,9	1	0,95	1	0,95	R\$ 2.639,81
Média do m²	R\$ 3.010,33	0,90	1,00	1,02	1,06	0,98	R\$ 2.866,55

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  R\$ 2.866,00

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30%  R\$ 3.439,00

Menor que 30%  R\$ 2.293,00

Média Saneada  **R\$ 4.424,00**

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\$ 2.866,00 (dois mil oitocentos e sessenta e seis reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **303m² x R\$ 2.866,00 (dois mil oitocentos e sessenta e seis reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 870.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS						
Secretaria da Fazenda						
Departamento de Receitas - Notificação						
Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e taxas de serviços públicos - IPTU 2020						
EXERCÍCIO	INSCRIÇÃO MUNICIPAL	SETOR	LOTE	QUADRA	QUARTEIRÃO	
2020	1005800	8293	F4F	0	985A	
NOME PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO			DADOS CADASTRAIS		ALÍQUOTAS IPTU	
Proprietário: Ray Luiz Baccarat Monteiro			Área do Terreno	900,00 m ²	Predial Res. Popular	0,4%
Compromissário			Testada Principal	30,00 m ²	Predial Residencial	0,5%
ENDEREÇO DE ENTREGA DO CARNE			Área Construída	303,15 m ²	Predial - Outros	0,9%
13279-082 - Rua Nelson Cremasco, 411					Territorial	2,0%
Vale Verde - Valinhos - SP						
LOCAL DO IMÓVEL			VALORES VENAIS EM R\$		VALORES DOS EVENTOS EM R\$	
13279-082 - Rua Nelson Cremasco, 411			Terreno	37.102,12	Imposto Predial	1.598,03
LOTEAMENTO VALE VERDE			Prédio	264.564,44	Redução	0,00
			Valor Venal Imóvel	301.606,56	Coleta de Lixo	890,80
					Limpeza Pública	0,00
					Total	2.398,83

TIPO0500 - SMA/Rapd Informática * (0xx16) 2111-9898

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\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 12 de março de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000