



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA DA COMARCA DE JAGUARIÚNA – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1003926-93.2019.8.26.0296

Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

Exequente: Rodrigo Vone Fregoneze

Executado: Tc Imóveis S/s

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel comercial – Jardim Sylvio Rinaldi - Jaguariúna

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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



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

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM MAIO/2024

➤ Matrícula 16.418 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna

R\$ 1.292.000,00 (um milhão duzentos e noventa e dois 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.

Ainda, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco aufere 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 a Execução de Título Extrajudicial - 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 do dia e horário em que ocorria a vistoria com o devido prazo legal.

DA VISTORIA

Na data de 24 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 atendido no local pela funcionária do locatário que não permitiu a vistoria e o registro por fotos internas. Ainda, esteve no local o advogado do Requerido que não facultou o acesso.

Recordo que houve a alteração e prolongamento da data da vistoria, a pedido do Requerido, exatamente para que pudessem comunicar o locatário com 10(dez) dias de antecedência.



Diante do fato, na possibilidade de dificultar o trabalho deste Profissional, entendeu por realizar a avaliação através do Método Evolutivo, utilizando a comparação direta dos terrenos e recriando as benfeitorias existentes nas medidas, condições arquitetônicas e padrão de acabamento.

Os fatores necessários para a realização da avaliação foram colhidos no local, pois, embora impossibilitado de fotografar, este Perito esteve no interior do comercio e pode verificar o padrão construtivo e condição atual.

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 desprovemento, 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)

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 comercial – Publicado março/2024

Imóveis comerciais registram valorização em fevereiro

Índice FipeZAP destaca alta de 0,73% no aluguel e avanço discreto nos preços de venda do segmento

■ *Análise do último mês: de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200m² registraram ligeiro incremento de 0,07% em fevereiro de 2024, enquanto os preços de locação do segmento apresentaram alta de 0,73% no mesmo período* - resultado que representou uma nova (embora discreta) aceleração em relação às variações em dezembro (+0,62%) e janeiro (+0,66%). Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,83%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou uma deflação de 0,52%. Em relação às 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, foram apuradas as seguintes variações mensais nos preços de venda de salas e conjuntos comerciais: Belo Horizonte (+0,35%); Salvador (+0,15%); Rio de Janeiro (+0,14%); Campinas (0,14%); Florianópolis (+0,13%); São Paulo (+0,09%); Curitiba (+0,06%); Porto Alegre (-0,25%); Brasília (-0,61%); e Niterói (-0,87%). Quanto aos preços de locação do segmento comercial, os resultados mais recentes do Índice FipeZAP revelaram as seguintes variações mensais: Brasília (+2,77%); Rio de Janeiro (+1,54%); Niterói (+1,02%); Curitiba (+0,93%); Belo Horizonte (+0,85%); Florianópolis (+0,84%); Salvador (+0,39%); São Paulo (+0,35%);.*

■ *Análise dos últimos 12 meses: os preços de venda de imóveis comerciais acumulam uma queda de 0,57% nos últimos 12 meses encerrados em fevereiro de 2024, contrastando com a valorização acumulada de 6,74% do aluguel do segmento nesse mesmo recorte temporal. Para fins comparativos, os índices de preço de referência da economia apresentaram as seguintes variações acumuladas no período: +4,50% (IPCA/IBGE) e -3,76% (IGP-M/FGV). Individualmente, a valorização dos imóveis comerciais à venda abrangeu as seguintes localidades: Campinas (+2,97%); Salvador (+0,91%); São Paulo (+0,85%); e Niterói (+0,08%); contrapondo-se aos recuos nos preços do segmento em: Porto Alegre (-5,82%); Brasília (-5,80%); Curitiba (-2,80%); Belo Horizonte (-1,67%); Florianópolis (-1,64%); e Rio de Janeiro (-0,63%). Quanto ao aluguel comercial, as variações acumuladas nos últimos 12 meses podem ser ordenadas*



da seguinte forma: Salvador (+13,42%); Niterói (+9,71%); Curitiba (+8,80%); Campinas (+8,33%); Florianópolis (+7,74%); Rio de Janeiro (+7,34%); São Paulo (+6,08%); Belo Horizonte (+5,58%); Porto Alegre (+3,10%); e Brasília (-1,69%).

■ *Preço médio de venda e locação: de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de fevereiro de 2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.388/m², no caso de imóveis para venda, e de R\$ 42,80/m² entre unidades para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo apresentou os maiores valores médio tanto para venda (R\$ 10.022/m²) quanto para locação (R\$ 51,11/m²). Outras localidades de destaque no período incluíram: Rio de Janeiro, com R\$ 8.820/m² (venda comercial) e R\$ 41,57/m² (locação comercial); Florianópolis (R\$ 8.179/m² e R\$ 44,63/m²); Niterói (R\$ 7.555/m² e R\$ 36,53/m²); Salvador (R\$ 5.074/m² e R\$ 40,21/m²); Campinas (R\$ 6.324/m² e R\$ 38,72/m²); e Curitiba (R\$ 7.564/m² e R\$ 33,96/m²).*

■ *Rentabilidade do aluguel comercial*: pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível calcular uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante (rental yield) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em fevereiro de 2024, especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,34% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,79% ao ano), bem como retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses.*

Em âmbito municipal:

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

Especificamente na região do imóvel, há maior oferta de terrenos para residências, entretanto as imobiliárias locais informam que a concretização das negociações estão dentro da normalidade.



