

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da **5ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Processo nº **0027679-95.1998.8.26.0114**

Processo: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
Requerente: LUIS ALBERTO DA COSTA  
Requerido: EDEGARD BOCCATO E OUTRO

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– Elaborado pela perícia técnica entre junho em setembro de 2024 –

Resultado da Avaliação: → **R\$ 502.600,00** [quinhentas e dois mil e seiscentos reais]

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial Avaliador, tendo sido nomeado [fls. 468] para avaliar o Valor de Mercado deste imóvel infracitado:

Objeto Avaliado: TERRENO SEM EDIFICAÇÃO – Área do Terreno: 728,00m<sup>2</sup>

Código Cartográfico: 4153.34.72.0463.00000

Endereço: Rua Botafogo, s/nº – Lote 08 da Quadra F2 – Loteamento denominado Caminhos de San  
Conrado - Sousas - Campinas - SP

E tendo concluído os trabalhos solicitados, venho, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar os resultados da avaliação de mercado.

## 1. LEIS e NORMAS TÉCNICAS REGULADORAS

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 e 1.066, que dispõem sobre a competência do Corretor para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Fundamenta-se, tecnicamente, no que estabelecem estas normas: NBR 14.653-1: 2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: 2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, e reconhecida doutrina.

## 2. MÉTODOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS

### Para avaliar o TERRENO

#### Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Em que se estabelece comparação do imóvel avaliando (neste caso, Terrenos) com ofertas de imóveis assemelhados em suas características extrínsecas e intrínsecas. Neste

caso, estabeleceram comparações com terrenos com topografia semelhante ao terreno avaliado, ou seja, terrenos com declives.

### Homogeneização por Fatores

Visando tornar similares, o mais possível, as amostras, empregam-se fatores de homogeneização, quando efetivamente necessários, para tratar suas características e atributos influenciadores na formação de valores.

### Saneamento:

Intervalo em torno de 30% acima e abaixo do Valor Unitário Médio obtido.

## 3. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário: Em 03.09.2024, em torno de 16 horas.

Local da Vistoria: Rua Botafogo, s/nº Lote 08 da Quadra F2 – Loteamento Caminhos de San Conrado - Sousas – Campinas-SP

Objetivo da Vistoria: Conhecer, fotografar e avaliar o valor de venda.



## 4. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

### Fonte dos Dados:

Além da Vistoria, extraíram-se dados da Matrícula 2.561 do 4º Oficial Registro de Imóveis de Campinas; de Documentos presentes no Processo Judicial; do Demonstrativo do IPTU – Taxas 2024 – Prefeitura Municipal de Campinas.

### Endereço:

Rua Botafogo, s/nº Lote 08 da Quadra F2 – Loteamento Caminhos de San Conrado - Sousas – Campinas-SP

### Matrícula do Imóvel:

**Conforme Matrícula 2.561- 4º Cartório de Registro de Imóveis d de Campinas.**

**IMÓVEL:** LOTE 8 da quadra F2, do loteamento denominado Caminhos de San Conrado, no Distrito de Paz de Sousas, neste município de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: Mede 14,00 m de frente para a rua Cinquenta e Cinco (hoje Botafogo); 52,00 m de um lado, confrontando com o lote 07; 52,00 m e outro lado, confrontando com o lote 09; 14,00 m nos fundos, confrontando com a rua de pedestres H, encerrando a área de 728,00m<sup>2</sup>

Obs.: Conforme Decreto Municipal nº 6.543, de 23 julho de 1981, foi averbado que a Rua Cinquenta e Cinco do loteamento denominado Caminhos de San Conrado, onde está situado o imóvel, passou a denominar-se Rua Botafogo.

Código Cartográfico: 4153.34.72.0463.00000 –

Área do Terreno: 728,00m<sup>2</sup> – Testada: 14,00m

Lote: 08 – Quadra: F2 – Zoneamento: ZR-APA

Situação do Terreno: sem edificação – Posição do Lote: meio de quadra



### Zoneamento do Terreno:

ZR-APA, Macrozona de Relevância Ambiental, Area de Planejamento e Gestão (APA Campinas. Incidem condicionantes ambientais relacionados ao Plano Municipal do Verde, nos termos do Decreto 19.167 de 06 de junho de 2016 (restrição inserida em 28/06/2022).

