



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

2528 10

547

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Físico nº: 0069249-41.2010.8.26.0114  
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos  
Exequente: Banco Itaú S/A  
Executado: Niqueladora Catedral Ltda. e outros

114 FTAS.28.0N03897-G 141228 1633 028

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Terrenos – Chácara Piracambaia

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Banguçu, 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



Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para a avaliação do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

### VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS EM DEZEMBRO/2020

**Matrícula 70.542 – R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**

**Matrícula 70.544 – R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro 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 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.

### DA VISTORIA

Na data de 05 de dezembro 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 não foi acompanhado na vistoria. Por se tratarem de terrenos, sem construções ou benfeitorias, não houve dificuldade em analisar os imóveis.



No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

### BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 04/12/2020

#### **Índice FipeZap registra nova alta no preço de imóveis residenciais em novembro**

Aumento médio de 0,45% nas 50 cidades monitoradas mostra a continuidade da tendência de elevação observada nos últimos meses.

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, registrou avanço de 0,45% em novembro, ante avanço de 0,43% computado em outubro. Comparativamente, a variação mensal do índice foi inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,62%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil\*. Uma vez confirmada a variação esperada dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o referido mês com queda de 0,17%, em termos reais. Individualmente, à exceção de Campo Grande (-0,07%) e Belo Horizonte (-0,08%), onde os preços permaneceram praticamente estáveis, as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram elevação do preço médio de venda de imóveis residenciais no último mês, destacando-se as variações registradas em: Manaus (+1,23%), Recife (+1,22%), Curitiba (+1,06%), Vitória (+1,05%), Maceió (+1,04%), Goiânia (+0,97%) e João Pessoa (+0,94%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, municípios com maior peso na composição do Índice FipeZap, a variação nominal registrada em novembro foi de +0,31%.

■ Balanço parcial de 2020: até novembro de 2020, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 3,21%, ante variação de +2,85% esperada para o IPCA/IBGE nesse período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o período com alta real de 0,35%. À exceção de Recife, onde o preço médio de venda residencial acumula queda de 0,96% no ano, as demais capitais brasileiras monitoradas apresentaram avanço no período, destacando-se as variações observadas em: Brasília (+9,16%), Curitiba (+7,47%), Manaus (+5,95%), Maceió (+5,94%), Florianópolis (+5,94%), Vitória (+5,71%) e Campo

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

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

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



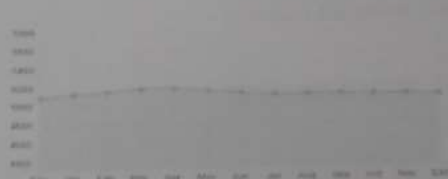
Grande (+5,0%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços médios de venda do segmento residencial encerraram o período com altas acumuladas de 3,40% e 1,30%, respectivamente.

■ Últimos 12 meses: nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula um avanço nominal de 3,19%. Comparando-se com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+4,03%), de acordo com o IPCA (IBGE), o índice exibe queda real de 0,81%. Entre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Brasília acumula o maior aumento nominal (+9,05%), seguida por Curitiba (+7,74%), Vitória (+6,34%), Florianópolis (+6,24%), Campo Grande (+5,25%), Maceió (+5,02%) e Belo Horizonte (+4,19%). Em contraste, Fortaleza acumula a maior queda no preço médio das capitais (-1,32%), sendo acompanhada no campo negativo por Recife (-0,56%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, as variações acumuladas em 12 meses revelam altas de 3,64% e 1,13% no preço médio, respectivamente.

