



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Digital nº: 1014407-50.2017.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A

Executado: Renato Siqueira Caprini

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento – 64.681



Apartamento – 119.482

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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 dos valores dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM MARÇO/2020

Matrícula 64.684 - R\$ 780.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Matrícula 119.482 - R\$ 700.000,00 (setecentos 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 nos imóveis 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 04 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 imóvel do Condomínio Breeze pelo proprietário, Sr. Renato Caprini e no imóvel do Condomínio Villa Rimini local pela locatária Sr. Karina. Ambos garantiram os acessos, bem como apresentaram os imóveis.

No mais, as visitas para realização do trabalho ocorreram 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)

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 DO LOGRADOURO

Em ambos praticamente plana.

ACESSIBILIDADE

Os imóveis estão localizados próximos ao Shopping Iguatemi e os principais acessos são efetuados pela Rodovia Dom Pedro e Avenida Mackenzie, ou pela Avenida José Bonifácio.

Todas em boas condições de uso.

OS IMÓVEIS

Ambos os imóveis tratam-se de apartamentos, sendo o de Matrícula 64.684, apartamento 44, Bloco B, Condomínio Villa Rimini, localizado na Rua Ministro Oscar Saraiva, nº 40, Bairro Jardim das Paineiras, e o de Matrícula 119.482, apartamento 12, Bloco B, Condomínio Breeze Family Club, localizado na Rua Elvira Padilha Rossler, nº 190, Bairro Vila Brandina, 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)

O imóvel de Matrícula 64.684 é composto por 3 dormitórios, sendo uma suíte, sala dois ambientes, sacada, escritório, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil privativa: 116m²
- Garagem para dois automóveis no subsolo
- Padrão construtivo superior
- Idade aparente 30 anos
- Imóvel com reformas internas e em bom estado de conservação
- Condomínio apresenta manutenção
- Lazer completo no condomínio
- Condomínio na média da região
- Zoneamento ZM1

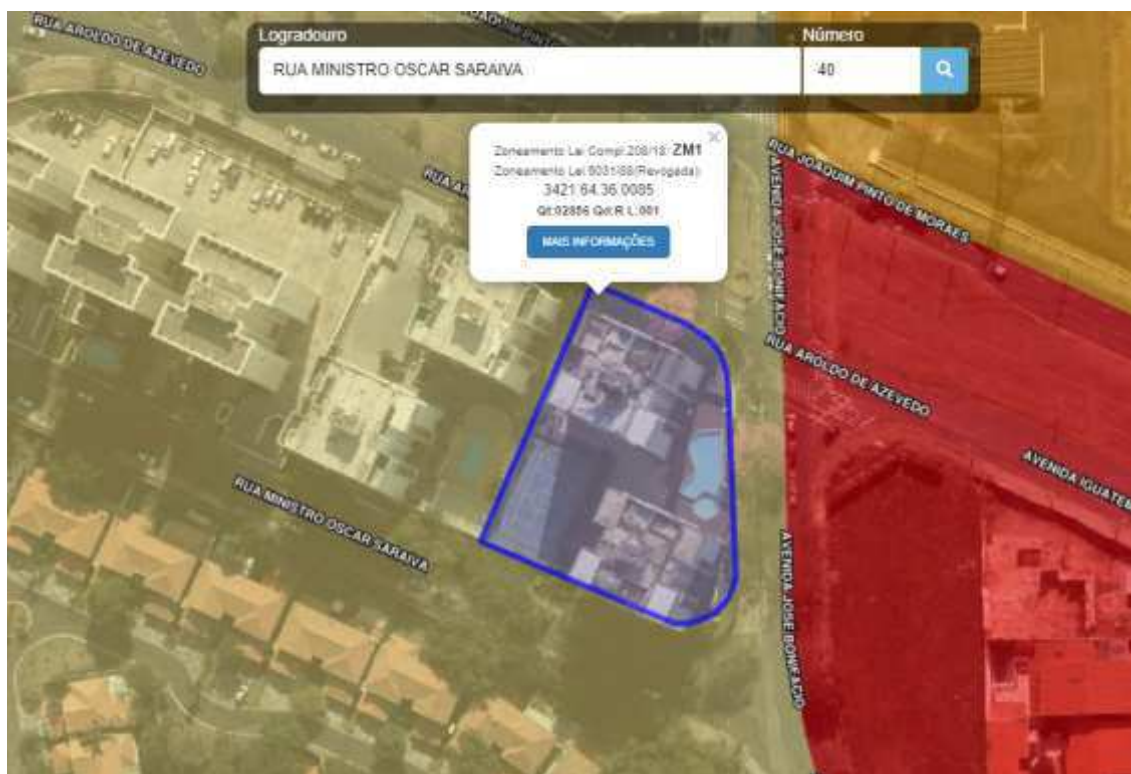
O imóvel de Matrícula 119.482 é composto por 3 dormitórios, sendo uma suíte, sala dois ambientes, varanda com churrasqueira, banheiro social, cozinha, área de serviço e banheiro externo.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil privativa: 92m²
- Garagem para dois automóveis no subsolo
- Padrão construtivo superior
- Idade aparente 30 anos
- Imóvel com reformas internas e em bom estado de conservação
- Condomínio apresenta manutenção
- Lazer completo no condomínio
- Condomínio na média da região
- Zoneamento ZC2