## Posição do Imóvel na Rua e no Bairro



## 5. PERFIL DO BAIRRO e do ENTORNO

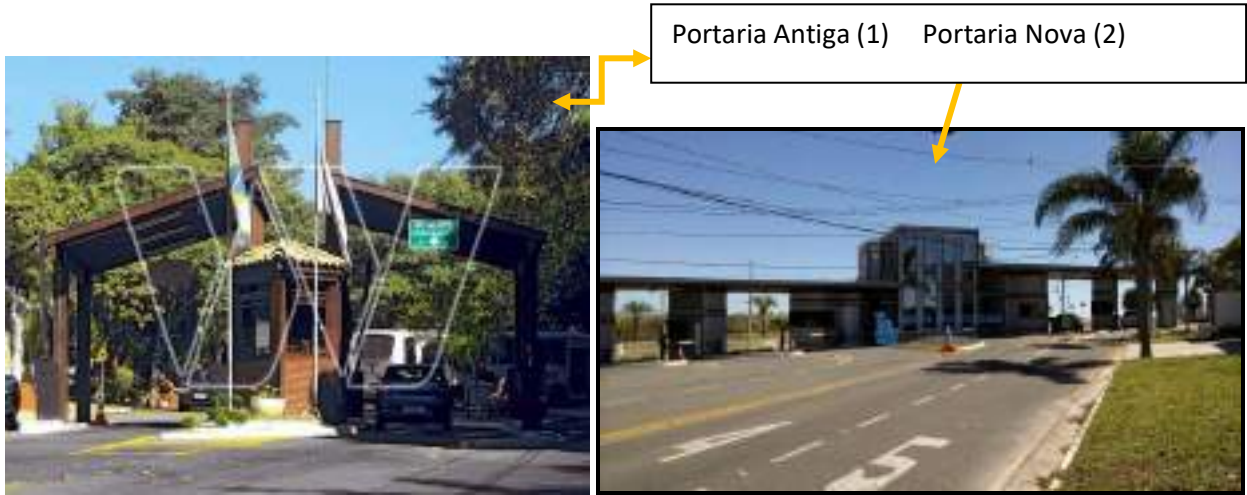
Localizada na Rua Botafogo, lote 08, Quadra F2, no Loteamento Caminhos de São Conrado, o imóvel avaliando insere-se no DISTRITO DE SOUSAS, o mais antigo do município de Campinas-SP, no interior do estado de São Paulo, criado em 24 de julho de 1896. No passado era conhecido como Arraial dos Sousas e Sousápolis. Região bucólica, com preservação de sítios, chácaras e fazendas, é considerado um dos melhores locais para se morar na cidade mais importante da Região Metropolitana de Campinas.

Composto por 44 bairros, Sousas fica a 10,5 km do centro da cidade de Campinas, possui 65.791 km<sup>2</sup> e é beneficiado pelo Rio Atibáia que corta o distrito e abastece toda a cidade. Embora muito próximo à região Central, seus recursos naturais foram preservados dado que a região se classifica como APA - Área de Preservação Ambiental.

● Distrito de Sousas conta com três escolas públicas e seis escolas particulares. Cresceu lentamente e horizontalmente, dada a proibição de construção de edifícios. Nessas quatro décadas – sobretudo os últimos 30 anos – muitos condomínios residenciais se constituíram e cresceram, trazendo relevante valorização imobiliária à região.

● loteamento Caminhos de San Conrado, que abriga o imóvel avaliando, localiza-se no Distrito de Sosas e possui em torno de 3.000 lotes em seu interior; constitui-se por ruas bem arborizadas e casas edificadas com padrão médio ou superior. Há parques e academias de ginástica ao ar livre. O ar é de excelente qualidade, com visual bucólico.

● loteamento residencial Caminhos de São Conrado possui **duas portarias distintas**:



● bairro San Conrado apresenta toda a infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e serviço de coleta de lixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/09/2024 às 10:25, sob o número WCAS24705012950. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027679-95.1998.8.26.0114 e código jNoMIVJM.

## Infraestrutura e Melhoramentos Públicos do Loteamento San Conrado:

- abastecimento de água, esgoto, coleta de lixo;
- energia elétrica, telefonia;
- iluminação pública, asfalto;
- calçadas e sarjetas, transporte público.

## 6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

### Fontes

Buscaram-se ofertas através destas **fontes**: portais, sites de imobiliárias e placas de vende-se no local, com posterior contato junto a anunciantes para conferir a contemporaneidade e dados gerais dos anúncios.

### Critérios para seleção de amostras

- Somente Terrenos no Loteamento Caminhos de San Conrado;
- Terrenos, com topografia semelhante, ou seja, em declive;
- Terrenos, com posicionamento no meio da quadra.

## TERRENO – TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO e PONDERAÇÃO DE ÁREA

**Fator de Oferta [FO]:** Considerado pela norma como margem de negociação entre o valor ofertado e o efetivamente negociado, aplicou-se o Fator Oferta a todos os elementos comparativos selecionados para o grupo de amostras, em oferta em SETEMBRO de 2024.