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 Jaguariúna, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Jaguariúna.

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 e TIPO DO LOGRADOURO

Plano e asfaltado

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado em frente a rotatória no encontro da Avenida Sylvio Rinaldi com a Rua Osvaldo Vicentini, Jardim Sylvio Rinaldi II, Jaguariúna. As principais vias de acesso para quem parte do ponto central da cidade são as ruas Júlia Bueno e a Avenida Lauro de Carvalho, seguida pela Rodovia João Beira e das avenidas Luciano Vlademir Poltronieria e Antônio Pinto Catão, até Avenida Sylvio Rinaldi e acesso local.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Matrícula 16.418 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna – Estado de São Paulo.

Inscrição Cadastral: 04.0355.0051-0001

Loja comercial, localizada de frente para a rotatória da Avenida Sylvio Rinaldi, encontro com a Rua Osvaldo Vicentini, Jardim Sylvio Rinaldi II, Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Jaguariúna é um município da Região Metropolitana de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a 22º42'20" de latitude sul e 46º59'09" de longitude oeste, a uma altitude de 584 metros. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 56 221 habitantes Possui uma área de 141,391 km², o que corresponde a uma densidade populacional de 313,37 habitantes por quilômetro quadrado, em dados de 2010.

De acordo com as pesquisas arqueológicas mais recentes, os primeiros vestígios de assentamentos humanos na região central do atual estado de São Paulo datam de cerca de 9.500 anos atrás, sendo identificados como grupos de caçadores-coletores nômades, produtores de diversos artefatos em pedra lascada. Estes grupos construíam assentamentos provisórios nos vales e margens dos rios Jaguari, Camanducaia e Atibaia, utilizando-os como rotas fluviais e fonte de alimentos. Em geral, esses primeiros grupos são costumeiramente associados às tradições tecnológicas Umbu e Humaitá, devido ao tipo de ferramentas líticas que produziam e utilizavam.

Por sua vez, grupos indígenas ceramistas teriam alcançado a região entre Mogi Mirim, Campinas e Jaguariúna a partir do século I da Era Cristã. Em maior número, e agricultores, baseavam sua dieta alimentar em plantas ricas em carboidratos (como o milho e a mandioca), coleta de frutos, raízes e nozes silvestres, além da proteína obtida através de pesca e caça. Vestígios dessa antiga ocupação da região ainda podem ser observados em sítios arqueológicos locais, onde fragmentos cerâmicos associados às tradições tecnológicas Tupiguarani e Aratu foram identificados.



Entre as atrações turísticas de Jaguariúna, o passeio de maria-fumaça é um dos mais tradicionais. Realizado na legítima locomotiva da Cia. Mogiana, fabricada em 1952, percorre as cidades de Jaguariúna a Campinas, passando pelas antigas estações de Anhumas, Pedro Américo, Tanquinho, Desembargador Furtado e Carlos Gomes.

(fonte Wikipédia)

O imóvel é constituído de um conjunto de salas comerciais sequenciais, nas quais funcionam atualmente uma padaria e uma agropecuária.

Outras características do terreno e da região.

- Terreno em leve declive: 716,34m²(total) conforme IPTU
- Área construída: 432,56m² conforme IPTU
- Ampla frente com estacionamento para aproximadamente 10 veículos
- Construção relativamente nova
- Idade aparente 14 anos
- Estado de conservação regular
- Padrão construtivo: Loja simples
- Apresenta piso cerâmico no chão
- Pintura nas paredes internas e externas
- Teto com acabamento em gesso
- Iluminação embutida
- Esquarias de alumínio e de ferro
- Portas e janelas de vidro temperado
- Região localizada a aproximadamente 4km do centro da cidade.
- Região de uso misto – embora maior incidência residencial
- Região em expansão
- Região com condomínios
- Região com infraestrutura
- Região atendida por serviços públicos
- Fácil acesso à Rodovia Campinas – Mogi Mirim



Matrícula - capa

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 13/05/2023 19:36:50

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
MATRÍCULA	FICHA	COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
16.418	01	CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 5 de dezembro de 2017