Visão dos zoneamentos

Matrículas 64.681

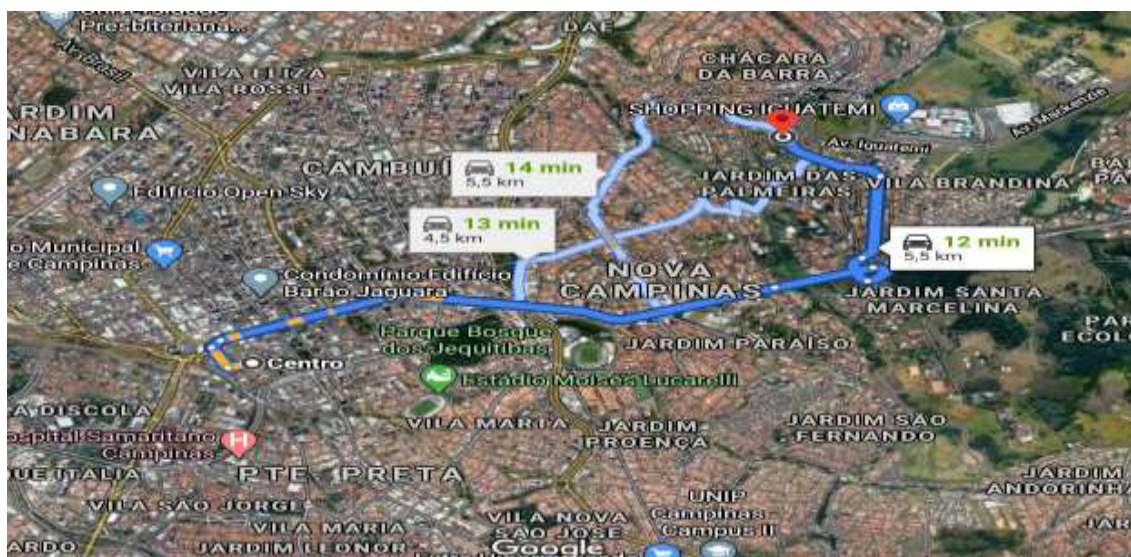
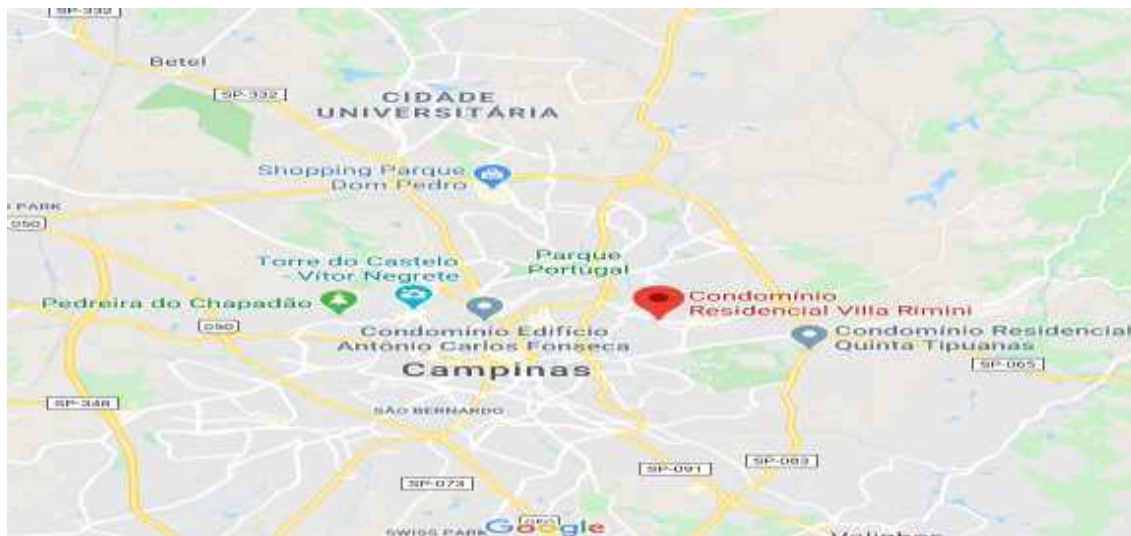