**Fator Área [FA]:** Aplicado. Esse fator parte da premissa de que quanto maior a área, menor o valor do metro quadrado. Assim, ao se utilizar elementos comparativos com áreas distintas da área do avaliando, pode-se amenizar essas diferenças com esta fórmula:

$$Fa = \left\{ \begin{array}{l} \frac{\text{área do elemento pesquisado}^{1/4}}{\text{área do elemento avaliando}} \\ \frac{\text{área do elemento pesquisado}^{1/8}}{\text{área do elemento avaliando}} \end{array} \right\} \begin{array}{l} \text{(quando a diferença for inferior a 30\%)} \\ \text{(quando a diferença for superior a 30\%)} \end{array}$$



## TERRENO – VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio [valor médio/m<sup>2</sup> de terreno] homogeneizado e saneado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO							
ÁREA DO TERRENO AVALIANDO: 728,00m <sup>2</sup> – ZONEAMENTO: ZR-APA – TOPOGRAFIA: DECLIVE							
	FONTE	POSIÇÃO TOPOGRAFIA	VALOR OFERTA (-) Fator Oferta VALOR VENDA - R\$ -	ÁREA TERRENO - m <sup>2</sup> -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL - R\$ -	FATORES DE HOMOG - m <sup>2</sup> -	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO - R\$ -
1	<b>JAZZ</b> (19)99770-5509 (19)3325-7051 – COD21056	Não Esquina DECLIVE	350.000,00 (x) 0,9/FO <b>315.000,00</b>	515,00	611,65	Ftop: 1,00 FA: 0,9171	560,94
2	<b>LUIZA NOGUEIRA</b> (19) 98111-8994 – TE00023	Não Esquina DECLIVE	585.000,00 (x) 0,9/FO <b>526.500,00</b>	700,00	752,14	Ftop: 1,00 FA: 0,9902	744,77
3	<b>WIMÓVEIS</b> (19) 3258-3399 (19) 98331-3399 – TE004962	Não Esquina DECLIVE	498.000,00 (x) 0,9/FO <b>448.200,00</b>	775,00	578,32	Ftop: 1,00 FA: 1,0157	587,39
4	<b>M MAULE</b> (19) 3258-4011 (19) 99128-2125 – TE0228	Não Esquina DECLIVE	600.000,00 (x) 0,9/FO <b>540.000,00</b>	875,00	617,14	Ftop: 1,00 FA: 1,0470	646,14
5	<b>DE LUCCA</b> (19) 3755-1600 (19) 99953-4057 – TE015047	Não Esquina DECLIVE	800.000,00 (x) 0,9/FO <b>720.000,00</b>	946,00	761,10	Ftop: 1,00 FA: 1,0676	812,55
6	<b>DE LUCCA</b> (19) 3755-1600 (19) 99953-4057 – TE004840	Não Esquina DECLIVE	800.000,00 (x) 0,9/FO <b>720.000,00</b>	1.130,00	637,17	Ftop: 1,00 FA: 1,0564	673,10
7	<b>WIMÓVEIS</b> (19) 3258-3399 (19) 98331-3399 – TE004962	Não Esquina DECLIVE	960.000,00 (x) 0,9/FO <b>864.000,00</b>	1.130,30	764,40	Ftop: 1,00 FA: 1,0565	807,58
<b>SOMATÓRIA</b>							<b>4.832,47</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA :7</b>							<b>690,35</b>
<b>Limite inferior</b>							<b>483,24</b>
<b>Limite superior</b>							<b>897,45</b>
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO e SANEADO</b>							<b>690,35</b>

Valor Unitário Médio de Terreno [homogeneizado e saneado]:

➔ **R\$ 690,35m<sup>2</sup>** (seiscentos e noventa reais e trinta e cinco centavos).

## 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM - TERRENO

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item **2** deste documento e após o emprego do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do TERRENO resultou em **R\$ 502.600,00** (quinhentos e dois mil e seiscentos reais), conforme cálculos abaixo e arredondamento permitido pela norma:

- área x valor unitário médio homogeneizado e saneado = Valor do Terreno
- 728,00 x 690,35 = R\$ 502.574,80

## 8. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação e disponho-me a dirimir quaisquer dúvidas e ou equívocos.

Na sequência:

- **ANEXO 1** – Fotos do Imóvel Avaliando;
- **ANEXO 2** – Elementos Comparativos de Terrenos (links, fotos, dados)

Campinas, 07 de setembro de 2024.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

CNAI 30014

E-mail: [gilmarsaraiva@terra.com.br](mailto:gilmarsaraiva@terra.com.br)