IMÓVEL: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELOS LOTES NºS 01 (UM) E 02 (DOIS) DA QUADRA "E" DO LOTEAMENTO "JARDIM SYLVIO RINALDI II", situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., com a área de 716,34 m² (setecentos e dezesseis metros e trinta e quatro decímetros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto cravado entre o imóvel ora descrito, a Avenida Rinaldi e o lote nº 33 (trinta e três) da Quadra "E"; daí segue em sentido horário por 18,06 m (dezoito metros e seis centímetros) em reta, mais 5,46 m (cinco metros e quarenta e seis centímetros) em curva, mais 13,86 m (treze metros e oitenta e seis centímetros) em curva, confrontando com a Avenida Rinaldi; daí segue por 7,88 m (sete metros e oitenta e oito centímetros) em curva na esquina formada pela Avenida Rinaldi e a Rua Osvaldo Vicentini; daí segue por 5,68 m (cinco metros e sessenta e oito centímetros) em reta, confrontando com a Rua Osvaldo Vicentini; daí deflete à direita e segue em linha reta por 27,50 m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando com o lote nº 03 (três) da Quadra "E"; daí deflete à direita e segue em linha reta por 40,00 m (quarenta metros), confrontando com os lotes nºs 30 (trinta), 31 (trinta e um), 32 (trinta e dois) e 33 (trinta e três), fechando assim o perímetro. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nºs 04.0355.0041 e 04.0355.0051. - **PROPRIETÁRIA:** T.C. IMÓVEIS S/S LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Cândido Bueno, nº 1048, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.025.528/0001-68, com a 4ª Alteração e Consolidação Contratual datada de 01/12/2003, registrada sob nº 87 no anexo de Registro Civil de Pessoa Jurídica desta serventia, em 04/10/2010. -----

REGISTROS ANTERIORES: R.04-11.005 (venda e compra do lote nº 01, com 442,89 m²); e R.04-11.006 (venda e compra do lote nº 02, com 273,45 m²), ambos ficha 01vº deste livro, datados de 30/10/2014. -----

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna 05 de Dezembro de 2017. -----

TRASLADAÇÃO DE RESTRIÇÃO URBANÍSTICA: Procede-se a presente averbação de ofício, para ficar constando que de acordo com o R.04-23.304, do livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis de Pedreira-SP., datado de 13/05/2002, trasladado para as AV.01-11.005 e AV.01-11.006 deste livro, em virtude de restrição urbanística imposta pelo loteador, o imóvel objeto da presente matrícula destina-se a fins residenciais. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

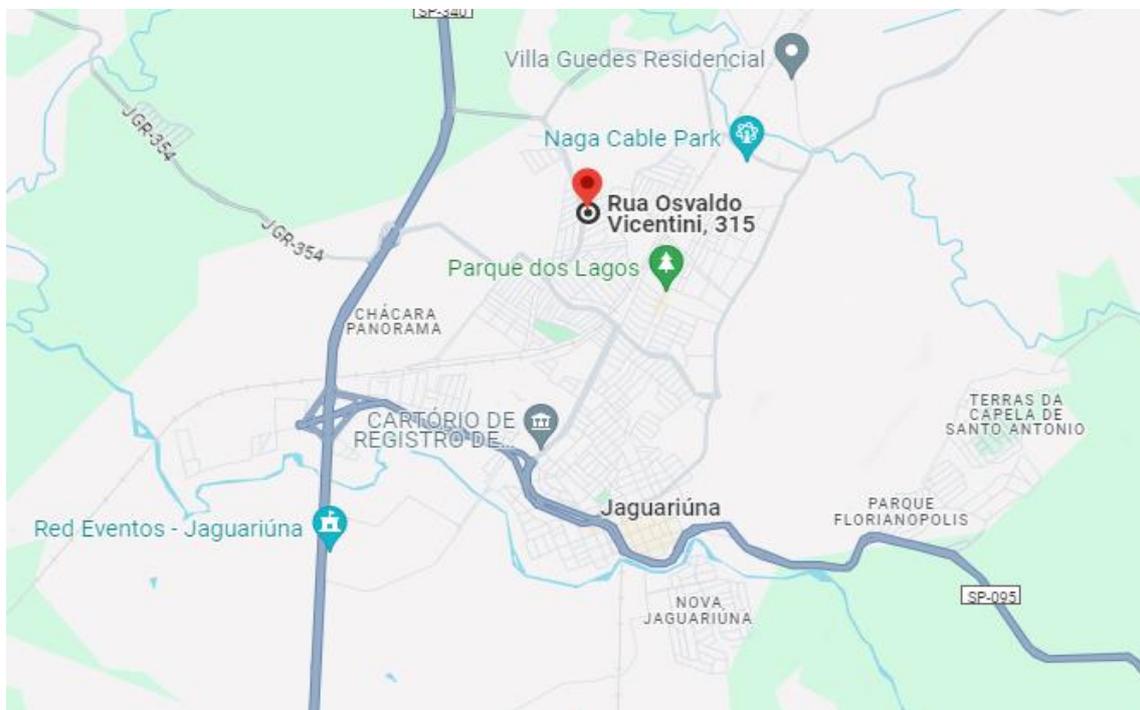
(continua no verso)