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em novembro de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.455/m<sup>2</sup> entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Rio de Janeiro apresentou o preço de venda mais elevado (R\$ 9.409/m<sup>2</sup>), seguida por São Paulo (R\$ 9.294/m<sup>2</sup>) e Brasília (R\$ 7.988/m<sup>2</sup>). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m<sup>2</sup> no mês, incluem-se: Campo Grande (R\$ 4.339/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 4.446/m<sup>2</sup>) e João Pessoa (R\$ 4.473/m<sup>2</sup>).

agenteimóvel  
preço médio de venda

### Preços de imóveis por m<sup>2</sup> em Campinas



Preço médio acumulado: R\$ 803.977 (+3,19% em 12 meses)  
Preço médio quadrado: R\$ 9.107 (+3,19% em 12 meses)

De acordo com o Índice FipeZap, o preço médio de venda residencial em Campinas no mês 12/2020 apresentou uma elevação de preço de R\$ 9.107/m<sup>2</sup> em relação ao mês anterior. A evolução do preço médio de venda residencial em Campinas em 12 meses foi de R\$ 803.977/m<sup>2</sup>. Essa evolução do preço médio de venda residencial em Campinas em 12 meses foi de R\$ 803.977/m<sup>2</sup>. Essa evolução do preço médio de venda residencial em Campinas em 12 meses foi de R\$ 803.977/m<sup>2</sup>.

| Nº    | Nº de imóveis | Out 2019 | Atual | Variação | Preço médio | Variação | Preço médio |
|-------|---------------|----------|-------|----------|-------------|----------|-------------|
| 1     | 2.479         | 6.333    | 6.395 | +0,98%   | 6.333       | 6.395    | 6.471       |
| 2     | 20.721        | 4.091    | 4.091 | +0,00%   | 4.091       | 4.091    | 4.091       |
| 3     | 61.008        | 9.100    | 9.100 | +0,00%   | 9.100       | 9.100    | 9.100       |
| 4     | 10.447        | 9.207    | 9.207 | +0,00%   | 9.207       | 9.207    | 9.207       |
| 5     | 4.118         | 9.000    | 9.000 | +0,00%   | 9.000       | 9.000    | 9.000       |
| Total | 112.887       | 3.007    | 3.007 | +0,00%   | 3.007       | 3.007    | 3.007       |

| Estado            | Variação Mensal | Preço/m²  | Preço médio   |
|-------------------|-----------------|-----------|---------------|
| Paraná, São Paulo | +1,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.071.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 900.000   |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |
| Santa Catarina    | +0,00%          | R\$ 9.107 | R\$ 1.000.000 |

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

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

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



(fonte: [www.agenteimovel.com.br](http://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                                                     | Predominante:                                         | RESID. UNIFAMILIAR                                 | Predominante:                                          | MÉDIO |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|
| Nível Socioeconômico:                 | NORMAL/MÉDIO                                             | Acesso:                                               | ÓTIMO                                              | Topografia:                                            | PLANO |
| Infraestrutura Urbana:                | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável | <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica     | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia      | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública |       |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto    | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação   | <input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado     |       |
| Serviços e equipamentos comunitários: | <input checked="" type="checkbox"/> comércio             | <input checked="" type="checkbox"/> rede bancária     | <input checked="" type="checkbox"/> saúde          | <input checked="" type="checkbox"/> lazer              |       |
|                                       | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo  | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> escolas            |       |

#### TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Estrada de chão plana

#### ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na antiga rua 5, atualmente Estrada da Servidão do Piracambaia, no Bairro Chácara Piracambaia. Os principais acessos para chegar ao bairro são através do Distrito de Barão Geraldo e pela Rodovia Adhemar de Barros, retornando sentido bairro do Guará.

Todas as vias em boas condições de uso.

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



## OS IMÓVEIS

Imóvel matriculado nº 70.542 do 2º CRI de Campinas, trata-se de terreno rural amplo e plano, com 6.616,10m<sup>2</sup>.

Imóvel matriculado nº 70.544 do 2º CRI de Campinas, trata-se de terreno rural amplo e plano, com 5.790m<sup>2</sup>.

Ambos imóveis estão situados no Distrito de Barão Geraldo, no 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 km<sup>2</sup>, sendo que 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> 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. 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.