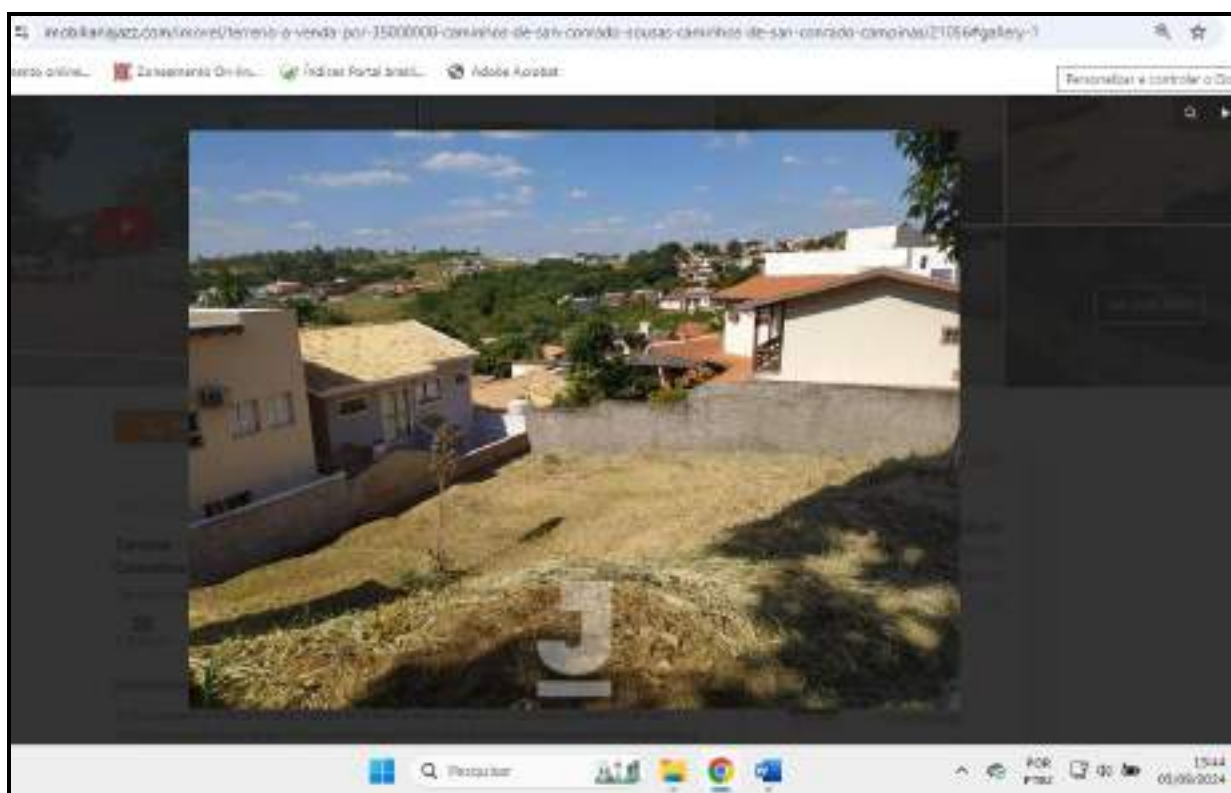
## ANEXO 1 - FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO