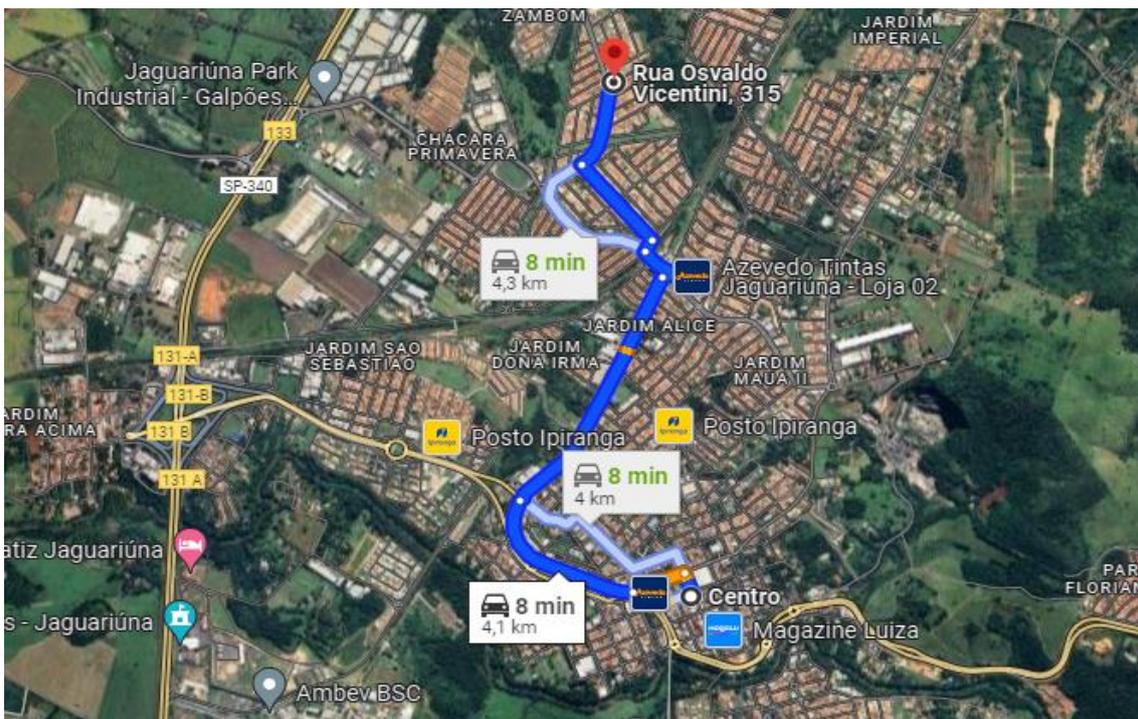
IPTU

Extrato de IPTU - 2024			
Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral:	04.0355.0051-001	Código reduzido:	11385
Endereço:	RUA OSVALDO VICENTINI 315 - JARDIM SYLVIO RINALDI II Jaguariúna-SP		
Loteamento:	Lote:1+2 Quadra:00E		
Valor do terreno:	188.318,62	Área total do terreno:	716,34
Valor da construção:	967.515,6	Área construída:	432,56
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	716,34
Valor total do imóvel:	1.155.834,22		
Dados do Proprietário			
Nome:	T. C. IMOVEIS S/S LTDA		
CPF/CNPJ:	59.025.528/0001-68		

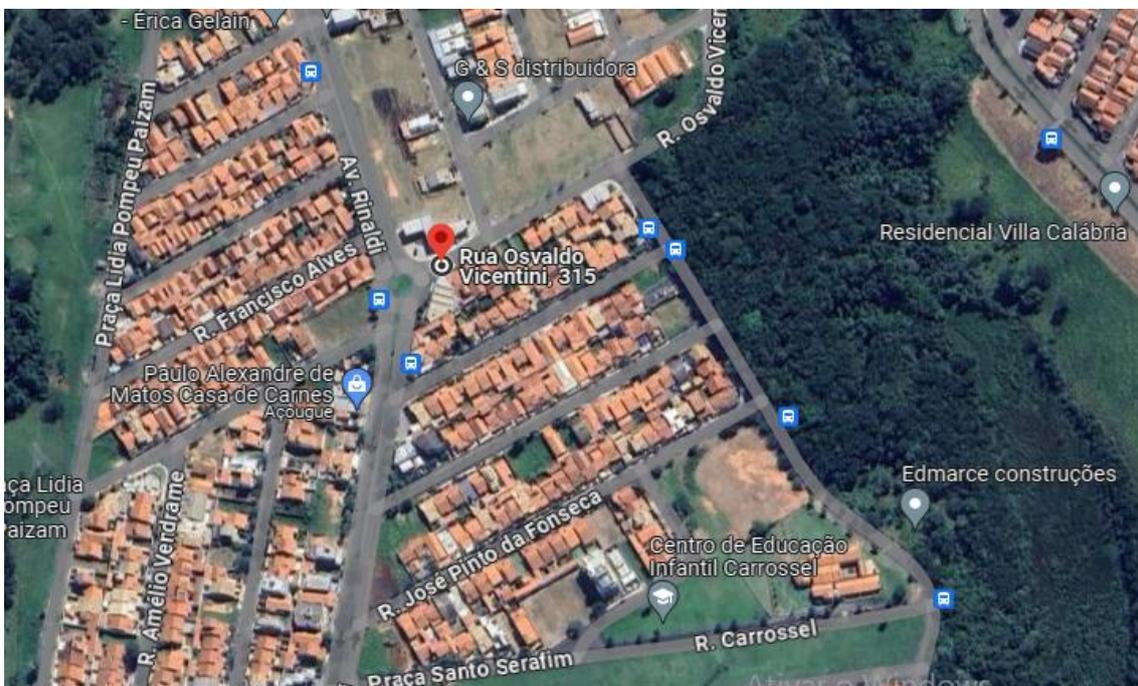
Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada



