



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº: 4027193-17.2013.8.26.0114

Classe - Assunto Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos

Requerente: MACARRONADA ITALIANA LTDA

Requerido: GUSTAVO PAES LEME PAIOLI e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóveis em Campinas

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - 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 do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM JULHO/2020

1. **Matrícula 8.288 - R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**
2. **Matrícula 5.412 - R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**
3. **Matrícula 22.600 - R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**
4. **Matrícula 46.415 - R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**
5. **Matrícula 60.793 - R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**
6. **Matrícula 82.399 - R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)**
7. **Matrícula 47.464 - R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**
8. **Matrícula 48.122 - R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Cumprimento de Sentença – Espécies de Contrato. No momento atual se encontra em processo de avaliação dos imóveis apresentados 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.”

Entretanto a parte executada não consta representada nos autos, tendo este Perito se dirigido aos locais com a intenção de informar algum morador.

Assim, onde foram encontrados moradores, foi deixado comunicado informando a data e horário em que ocorria a vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 16 de julho 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.

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 16/06/2020

Alta no preço médio de aluguel residencial desacelera para 0,42% em maio

Com esse resultado, o Índice FipeZap de Locação Residencial registra avanço de 3,29%, em 2020, e de 5,15%, nos últimos 12 meses

■ **Análise do último mês:** Análise do último mês: após elevação de 0,99%, em março, e de 0,95%, em abril, o Índice FipeZap de Locação Residencial desacelerou em maio, encerrando o período com alta de 0,42%. Apesar desse comportamento, a variação do preço médio do aluguel residencial no último mês superou mais uma vez a deflação registrada pelo IPCA/IBGE (-0,38%), resultando em uma alta real de 0,81% no mês. À exceção do Rio de Janeiro e de Salvador – capitais em que os preços médios registraram variações negativas de 0,15% e 0,04% em maio (respectivamente) – as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram alta nominal no preço do aluguel residencial, movimento liderado pelos avanços registrados em Belo Horizonte (+1,64%), Florianópolis (+0,89%), São Paulo (+0,65%), Brasília (+0,57%) e Porto Alegre (+0,52%).

■ **Balanço parcial de 2020:** com a quinta alta consecutiva no ano, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula um avanço nominal de 3,29% em 2020, variação que, quando comparada à inflação medida pelo IPCA/IBGE no período (-0,16%), resulta em uma alta real de 3,46%. Vale notar que, além do IPCA (IBGE), a variação acumulada do Índice FipeZap de Locação Residencial também superou o comportamento acumulado do IGP-M (FGV) no ano (+2,79%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com os últimos resultados, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 5,15% ao longo dos últimos 12 meses – superando também, neste horizonte, a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+1,88%). Com efeito, o preço médio de locação residencial apresentou alta real de 3,21% nessa janela temporal. À exceção de Fortaleza, todas as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap registraram avanços no acumulado dos últimos 12 meses. Dentre elas, destacam-se: Curitiba (com alta de 11,35%), Florianópolis (+10,82%), São Paulo (+8,24%), Porto Alegre (+7,72%), Recife (+7,34%) e Brasília

(+5,46%). No Rio de Janeiro, a alta acumulada ao longo dos últimos 12 meses (+1,16%) permanece abaixo da variação do Índice FipeZap (+5,15%) e também do IPCA/IBGE (+1,88%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de maio de 2020 em R\$ 30,82/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$41,37/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,11/m²) e no Rio de Janeiro (R\$ 30,98/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,06/m²), Goiânia (R\$ 17,22/m²) e Curitiba (R\$ 21,69/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 DOS LOGRADOUROS

Plana – no geral

ACESSIBILIDADE

Todos os imóveis estão localizados em logradouros com acesso direto e em boas condições de uso.



OS IMÓVEIS

Todos os imóveis estão localizados no município de Campinas, estado de São Paulo.