Matrículas 119.482



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:

Matrícula 64.681



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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

Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Visão alternativa da rua



Visão ampla da fachada

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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



Fachada



Indicação do condomínio



Visão interna - Piscina ao fundo

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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



Playground



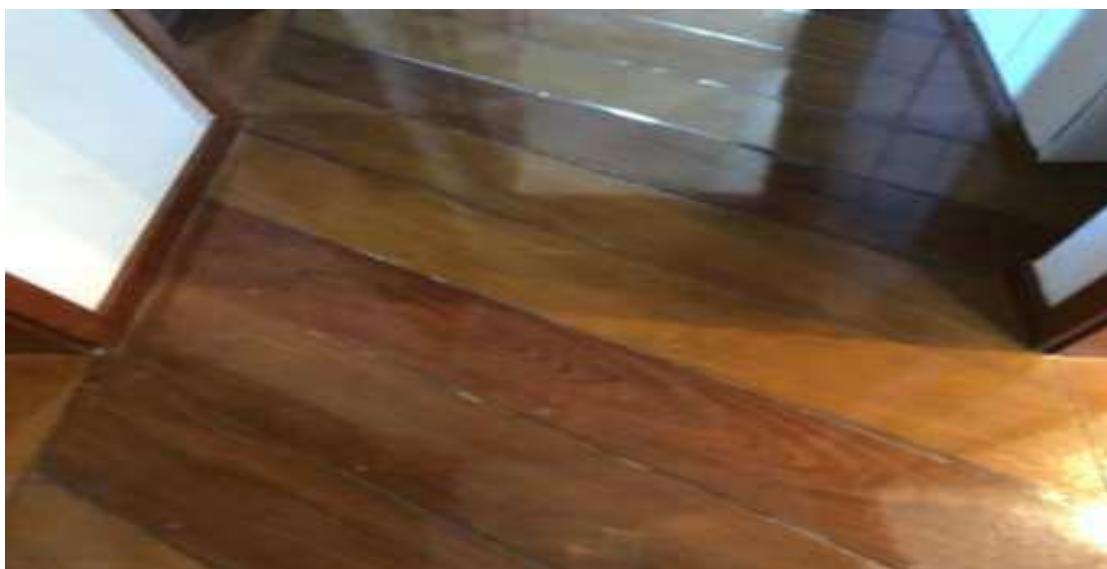
Elevadores



Visão interna do elevador



Sala de estar



Detalhe - Piso de madeira



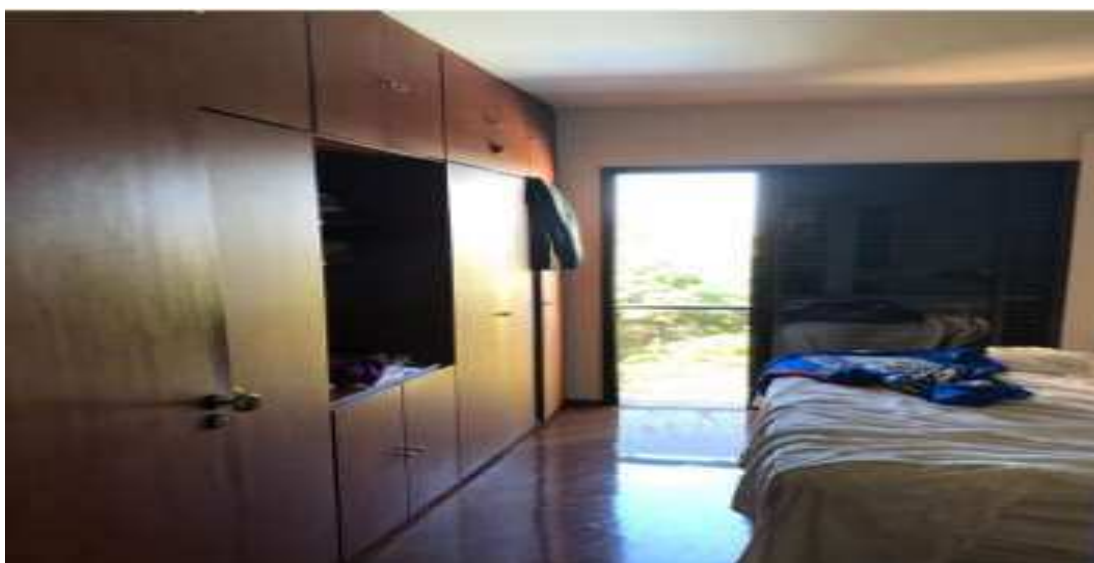
Banheiro



Quarto 1



Ármario embutido



Quarto 2

**Quarto 3****Cozinha****Lavanderia**

**Quadra comum****Banheiro****Lavanderia**

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:

Matrícula 119.482



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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

Segue fotos do imóvel



Visão da rua – entrada do condomínio



Visão da rua



Indicação do condomínio

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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