## ANEXO 2 - DADOS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO

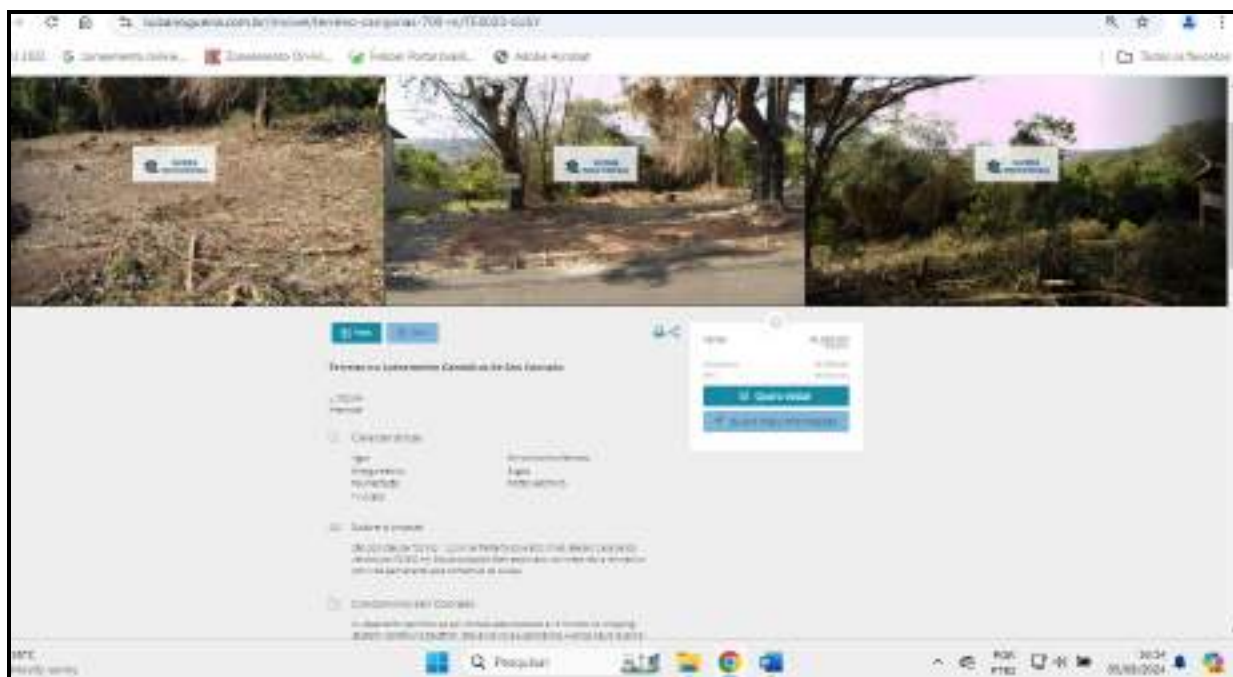
<b>ELEMENTO COMPARATIVO 1</b>	IMOBILIÁRIA: <b>JAZZ</b> CÓDIGO NO SITE: <b>TE21056</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 350.000,00</b> TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>515,00 m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.imobiliariajazz.com/imovel/terreno-a-venda-por-35000000-caminhos-de-san-conrado-sousas-caminhos-de-san-conrado-campinas/21056">https://www.imobiliariajazz.com/imovel/terreno-a-venda-por-35000000-caminhos-de-san-conrado-sousas-caminhos-de-san-conrado-campinas/21056</a>	



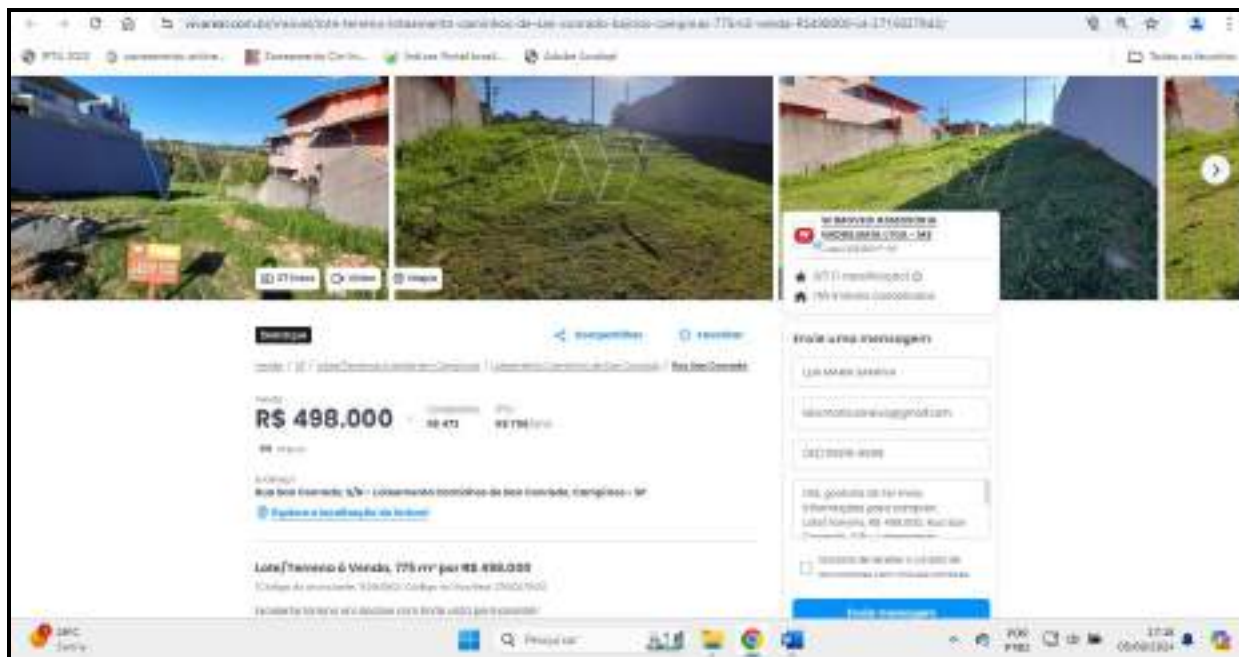
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/09/2024 às 10:25 , sob o número WCAS24705012950. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027679-95.1998.8.26.0114 e código jNoMIVJM.