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)

- 1) prédio residencial, na Praça Mauá, nº 43, Bairro Guanabara, Campinas/SP, Matrícula nº 8.288, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;
- 2) apartamento nº 72, Edifício Jaçanã, na Rua Capitão de Souza, nº 104, Centro, Campinas/SP, Matrícula nº 5.412, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;
- 3) casa na Rua dos Caetes, antiga Rua 19, nº 241, Bairro Costa e Silva, Campinas/SP, Matrícula nº 22.600, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;
- 4) prédio residencial na Rua Lotário Novaes, nº 344, Taquaral, Campinas/SP, Matrícula nº 46.415, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;
- 5) o prédio residencial na Rua Edgard Egídio de Souza, nº 253, Jardim Santa Eudoxia, Campinas/SP, Matrícula nº 60.793, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;
- 6) prédio residencial na Rua Ana Gonzaga, nº 382, Taquaral, Campinas/SP, Matrícula nº 82.399, Folhas 163, Livro 3BR, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;
- 7) prédio residencial na Rua Lotário Novaes, nº 336, Taquaral, Campinas/SP, Matrícula nº 47.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP; e
- 8) prédio residencial na Rua Margarida de Campos, nº 186, Taquaral, Campinas/SP, Matrícula nº 48.122, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Segue fotos dos imóveis

1) Sobrado Residencial/comercial na Praça Mauá, nº 43, Bairro Guanabara

Área construída: 232,70m²

Área de terreno: 198m²

***** Morador informou ser atual proprietário de boa-fé (0001572-16.2012.8.26.0084)**



zoneamento.campinas.sp.gov.br



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Visão da Rua



Indicação da rua



Indicação do imóvel



Fachada



Visão Lateral



Recepção

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Sala de espera



Sala de Reunião



Sala de Reunião



Escritório



Sala de advogado



Sala de trabalho

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Banheiro



Cozinha/copa



Sala de trabalho



Banheiro social



Parte superior – residência



Parte superior - residência

2) apartamento nº 72, Edifício Jaçanã, na Rua Capitão de Souza, nº 104,
Área privativa: 46,94m²

***** Morador informou ser atual proprietário de boa-fé**





Visão da rua



Indicação da rua

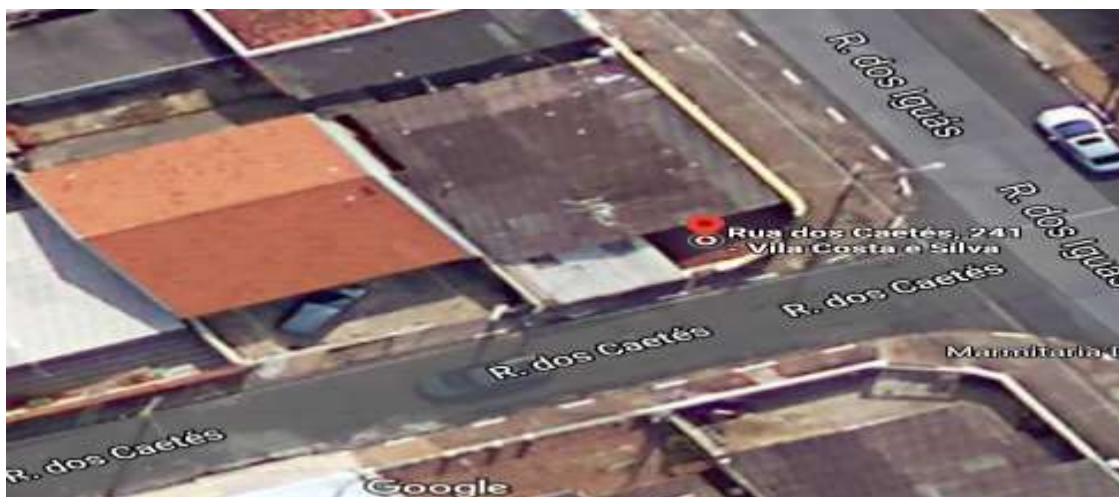


Fachada do edifício

- 3) casa na Rua dos Caetés, nº 241, Bairro Costa e Silva
Área construída: 129m² (possui pequena casa nos fundos)
Área do terreno: 200m²