Acesso de pedestres nos condomínios



Rua interna



Identificação do condomínio e número

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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



Área social do condomínio



Hall de entrada do prédio



Hall dos apartamentos



Indicação do apartamento



Sala e varanda



Sala

**Cozinha****Cozinha****Varanda gourmet**

**Suíte****Quarto 2****Quarto 3**

**Banheiro da suíte****Banheiro social****Área de serviço**



Lavabo



Área comum



Piscina



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 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 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 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 para os imóveis 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.
- **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 foram encontrados anúncios dos imóveis avaliandos.



Área de busca

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Apartamento 64.681

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



APARTAMENTO À VENDA NO BAIRRO JARDIM DAS PAINEIRAS
EM CAMPINAS/SP

Valor de venda: R\$ 650.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 5.200,00
Imobiliária: Bonon e Amaral Imóveis

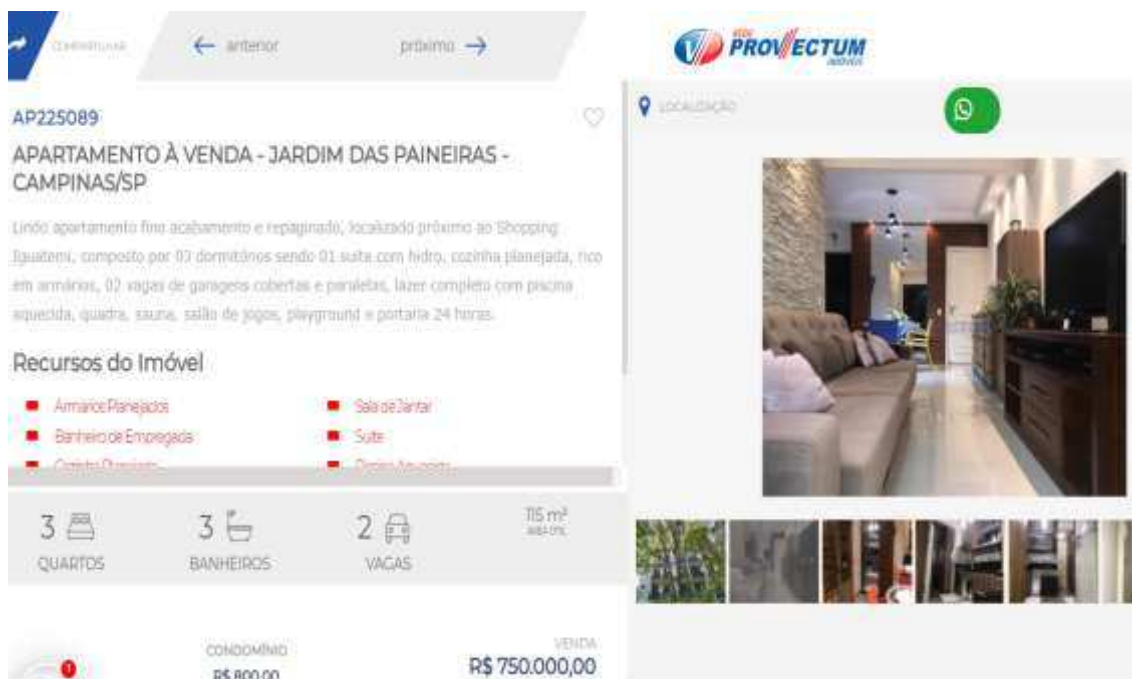
(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