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>	IMOBILIÁRIA: <b>LUIZA NOGUEIRA</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE0023</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 585.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>700,00 m<sup>2</sup></b>	

<https://www.luizanoqueira.com.br/imovel/terreno-campinas-700-m/TE0023-LUSY>

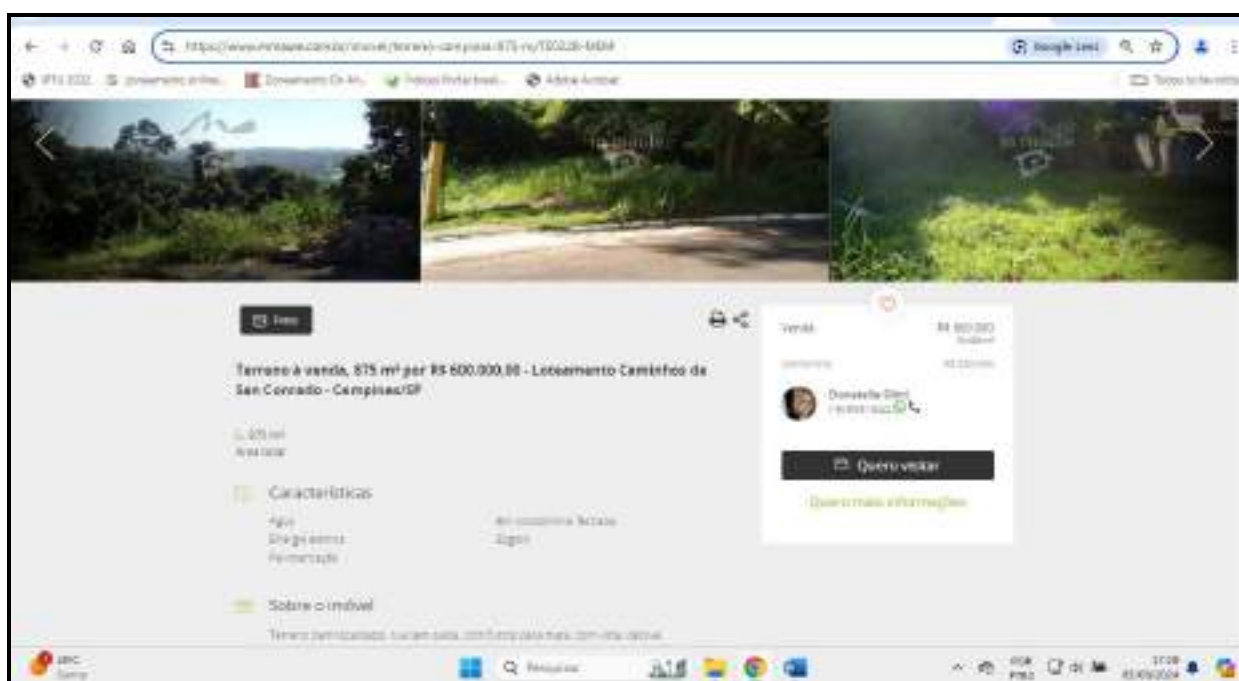
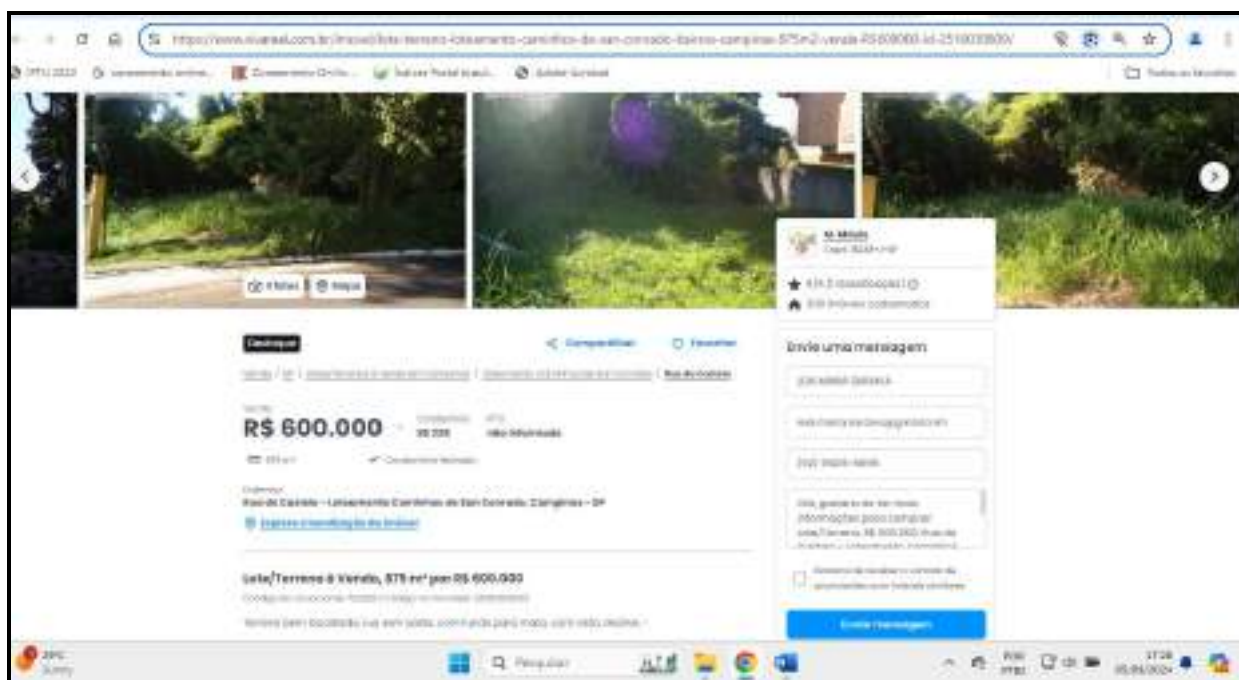