zoneamento.campinas.sp.gov.br





Fachada da casa



Visão frontal



Indicação do número



Indicação da rua



Garagem interna e coberta



Foco - Corredor externo coberto



Visão ampla da sala



Quarto 1



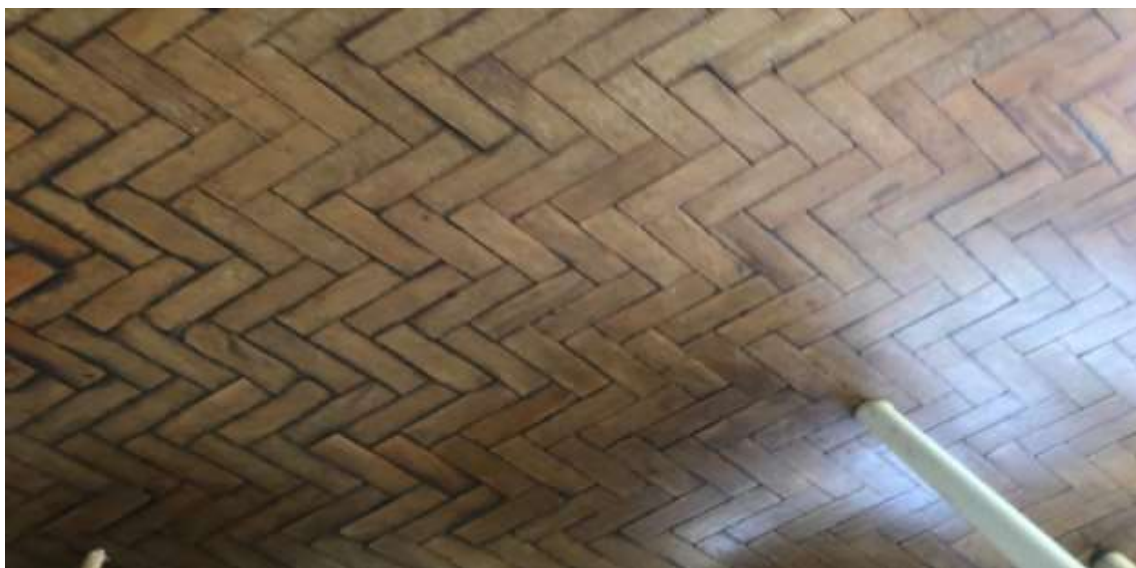
Quarto 2



Banheiro



Cozinha



Foco - chão



Visão externa - Corredor



Casa de fundos



Visão externa

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

4) Casa na Rua Lotário Novaes, nº 344, Taquaral (fechada)

Área construída: 102m²Área do terreno: 190m²

zoneamento.campinas.sp.gov.br





Visão da rua



Indicação de endereço



Fachada da casa

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

25

5) Casa na Rua Edgard Egídio de Souza, nº 253, Jardim Santa Eudoxia

Área construída: 186m² (possui pequena casa nos fundos)

Área do terreno: 361m²

***** inquilino não deixou acessar o imóvel -**





Visão da rua



Indicação da rua



Frente do imóvel – entradas independentes

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

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Frente da casa

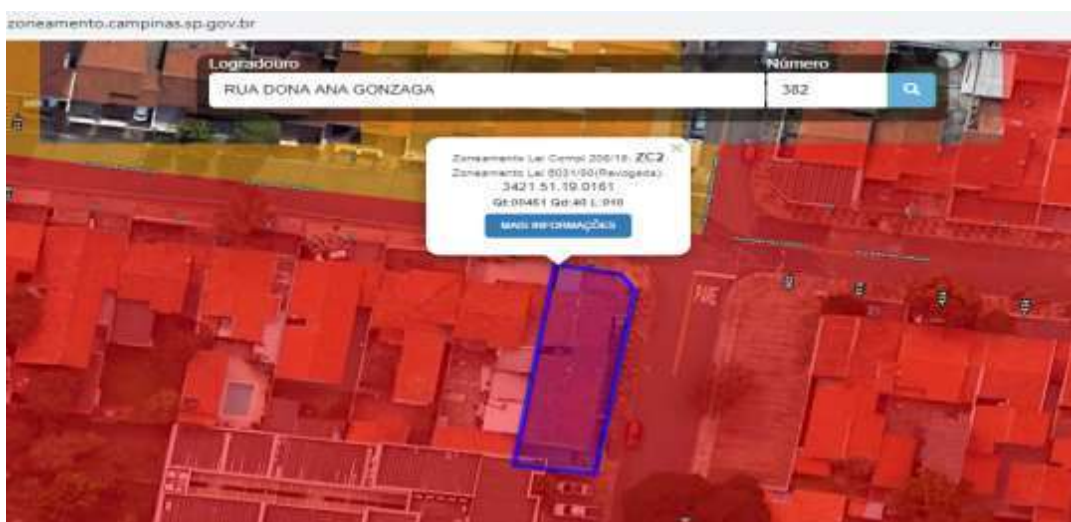


Indicação do número da casa



Acesso à casa dos fundos

- 6) Casa na Rua Dona Ana Gonzaga, nº 382, Taquaral
Área construída: 214m² (possui pequena casa nos fundos)
Área do terreno: 282m²
***** inquilina não deixou acessar o imóvel -**