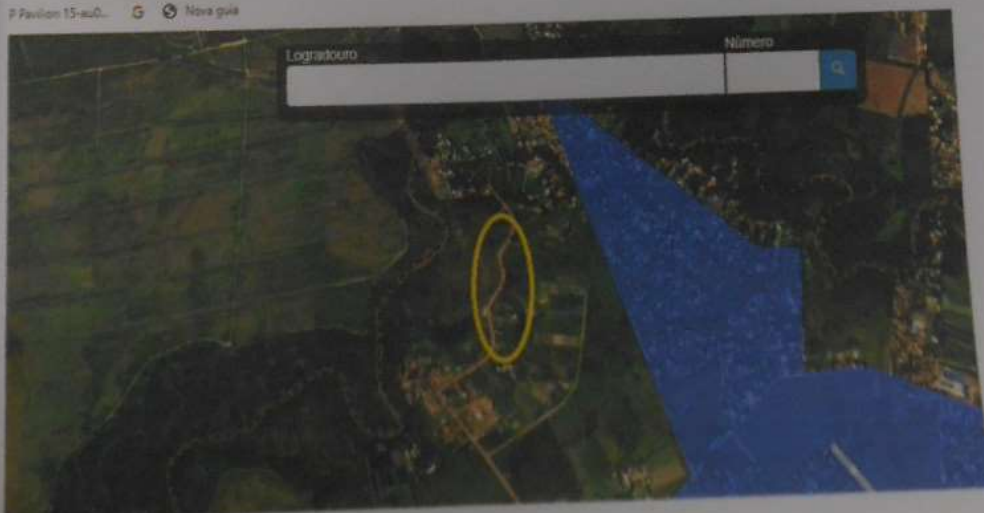
(fonte Wikipédia)

Outras características dos imóveis e sua localidade:

- Área sem regulamentação da Prefeitura Municipal - Rural
- Área definida como APP – Área de Preservação Permanente
- Imóveis atendido por estrada de terra
- Imóveis pouco abaixo do nível da estrada
- **Imóveis em área de alagamento**
- Terrenos próximos ao Rio Atibaia
- Região sem grande ocupação populacional
- Região desvalorizada por depender de regularização
- Terrenos abertos sem benfeitorias
- Terrenos não apresentam manutenção
- A área sujeita a alagamento praticamente não possui imóveis à venda
- Região atendida por alguns serviços públicos e poucos comércios
- Aproximadamente a 25km do ponto central da cidade de Campinas

zoneamento.campinas.sp.gov.br

P Pavilion 15-aud... G Nova guia



**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

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

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



## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

554

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

8



Siga fotos do imóvel



Indicação da estrada



Estrada de acesso



Indicação de alagamentos

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326  
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

CRECI-F: 133201

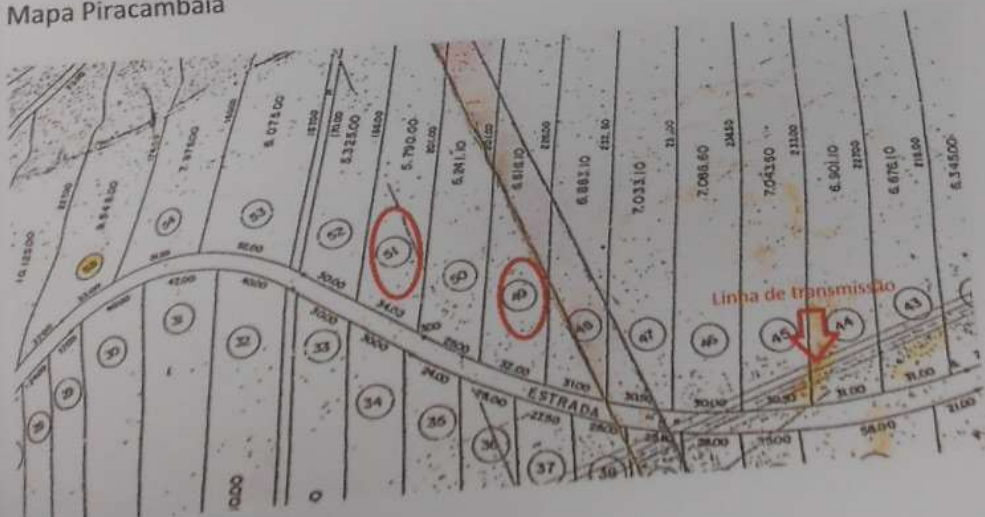
9



Indicação do local no momento da vistoria – igual ao apresentado pela parte



Mapa Piracamba



Indicação dos lotes

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326  
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