<b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>	IMOBILIÁRIA: <b>W IMÓVEIS</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE004962</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 498.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>775,00m<sup>2</sup></b>	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-775m2-venda-RS498000-id-2715027943/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-775m2-venda-RS498000-id-2715027943/</a> <a href="https://wimoveis.imb.br/imovel/TE004962-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-sousas-campinas-sp">https://wimoveis.imb.br/imovel/TE004962-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-sousas-campinas-sp</a>		



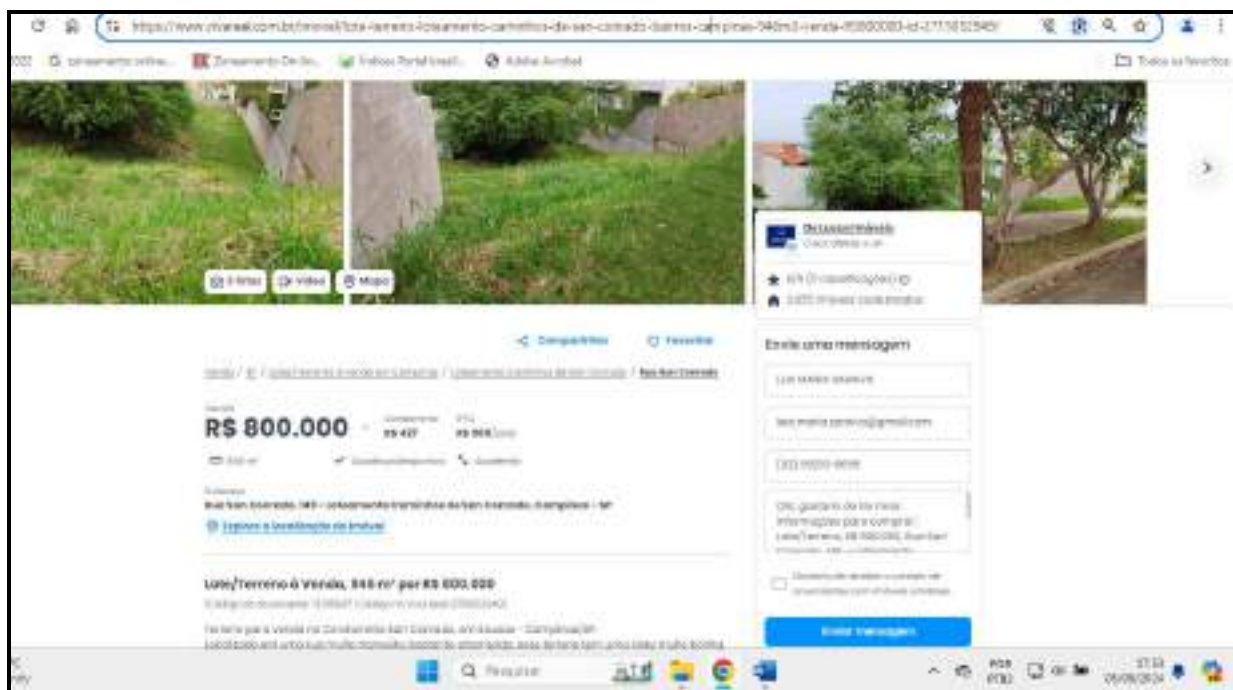
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/09/2024 às 10:25, sob o número WCAS24705012950. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027679-95.1998.8.26.0114 e código jNoMIVJM.