Visão da rua



Indicação da rua



Visão da frente do imóvel



Indicação da casa



Visão lateral do imóvel

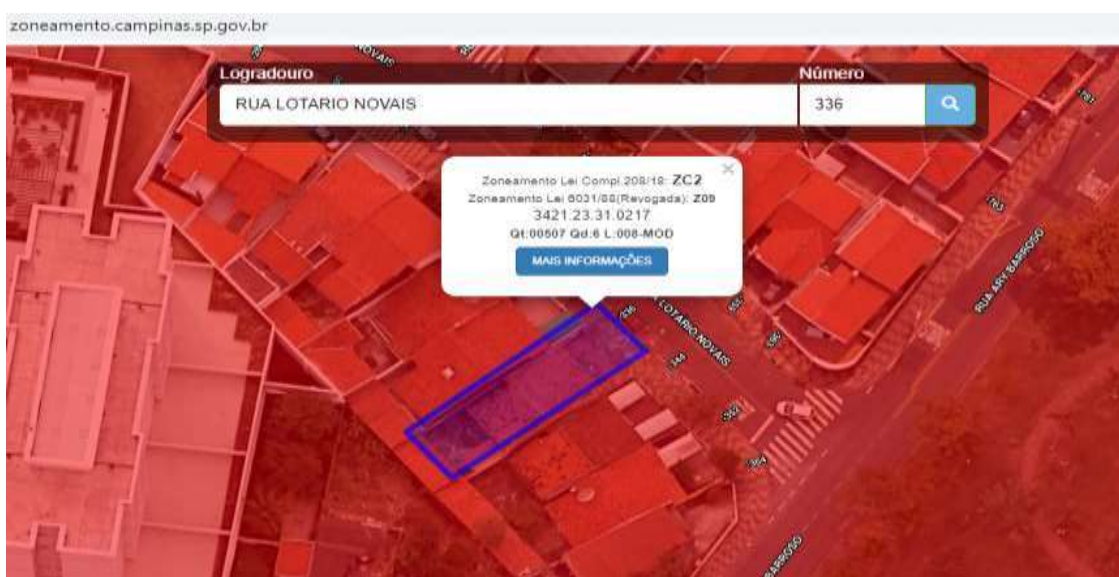


Visão lateral – casa de fundos

7) Casa na Rua Lotário Novais, nº 336, Taquaral (fechada/abandonada)

Área construída: 122m²

Área do terreno: 192m²



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Indicação da rua



Frente

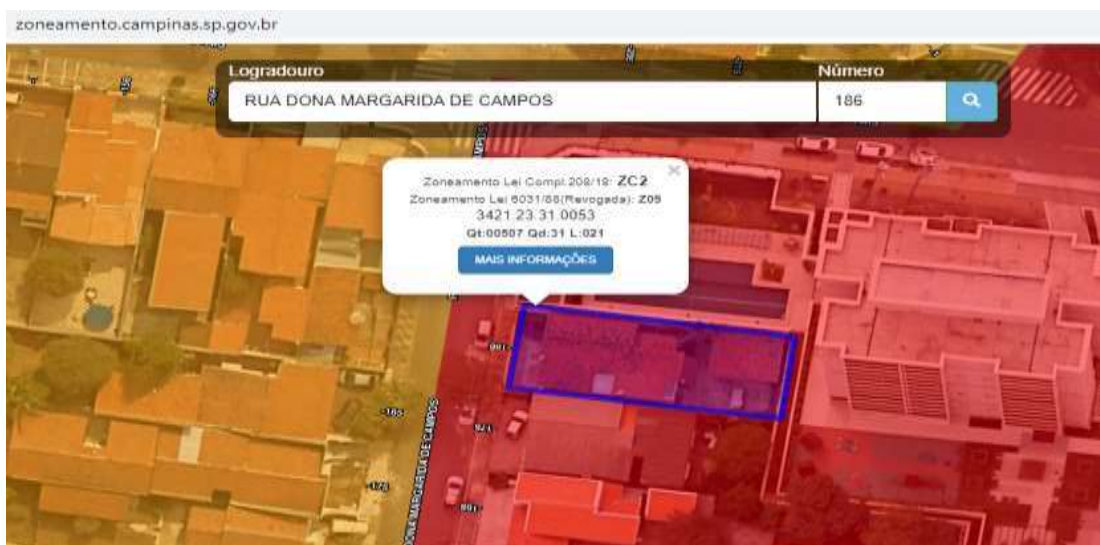


Indicação do número

8) Casa na Rua Dona Margarida de Campos, nº 186, Taquaral (fechada)