Distância do centro da cidade de Jaguariúna



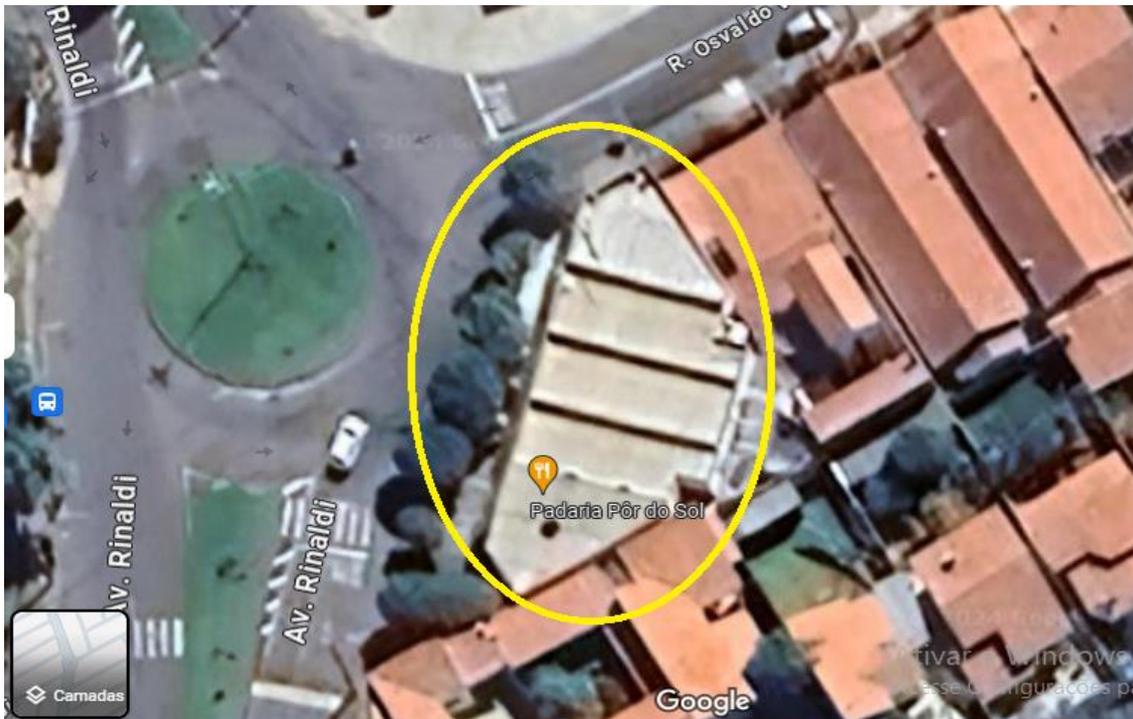
Visão do bairro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2024 às 13:54, sob o número WJAG247002668956. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003926-93.2019.8.26.0296 e código d4C0pKUm.