CRECI-F: 133201

10



Indicação dos lotes – linha de transmissão ao fundo



Frente dos lotes



Viela indicativa de quadra

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Bagaça, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326  
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

CRECI-F: 133201

11



Frente para os lotes



Frente - vegetação baixa



Detalhe da vegetação

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



## 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 aluguel, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e 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 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);
- **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.

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098-326  
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

CRECI-F: 133201



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 5% 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 topografia (Fg):** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ( $Fg = 1,0$ )
- **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.
- **Fator de consistência do solo (Fs):** A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizantes. Sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

|                                                                                                                                                   |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| a) Situação paradigma: terreno seco .....                                                                                                         | 1,00 |
| b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta..... | 0,90 |
| c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.....                                             | 0,70 |
| d) Terreno permanentemente alagado.....                                                                                                           | 0,60 |

Assim, não há necessidade de outros fatores.



### PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio dos imóveis avaliandos.



Área de busca

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

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

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



## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

563

### ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Terreno localizado próximo ao Vale das Garças (área urbana)

VivaReal - Venda - SP - Lote/Terreno à venda em Campinas - Vale das Garças

**Lote/Terreno à Venda, 5000 m² por R\$ 300.000**

RC CAMPIDELLI

Valor de venda: R\$ 300.000,00  
Valor de venda do m²: R\$ 60,00  
Imobiliária: RC Campidelli Imóveis

(b) Terreno localizado próximo ao Vale das Garças (área urbana)

VivaReal - Venda - SP - Lote/Terreno à venda em Campinas - Provectum

**Lote/Terreno à Venda, 6850 m² por R\$ 450.000**

PROVETUM

Valor de venda: R\$ 450.000,00  
Valor de venda do m²: R\$ 65,69  
Imobiliária: Provectum

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

17



(c) Terreno localizado próximo do imóvel avaliando – próximo ao linhão

## CLASSIFICADOS DO CORREIO



PARA ANUNCIAR  
3736.3000  
3116.3000

**IMÓVEIS EM DESTAQUE**

**APARTAMENTOS VENDO-SE**  
ALTOVALE - 300m²  
+ 80m² de área de lazer  
+ 2 vagas de garagem  
+ 2 banheiros  
+ 2 suítes  
+ 2 varandas  
+ 2 closets  
+ 2 armários  
+ 2 despensas  
+ 2 cozinhas  
+ 2 lavanderias  
+ 2 churrascos  
+ 2 piscinas  
+ 2 playgrounds  
+ 2 quadras de tênis  
+ 2 quadras de futebol  
+ 2 quadras de vôlei  
+ 2 quadras de basquete  
+ 2 quadras de handebol  
+ 2 quadras de futsal  
+ 2 quadras de vôlei de praia  
+ 2 quadras de futebol de praia  
+ 2 quadras de basquete de praia  
+ 2 quadras de handebol de praia  
+ 2 quadras de futsal de praia  
+ 2 quadras de vôlei de quadra fechada  
+ 2 quadras de futebol de quadra fechada  
+ 2 quadras de basquete de quadra fechada  
+ 2 quadras de handebol de quadra fechada  
+ 2 quadras de futsal de quadra fechada  
+ 2 quadras de vôlei de quadra fechada