Área construída: 128m²

Área do terreno: 305m²





Visão da rua



Indicação da rua



Frente da casa



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

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

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores 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.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

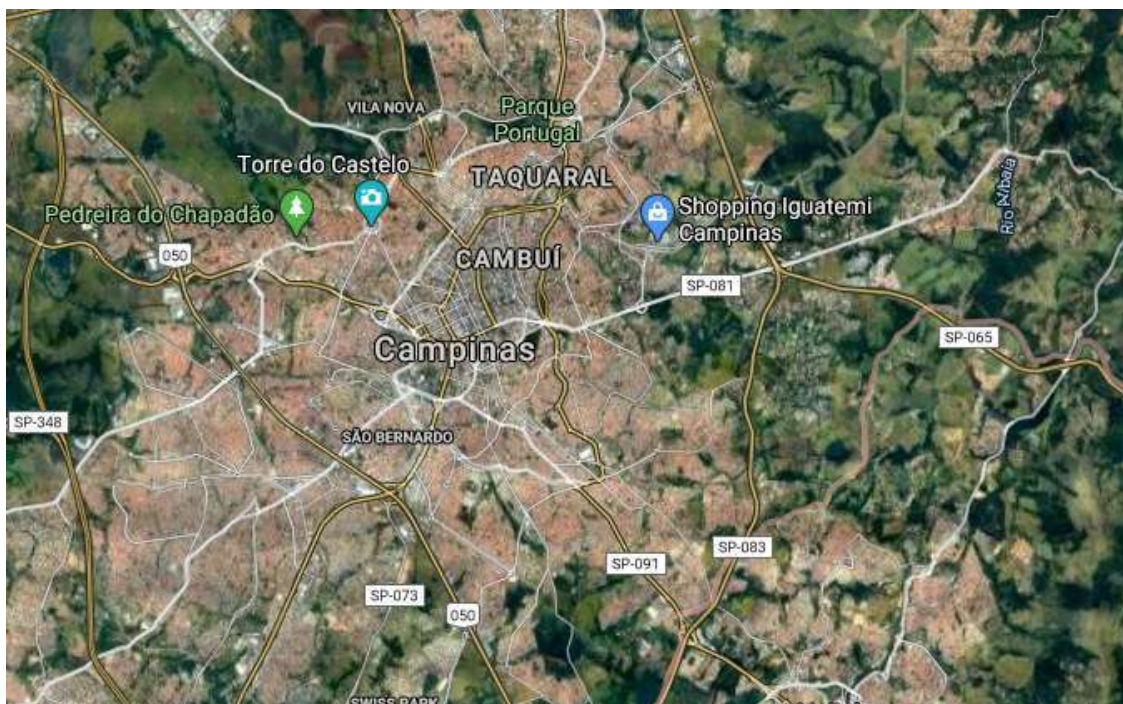
PESQUISA DE MERCADO

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 - próximo aos imóveis

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Imóvel Botafogo

(a) Comercial localizado próximo ao imóvel avaliando

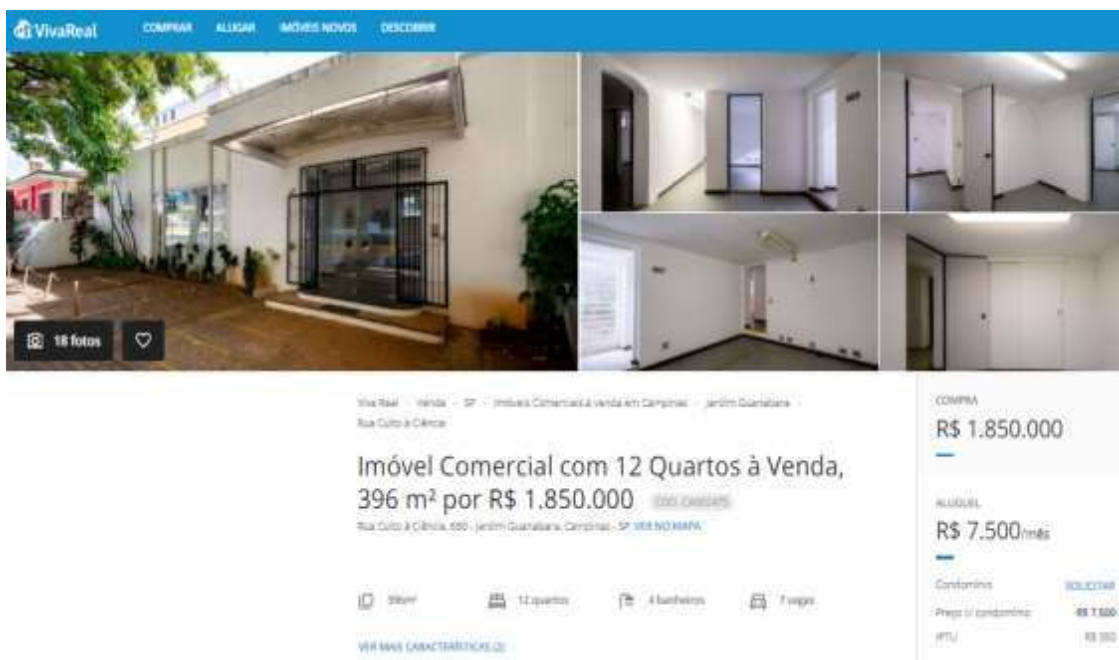


Valor de venda: R\$ 890.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.341,00

Imobiliária: Pleno Imóveis

(b) Comercial localizado próximo ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 1.850.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.671,00

Imobiliária: Pratec Consultoria Imobiliária

(c) Comercial localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Descubrir

Imóvel Comercial com 5 Quartos à Venda, 220 m² por R\$ 780.000

Rua Padre Joaquim Gomes, 65 - Jardim Guanabara, Campinas - SP

COMPRAR R\$ 780.000

Condomínio: SOLICITAR IPTU: R\$ 391

ANUNCIANTE: IMOBELLO IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 780.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.545,00

Imobiliária: Imobello Imóveis

(d) Comercial localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Descubrir

Imóvel Comercial com 8 Quartos à Venda, 230 m² por R\$ 1.250.000

Rua Cárrego Pass, 588 - Jardim Guanabara, Campinas - SP

COMPRAR R\$ 1.250.000

Condomínio: SOLICITAR IPTU: R\$ 453

ANUNCIANTE: CHIMINAZZO IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 1.250.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.434,00

Imobiliária: Chiminazzo Imóveis

(e) Comercial localizado próximo ao imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 630.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.662,00

Imobiliária: Pleno Imóveis

(f) Comercial localizado próximo ao imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.143,00

Imobiliária: SimBrasil Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fi	Fq	Final
Imóvel A	R\$ 4.341,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.906,90
Imóvel B	R\$ 4.671,00	0,9	1,1	1	1	1	R\$ 4.624,29
Imóvel C	R\$ 3.545,00	0,9	1	1,1	1	1,1	R\$ 3.860,51
Imóvel D	R\$ 5.434,00	0,9	1	1	1,05	1	R\$ 5.135,13