Visão do imóvel avaliando



Frente do imóvel



Segue fotos do imóvel



Indicação da avenida



Indicação da rua



Visão do imóvel



Visão do imóvel



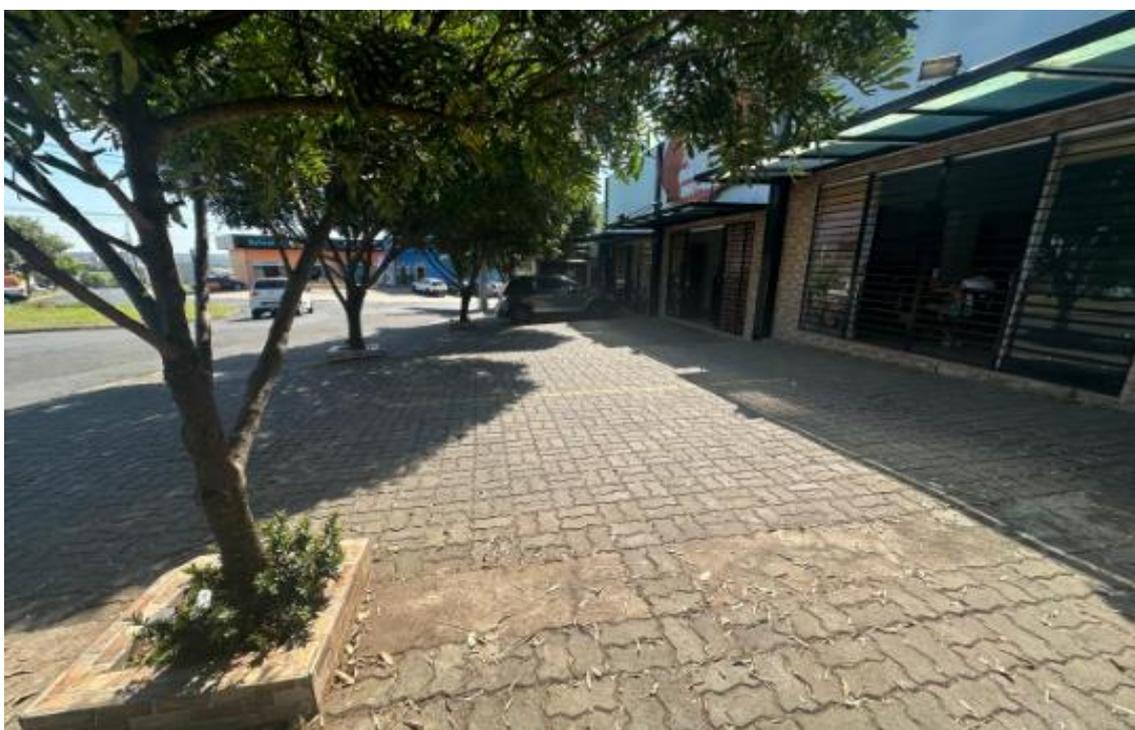
Visão do imóvel



Visão do imóvel



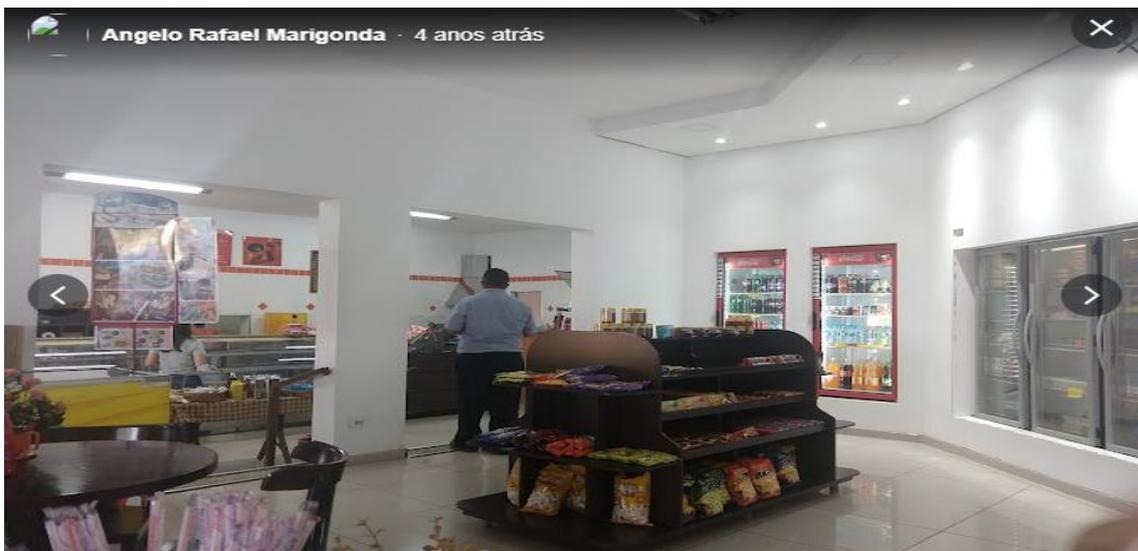
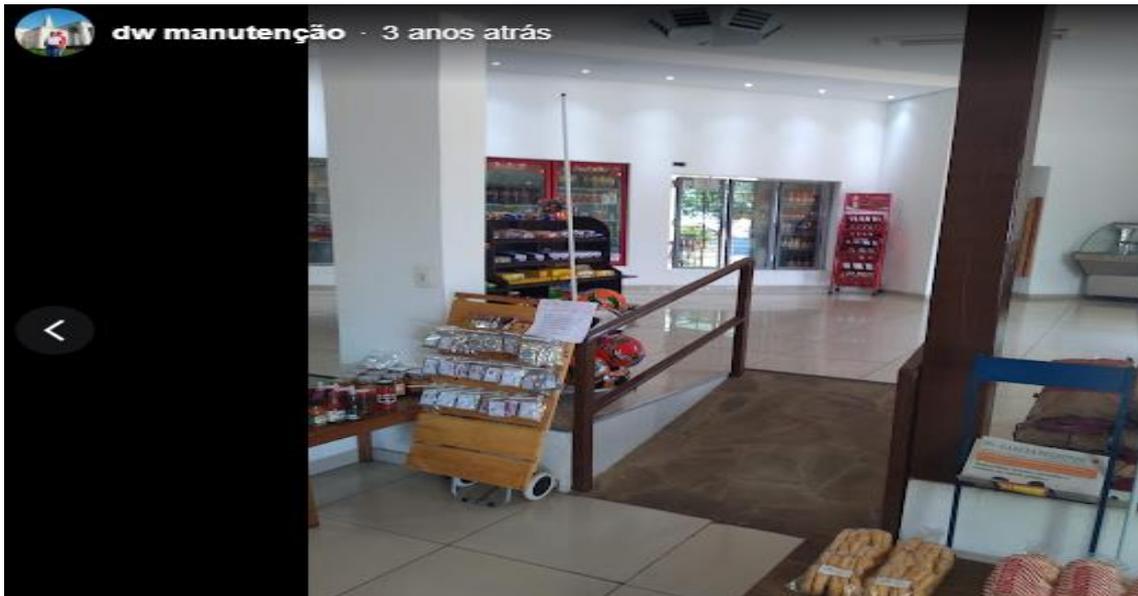
Visão do estacionamento