APARTAMENTO À VENDA NO BAIRRO JARDIM DAS PAINEIRAS
EM CAMPINAS/SP

Valor de venda: R\$ 750.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 6.580,00
Imobiliária: Bonon e Amaral Imóveis

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



AP225089
APARTAMENTO À VENDA - JARDIM DAS PAINEIRAS - CAMPINAS/SP

Lindo apartamento finalizado e repaginado, localizado próximo ao Shopping Iguatemi, composto por 03 dormitórios sendo 01 suíte com hidro, cozinha planejada, rico em armários, 02 vagas de garagem cobertas e panelas, lazer completo com piscina aquecida, quadra, sauna, salão de jogos, playground e portaria 24 horas.

Recursos do Imóvel

- Armário Planejados
- Banheiro de Empregados
- Cofre na Cozinha
- Sala de Jantar
- Suíte
- Dormitório

3 QUARTOS **3 BANHEIROS** **2 VAGAS** **115 m² ÁREA ÚTIL**

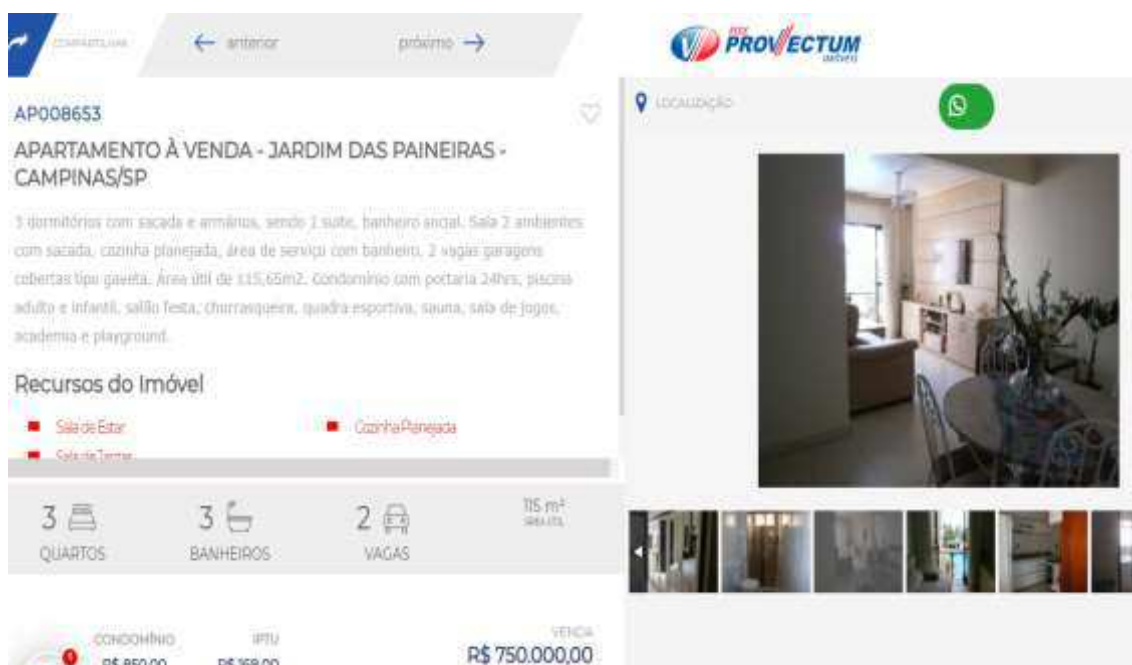
CONDÔMIO R\$ 800,00 **VENHA R\$ 750.000,00**