Imóvel E	R\$ 3.662,00	0,9	1,1	1,1	1,05	1,1	R\$ 4.606,05
Imóvel F	R\$ 4.143,00	0,9	1	1,1	1,05	1,15	R\$ 4.952,65
Média do m ²	R\$ 4.299,33	0,90	1,03	1,05	1,03	1,06	R\$ 4.554,28

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\$ 4.554,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 5.465,00

Menor que 20% → R\$ 3.643,00

Média Saneada → R\$ 4.554,00

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\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **232m² x R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Imóvel Centro

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 185.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.700,00

Imobiliária: Provetum Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 160.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.404,00

Imobiliária: Novacamp Imobiliária

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - 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



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR

21 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro - Rua Capido José de Souza

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 46 m² por R\$ 180.000 COD. APRE3129

Rua Capido José de Souza, 104 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

46m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

COMPRA
R\$ 180.000

Condomínio: **R\$ 610**
IPTU: **R\$ 217**

ANUNCIANTE
Toninho Imóveis Campinas

Valor de venda: R\$ 180.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.913,00

Imobiliária: Toninho Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR

16 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro - Rua Capido José de Souza

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 52 m² por R\$ 170.000 COD. APRE3129

Rua Capido José de Souza, 56 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

52m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA
R\$ 170.000

Condomínio: **R\$ 455**
IPTU: **R\$ 85**

ANUNCIANTE
START NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME

Valor de venda: R\$ 170.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.269,00

Imobiliária: Start Imóveis

(e) Apartamento localizado na mesma rua do imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 160.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.662,00

Imobiliária: Sandra Teresa Lino

(f) Apartamento localizado na mesma rua do imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 199.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.618,00