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 4</b>	IMOBILIÁRIA: <b>M MAULE</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE 0228</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 600.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>875,00m<sup>2</sup></b>	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-875m2-venda-RS600000-id-2516030809/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-875m2-venda-RS600000-id-2516030809/</a> <a href="https://www.mmaule.com.br/imovel/terreno-campinas-875-m/TE0228-MEM">https://www.mmaule.com.br/imovel/terreno-campinas-875-m/TE0228-MEM</a>		

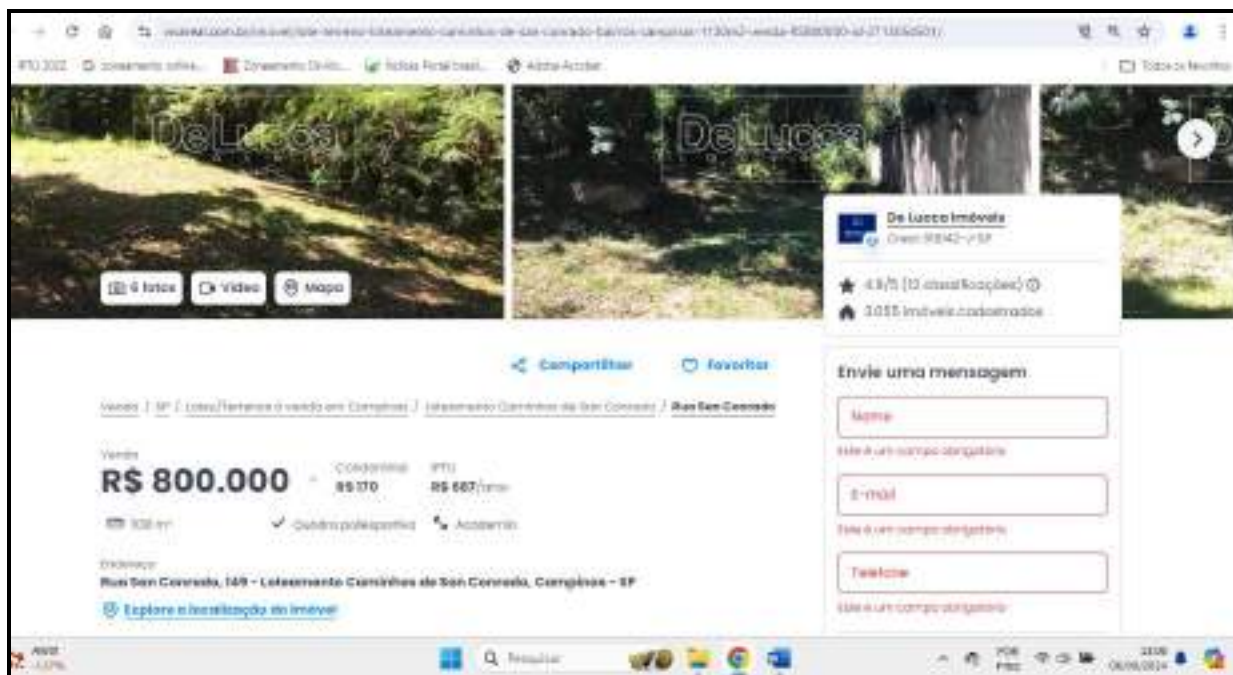




<b>ELEMENTO COMPARATIVO 5</b>	IMOBILIÁRIA: <b>DE LUCCA</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE 015047</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 800.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>946,00m<sup>2</sup></b>	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-946m2-venda-RS800000-id-2715052949/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-946m2-venda-RS800000-id-2715052949/</a>		
<a href="https://deluccaimoveis.com.br/imovel/te015047-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-campinas-sp/">https://deluccaimoveis.com.br/imovel/te015047-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-campinas-sp/</a>		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 6</b>	IMOBILIÁRIA: <b>DE LUCCA</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE004840</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 800.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>1.130,00m<sup>2</sup></b>	
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-1130m2-venda-RS800000-id-271505450/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-1130m2-venda-RS800000-id-271505450/</a>		
<a href="https://deluccaimoveis.com.br/imovel/te004840-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-campinas-sp/">https://deluccaimoveis.com.br/imovel/te004840-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-campinas-sp/</a>		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 7</b>	IMOBILIÁRIA: <b>W IMÓVEIS</b>	CÓDIGO NO SITE: <b>TE006346</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 960.000,00</b>	TOPOGRAFIA: <b>DECLIVE</b>
	ÁREA TERRENO: <b>1.130,30m<sup>2</sup></b>	

<https://wimoveis.imb.br/imovel/TE006346-terreno-venda-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-sousas-campinas-sp>