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.465,00

Imobiliária: Provectum Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



AP008653
APARTAMENTO À VENDA - JARDIM DAS PAINEIRAS - CAMPINAS/SP

3 dormitórios com sacada e armários, sendo 1 suíte, banheiro anexo. Sala 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço com banheiro, 2 vagas garagem cobertas tipo garagem. Área útil de 115,65m². Condomínio com portaria 24hrs, piscina adulto e infantil, salão festa, churrasqueira, quadra esportiva, sauna, sala de jogos, academia e playground.

Recursos do Imóvel

- Sala de Estar
- Coleira Tênis
- Cozinha Planejada

3 QUARTOS **3 BANHEIROS** **2 VAGAS** **115 m² ÁREA ÚTIL**

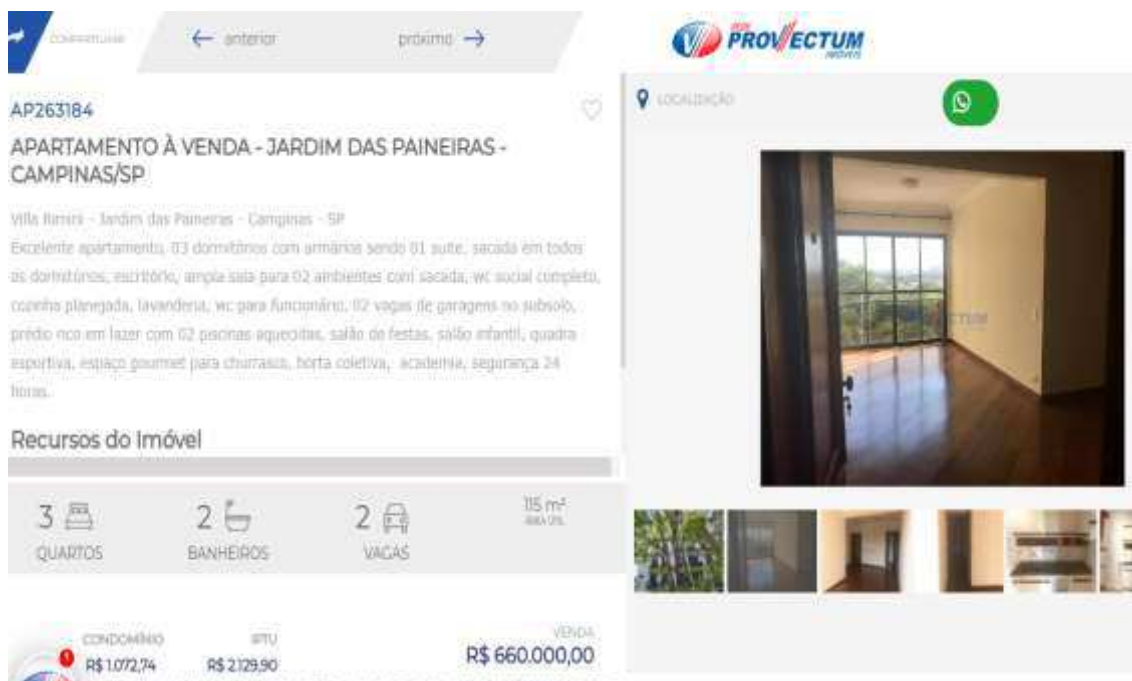
CONDÔMIO R\$ 850,00 **VENHA R\$ 750.000,00**

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.465,00

Imobiliária: Provectum Imóveis

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



AP263184
APARTAMENTO À VENDA - JARDIM DAS PAINEIRAS - CAMPINAS/SP

Vila Itatiba - Jardim das Paineiras - Campinas - SP
 Excelente apartamento, 03 dormitórios com armários sendo 01 suite, sacada em todos os dormitórios, escritório, ampla sala para 02 ambientes com sacada, wc social completo, cozinha planejada, lavanderia, wc para funcionário, 02 vagas de garagem no subsolo, prédio rico em lazer com 02 piscinas aquecidas, salão de festas, salão infantil, quadra esportiva, espaço gourmet para churrasco, horta coletiva, academia, segurança 24 horas.