Visão do estacionamento



Abaixo, imagens internas obtidas na internet.





CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características dos imóveis e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado** para o terreno e pelo **Método Evolutivo**, pela quantificação do custo unitário básico, para determinação do valor do edificações existentes na indústria, conforme a NBR 14.653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O método comparativo 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 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, fonte, conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada.

O método evolutivo é composto pela soma do valor do terreno encontrado pelo método comparativo e o valor da construção encontrada pelo uso do CUB - *Custo Unitário Básico (índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras)* - e a depreciação.



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 até 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);

A apuração do valor real 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.

Cálculo do valor de terreno:

Para a pesquisa e análise de valores para a definição do valor do terreno, foram selecionados um conjunto de **6 elementos comparativos**, formado por imóveis similares ao avaliando, em oferta, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, com o mesmo zoneamento.



Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os anúncios constam em cada imagem.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos, sendo apenas os necessários para correções de possíveis diferenças.

Foram aplicados alguns dos fatores discritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator oferta:** 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 localização:** tendo em vista a situação privilegiada do imóvel avaliando, situado em rotatória, aos comparativos que não usufruem desta condição (largura do lagradouro, sem entroncamentos, asfalto, etc). Esta informação foi captada no mercado através de imobiliárias e experiência profissional.
- **Fator de esquina ou frentes múltiplas:** 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.
- **Fator área:** As áreas dos imóveis foram homogeneizadas para melhor comparação e resultado.

A aplicação de outros fatores não se revelou necessária, visto o atendimento das condições de similaridades entre os imóveis.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização dos dados obtemos para o terreno do imóvel avaliando o **Valor de Venda de Mercado (V_T)** arredondado de **R\$ 549.600,00 (quinhentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)**.



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliado						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua Osvaldo Vicentini, 315					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:	Jaguariúna/SP	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	432,56	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	716,34	Uso:	Comercial	Profundidade:	0,00	
Tipo:	Loja	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Med		
Idade Aparente:	14	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:	Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Avaliando					
Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Vanderlei Aparecido Funchini, 237					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:	Jaguariúna/SP	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 249.999,00	Vagas:	0	Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 900,00	Data Amost.:	02/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sylvio-rinaldi-ii-bairros-jaguariuna					
Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Jardim Sylvio Rinaldi II					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:	Jaguariúna/SP	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	260,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 234.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 810,00	Data Amost.:	02/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sylvio-rinaldi-bairros-jaguariuna-260					
Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Jardim Sylvio Rinaldi II					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:	Jaguariúna/SP	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	328,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 658,54	Data Amost.:	02/05/2024	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sylvio-rinaldi-bairros-jaguariuna-328					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2024 às 13:54, sob o número WJAG247002668956. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003926-93.2019.8.26.0296 e código d4C0pKUm.