Imobiliária: Zelo Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fi	Fq	Final
Imóvel A	R\$ 3.700,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.330,00
Imóvel B	R\$ 3.404,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.063,60
Imóvel C	R\$ 3.913,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.521,70
Imóvel D	R\$ 3.269,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.942,10
Imóvel E	R\$ 3.662,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.295,80
Imóvel F	R\$ 3.618,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.256,20
Média do m ²	R\$ 3.594,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.234,90

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\$ 3.234,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 3.881,00

Menor que 20% → R\$ 2.587,00

Média Saneada → R\$ 3.234,00

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\$ 3.234,00 (três mil duzentos e trinta e quatro reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **47m² x R\$ 3.234,00 (três mil duzentos e trinta e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Imóvel Costa e Silva

(a) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 260.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.184,00

Imobiliária: Provectum

(b) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 285.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.908,00

Imobiliária: Procevtum

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

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(c) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 395.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.687,00

Imobiliária: Murilo Alcantara Ribeiro

(d) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.000,00

Imobiliária: D Lange Imóveis

(e) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Vila Costa e Silva

Casa com 2 Quartos à Venda, 130 m² por R\$ 300.000 COD. CA0323

Vila Costa e Silva, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

130m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.307,00

Imobiliária: Mattos e Trevisan Imóveis

(f) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Vila Costa e Silva

Casa com 2 Quartos à Venda, 160 m² por R\$ 350.000 COD. CA0303

Vila Costa e Silva, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

160m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRAR R\$ 350.000

Condomínio IPTU R\$ 781

SOLICITAR

ANUNCIANTE: CSI - CARVALHO E SILVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.187,00

Imobiliária: CSI Negócios Imobiliários

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fi	Fq	Final
<i>Imóvel A</i>	R\$ 2.184,00	0,9	1	1,1	1,05	1,1	R\$ 2.497,29
<i>Imóvel B</i>	R\$ 2.908,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.617,20
<i>Imóvel C</i>	R\$ 2.687,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.418,30
<i>Imóvel D</i>	R\$ 2.000,00	0,9	1	1,05	1	1,1	R\$ 2.079,00
<i>Imóvel E</i>	R\$ 2.307,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.076,30
<i>Imóvel F</i>	R\$ 2.187,00	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 2.165,13
<i>Média do m²</i>	R\$ 2.378,83	0,90	1,00	1,03	1,01	1,05	R\$ 2.323,40

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\$ 2.323,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 2.788,00

Menor que 20% → R\$ 1.858,00

Média Saneada → R\$ 2.323,00

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\$ 2.323,00 (dois mil trezentos e vinte e três reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **129m² x R\$ 2.323,00 (dois mil trezentos e vinte e três reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Imóveis Taquaral**(a) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando**

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.181,00

Imobiliária: Imobiliária Jazz

(b) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 600.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.941,00

Imobiliária: Propectum Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(c) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Taquaral

Casa com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 415.000 COD. CA0123

Taquaral, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

110m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

Valor de venda: R\$ 415.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.7772,00

Imobiliária: Elite Campinas Imóveis

(d) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Taquaral

Casa com 3 Quartos à Venda, 105 m² por R\$ 420.000 COD. CA001359

Taquaral, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

105m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

Valor de venda: R\$ 420.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.000

Imobiliária: Conexão Consultoria imobiliária

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaça, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(e) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Taquaral

Casa com 3 Quartos à Venda, 120 m² por R\$ 430.000 COD: CA5244

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

120m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

Valor de venda: R\$ 430.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.583,00

Imobiliária: Imobiliária Jazz

(f) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Taquaral

Casa com 4 Quartos à Venda, 228 m² por R\$ 800.000 COD: CA77599

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

228m² 4 quartos 3 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

COMPRAR: R\$ 800.000

ALUGUEL: R\$ 3.000/mês

Condomínio: R\$ 3.000

Preço condomínio: R\$ 3.000

IPTU: R\$ 345

Valor de venda: R\$ 800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.508,00

Imobiliária: Provectum

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fi	Fq	Final
Imóvel A	R\$ 3.181,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.862,90
Imóvel B	R\$ 2.941,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.646,90
Imóvel C	R\$ 3.772,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.394,80
Imóvel D	R\$ 4.000,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.600,00
Imóvel E	R\$ 3.583,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.224,70
Imóvel F	R\$ 3.508,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.157,20
Média do m ²	R\$ 3.497,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.147,75