Recursos do Imóvel

3 QUARTOS	2 BANHEIROS	2 VAGAS	115 m² - 3000 US
-----------	-------------	---------	------------------

CONDOMÍNIO R\$ 1.072,74
IPTU R\$ 2129,90
VERBA R\$ 660.000,00

Valor de venda: R\$ 660.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.689,00

Imobiliária: Provetum Imóveis

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

16 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim das Paineiras - Rua Ministro Oscar Saraiva

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 116 m² por R\$ 669.000 COO: 01188

Rua Ministro Oscar Saraiva, 40 - Jardim das Paineiras, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRAR
R\$ 669.000

Condomínio R\$ 910
 IPTU R\$ 1.500

ANUNCIANTE:
 Carlos Eduardo

116m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas 1 suite

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(34\)](#)

Valor de venda: R\$ 669.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.767,00

Imobiliária: Carlos Eduardo

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 5.603,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 5.546,97
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 6.465,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.818,50
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 6.465,00	0,9	1	0,95	1	1	R\$ 5.527,58
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 6.465,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.818,50
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 5.689,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 5.632,11
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 5.767,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.190,30
<i>Média do m²</i>	R\$ 6.075,67	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	R\$ 5.604,80

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\$ 5.604,00

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30% → R\$ 6.725,00

Menor que 30% → R\$ 4.483,00

Média Saneada → **R\$ 5.604,00**

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\$ 5.604,00 (cinco mil seiscientos e quatro reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **177m² x R\$ 5.604,00 (cinco mil seiscientos e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 650.000,00 (seiscientos e cinquenta mil reais)**.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Apartamento 119.482

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.695,00

Imobiliária: Mais Negócios Imobiliários

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.152,00

Imobiliária: André Roberto Freitas

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Vila Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Vila Brandina

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 92 m²
por R\$ 750.000

Vila Brandina, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

92m² 3 quartos 4 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

COMPRA R\$ 750.000

Condomínio R\$ 630 IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE Canova Imóveis

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.152,00

Imobiliária: Canova Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Vila Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Vila Brandina

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 92 m²
por R\$ 745.000

Vila Brandina, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

92m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

COMPRA R\$ 745.000

Condomínio R\$ 790 IPTU R\$ 1.550

ANUNCIANTE Verth Imóveis

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.152,00

Imobiliária: Verth Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Vila Brandina
Avenida Doutor Nelson Noronha Gustavo Filho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 92 m² por R\$ 750.000 CDD: AP00001

Avenida Doutor Nelson Noronha Gustavo Filho - Vila Brandina, Campinas - SP. VER NO MAPA