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 4						
Endereço:	Jardim Sylvio Rinaldi II					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:	Jaguariúna/SP	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	405,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:		Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 405.000,00	Vagas:	0	Formato:		Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 900,00	Data Amost.:		02/05/2024
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sylvio-rinaldi-bairros-jaguariuna-405n					
Elemento Comparativo 5						
Endereço:	Rua Osvaldo Vicentini esquina com a Rua Julio Sisti					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:	Jaguariúna/SP	UF:	SP	
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:		Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 165.000,00	Vagas:	0	Formato:		Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 594,00	Data Amost.:		02/05/2024
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sylvio-rinaldi-ii-bairros-jaguar					
Elemento Comparativo 6						
Endereço:	Jardim Sylvio Rinaldi II					
Bairro:	Jardim Sylvio Rinaldi II	Cidade:		UF:		
Informante:						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:		Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:		Seco
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:	0	Formato:		Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 792,00	Data Amost.:		02/05/2024
Observações:	https://maiscasa.com.br/imovel/129107/terreno-250m2-venda-jardim-sylvio-rinaldi-ii-ii					



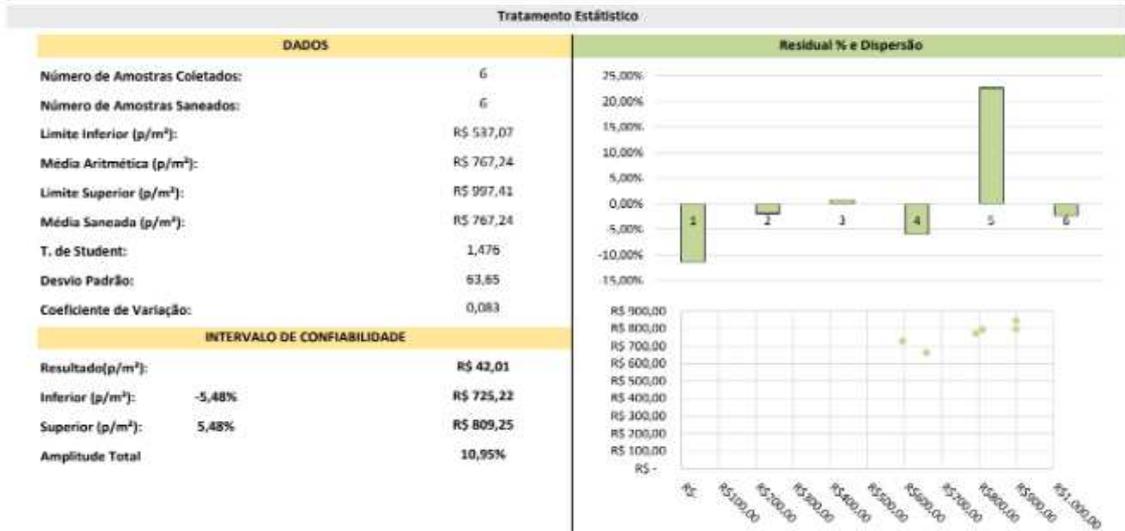
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.					Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 249.999,00	250,00	R\$ -	0,900	R\$ 900,00	0,909	0,877	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,886	R\$ 797,21		
2	R\$ 234.000,00	260,00	R\$ -	0,900	R\$ 810,00	1,000	0,881	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,981	R\$ 794,62		
3	R\$ 240.000,00	328,00	R\$ -	0,900	R\$ 658,54	1,000	0,907	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	1,007	R\$ 863,13		
4	R\$ 405.000,00	405,00	R\$ -	0,900	R\$ 900,00	0,909	0,931	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,940	R\$ 846,26		
5	R\$ 165.000,00	250,00	R\$ -	0,900	R\$ 594,00	1,250	0,877	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	1,227	R\$ 728,66		
6	R\$ 220.000,00	250,00	R\$ -	0,900	R\$ 792,00	1,000	0,877	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	0,977	R\$ 773,55		

Média	R\$ 775,76	Média	R\$ 767,24
Desvio	125,765	Desvio	63,654
Coef. de variação	0,152	Coef. de variação	0,083

Média Saneada	R\$ 767,24
Limite Inferior	R\$ 537,07
Limite Superior	R\$ 997,41
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	Unit/m²	Fator Ajuste	Resultado
	716,34	R\$767,24	1,00	R\$ 549.600,00



Cálculo das benfeitorias (Vb)

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Área Construída	432,56	14	Regular	critério Médio S/ elevad	Med	R\$ 1.961,78	40	20	0%	0%	0%	R\$ 848.587,56	0,875	R\$ 742.683,83
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL													R\$ 848.587,56	-	R\$ 742.683,83

As benfeitorias foram reproduzidas e depreciadas conforme descrito na planilha acima. O valor encontrado para as **benfeitorias** perfaz **R\$ 742.600,00 (setecentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais)**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2024 às 13:54, sob o número WJAG247002668956. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003926-93.2019.8.26.0296 e código d4C0pKUm.



Valor do imóvel = valor do terreno + valor das benfeitorias

Valor das Construções:	R\$ 742.683,83
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 742.683,83
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 549.600,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 1.292.300,00

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\$ 1.292.000,00 (um milhão duzentos e noventa e dois mil reais)**.

Pode-se afirmar que o resultado apresentado acima, está em consonância com os valores praticados em negociações de imóveis comerciais localizados na cidade de jaguariúna.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 07 de maio de 2024.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000