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\$ 3.147,00
Intervalo de segurança: 20%
 Maior que 20% → R\$ 3.777,00
 Menor que 20% → R\$ 2.518,00
Média Saneada → **R\$ 3.147,00**

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\$ 3.147,00 (três mil cento e quarenta e sete reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, os cálculos ficam assim representados:

Imóvel 4 - 102m² x R\$ 3.147,00 = R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).
Imóvel 6 - 214m² x R\$ 3.147,00 = R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais).
Imóvel 7 - 122m² x R\$ 3.147,00 = R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).
Imóvel 8 - 128m² x R\$ 3.147,00 x 1,2 (adicional do terreno)= R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

ELEMENTOS COMPARATIVOS – Imóvel Santa Eudóxia

(a) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 580.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.900,00

Imobiliária: Pleno Imóveis

(b) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 590.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.360,00

Imobiliária: Bauer Imóveis

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

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(c) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Jardim Santa Eudóxia

Casa com 4 Quartos à Venda, 151 m² por R\$ 419.900

Jardim Santa Eudóxia, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

151m² 4 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRAR R\$ 419.900

Condomínio IPTU R\$ 1.000

ANUNCIANTE: REDE PROVETUM CASTELO

Valor de venda: R\$ 419.900,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.780,00

Imobiliária: Provetum

(d) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Jardim Santa Eudóxia

Casa com 3 Quartos à Venda, 122 m² por R\$ 380.000

Rua Elias de Oliveira Sabóia, 261 - Jardim Santa Eudóxia, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

122m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 3 vagas

COMPRAR R\$ 380.000

Condomínio IPTU R\$ 71

ANUNCIANTE: Canoa Imóveis

Valor de venda: R\$ 380.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.115,00

Imobiliária: Canoa Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(e) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Descubrir

13 fotos

Viva Real - Venda - SP - Casas à Venda em Campinas - Jardim Santa Eudóxia - Rua Arnaldo Simões Pinto

Casa com 4 Quartos à Venda, 115 m² por R\$ 340.000 (000.0005212)

Rua Arnaldo Simões Pinto, 113 - Jardim Santa Eudóxia, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

115m² 4 quartos 2 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

COMPRA R\$ 340.000

Condomínio IPTU SOLICITAR R\$ 338

ANUNCIANTE EVILE

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.956,00

Imobiliária: Evile Imóveis

(f) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Descubrir

13 fotos

Viva Real - Venda - SP - Casas à Venda em Campinas - Jardim Santa Eudóxia - Rua Colombo Ricci

Casa com 2 Quartos à Venda, 115 m² por R\$ 360.000 (000.0002136)

Rua Colombo Ricci, 199 - Jardim Santa Eudóxia, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

115m² 2 quartos 1 banheiro 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA R\$ 360.000

Condomínio IPTU Não informado Não informado [SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE J. B. Maciel (Imóveis Real) - ME

Valor de venda: R\$ 360.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.130,00

Imobiliária: J. B. Maciel Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fi	Fq	Final
Imóvel A	R\$ 2.900,00	0,9	1	0,9	1	1,1	R\$ 2.583,90
Imóvel B	R\$ 2.360,00	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 2.336,40
Imóvel C	R\$ 2.780,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.502,00
Imóvel D	R\$ 3.115,00	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 3.083,85
Imóvel E	R\$ 2.956,00	0,9	1	1	0,95	1,1	R\$ 2.780,12
Imóvel F	R\$ 3.130,00	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 3.098,70
Média do m ²	R\$ 2.873,50	0,90	1,00	0,98	0,99	1,08	R\$ 2.732,01

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\$ 2.732,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 3.278,00

Menor que 20% → R\$ 2.185,00

Média Saneada → R\$ 2.732,00

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\$ 2.732,00 (dois mil setecentos e trinta e dois reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **186m² x R\$ 2.732,00 (dois mil setecentos e trinta e dois reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez 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 de mercado dos imóveis avaliandos, em números redondos, para a data atual, correspondem:

1. **Matrícula 8.288 - R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**
2. **Matrícula 5.412 - R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**
3. **Matrícula 22.600 - R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**
4. **Matrícula 46.415 - R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**
5. **Matrícula 60.793 - R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**
6. **Matrícula 82.399 - R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)**
7. **Matrícula 47.464 - R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**
8. **Matrícula 48.122 - R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**

Este laudo é constituído de sessenta páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 28 de julho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000