92m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

COMPRA R\$ 750.000

Condomínio R\$ 766 IPTU SOLICITAR

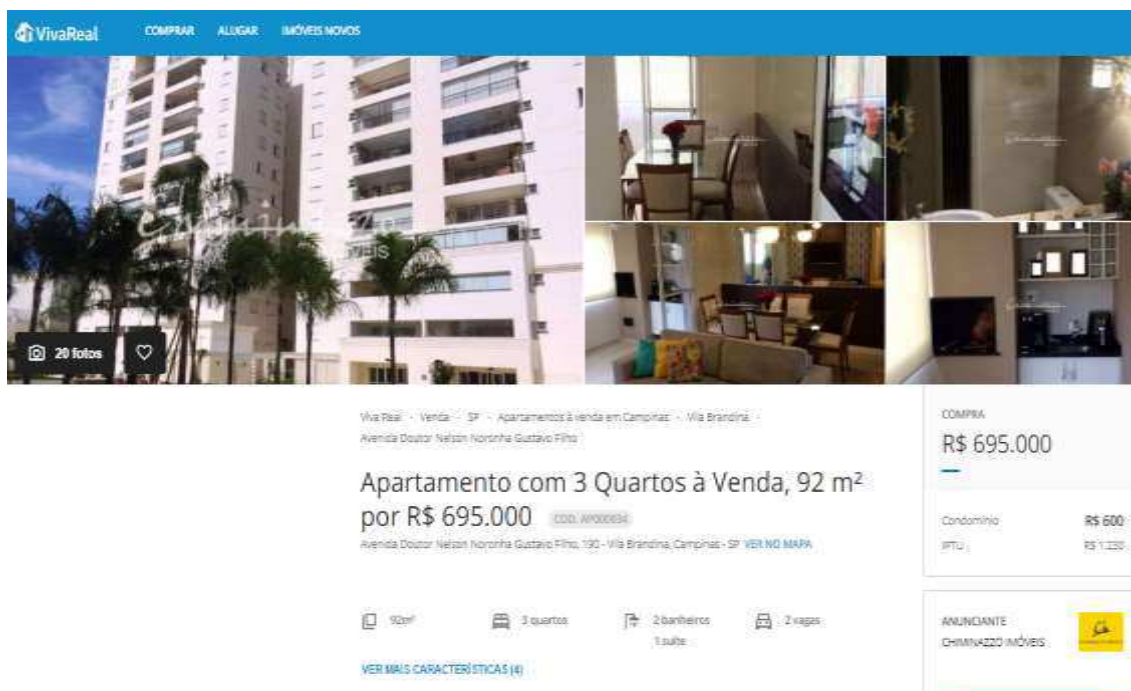
ANUNCIANTE ZANGALLI

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 8.152,00

Imobiliária: Zangalli Imóveis

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Vila Brandina
Avenida Doutor Nelson Noronha Gustavo Filho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 92 m² por R\$ 695.000 CDD: AP000034

Avenida Doutor Nelson Noronha Gustavo Filho, 190 - Vila Brandina, Campinas - SP. VER NO MAPA

92m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

COMPRA R\$ 695.000

Condomínio R\$ 600 IPTU R\$ 1.330

ANUNCIANTE CHIMINAZZO IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 695.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 7.554,00

Imobiliária: Chiminazzo Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 8.695,00	0,9	1	1	0,9	1	R\$ 7.042,95
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 8.152,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 7.336,80
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 8.152,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 8.070,48
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 8.152,00	0,9	1	1,05	1	1	R\$ 7.703,64
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 8.152,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 8.070,48
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 7.554,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 7.478,46
<i>Média do m²</i>	R\$ 8.142,83	0,90	1,00	1,06	0,98	1,00	R\$ 7.626,78

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\$ 7.626,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 9.152,00

Menor que 20% → R\$ 6.101,00

Média Saneada → R\$ 5.604,00

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\$ 7.626,00 (sete mil seiscentos e vinte e seis reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **92m² x R\$ 7.626,00 (sete mil seiscentos e vinte e seis reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 700.000,00 (setecentos 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 os valores dos imóveis avaliandos, em números redondos, para a data atual, correspondem a:

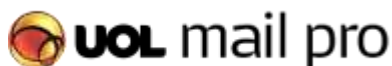
- Matrícula 64.681 - R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).
- Matrícula 119.481 - R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Este laudo é constituído de trinta e nove páginas numeradas e um anexo com e-mail encaminhado as partes (página 40).

Sem mais.

Campinas, 19 de março de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria/Avaliação

De: Gustavo Guedes

Para: borghi@bcpz.com.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/Avaliação

Enviada em: 02/03/2020 | 17:40

Recebida em: 02/03/2020 | 17:40

Boa tarde!

Prezados,

comunico que a vistoria no imóvel objeto da lide indicada abaixo ocorrerá na próxima quarta-feira dia 04/03 às 11h30.

Processo nº: 1014407-50.2017.8.26.0114

Exequente: Banco Santander

Executado: Waldinei Couto

Favor acusar recebimento deste e-mail e comunicar os assistentes técnicos.

att.

Gustavo Guedes

Fone: (19) 98397-1775

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial

Campinas - SP CEP 13098-326

www.guedesavaliacoes.com.br

Esta mensagem contém informação confidencial, sujeita ao privilégio de comunicação cliente/consultor. Qualquer outra utilização é estritamente proibida. Na hipótese de recebê-la por equívoco, por gentileza apague-a imediatamente e contate-me. This privileged consultant/client communication may contain classified information and is intended for the sole use of its recipient. Any other use is strictly prohibited. If you have received this message by mistake, please erase it and contact us as soon as possible.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 209 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326

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