**CASAS VENDO-SE**  
BOMFIM SOBRADO  
+ 80m² de área de lazer  
+ 2 vagas de garagem  
+ 2 banheiros  
+ 2 suítes  
+ 2 varandas  
+ 2 closets  
+ 2 armários  
+ 2 despensas  
+ 2 cozinhas  
+ 2 lavanderias  
+ 2 churrascos  
+ 2 piscinas  
+ 2 playgrounds  
+ 2 quadras de tênis  
+ 2 quadras de futebol  
+ 2 quadras de vôlei  
+ 2 quadras de basquete  
+ 2 quadras de handebol  
+ 2 quadras de futsal  
+ 2 quadras de vôlei de praia  
+ 2 quadras de futebol de praia  
+ 2 quadras de basquete de praia  
+ 2 quadras de handebol de praia  
+ 2 quadras de futsal de praia  
+ 2 quadras de vôlei de quadra fechada  
+ 2 quadras de futebol de quadra fechada  
+ 2 quadras de basquete de quadra fechada  
+ 2 quadras de handebol de quadra fechada  
+ 2 quadras de futsal de quadra fechada  
+ 2 quadras de vôlei de quadra fechada

**LOTES E CHACARAS**  
+ 80m² de área de lazer  
+ 2 vagas de garagem  
+ 2 banheiros  
+ 2 suítes  
+ 2 varandas  
+ 2 closets  
+ 2 armários  
+ 2 despensas  
+ 2 cozinhas  
+ 2 lavanderias  
+ 2 churrascos  
+ 2 piscinas  
+ 2 playgrounds  
+ 2 quadras de tênis  
+ 2 quadras de futebol  
+ 2 quadras de vôlei  
+ 2 quadras de basquete  
+ 2 quadras de handebol  
+ 2 quadras de futsal  
+ 2 quadras de vôlei de praia  
+ 2 quadras de futebol de praia  
+ 2 quadras de basquete de praia  
+ 2 quadras de handebol de praia  
+ 2 quadras de futsal de praia  
+ 2 quadras de vôlei de quadra fechada  
+ 2 quadras de futebol de quadra fechada  
+ 2 quadras de basquete de quadra fechada  
+ 2 quadras de handebol de quadra fechada  
+ 2 quadras de futsal de quadra fechada  
+ 2 quadras de vôlei de quadra fechada

### Serviço de Atendimento ao Assinante

De segunda a sexta-feira, das 7h às 17h.  
Sábados, domingos e feriados, das 7h às 13h.

CORREIO POPULAR

3736.3200 / 3116.3200

(19) 97152-3041



Valor de venda: R\$ 60.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 11,85 (5.062m²)

Imobiliária: Corretor Marcos Silva – (19) 99718-0050

(d) Terreno localizado próximo do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 170.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 32,00 (5.300m² - quadra 2)

Imobiliária: Corretor Marcos Silva – (19) 99718-0050

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

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

CRECI-F: 133201



(e) Terreno localizado próximo do imóvel avaliando - próximo ao linhão



Valor de venda: R\$ 120.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 12,00 (10.000m<sup>2</sup> - quadra 3)

Imobiliária: Corretor Marcos Silva – (19) 99718-0050

(f) Terreno localizado próximo do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 185.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 27,34 (6.766m<sup>2</sup> - quadra 2)

Imobiliária: Corretor Marcos Silva – (19) 99718-0050

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

| Imóvel                  | Valor oferta m <sup>2</sup> | Fo   | Fi   | Fg   | Fe   | Fs   | Final     |
|-------------------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Imóvel 1                | R\$ 60,00                   | 0,9  | 0,7  | 1    | 1    | 0,7  | R\$ 26,46 |
| Imóvel 2                | R\$ 65,69                   | 0,9  | 0,7  | 1    | 1    | 0,7  | R\$ 28,97 |
| Imóvel 3                | R\$ 11,85                   | 0,9  | 1,2  | 1    | 1    | 1    | R\$ 12,80 |
| Imóvel 4                | R\$ 32,00                   | 0,9  | 1    | 1    | 1    | 1    | R\$ 28,80 |
| Imóvel 5                | R\$ 12,00                   | 0,9  | 1,2  | 1    | 1    | 1    | R\$ 12,96 |
| Imóvel 6                | R\$ 27,34                   | 0,9  | 1    | 1    | 1    | 1    | R\$ 24,61 |
| Média do m <sup>2</sup> | R\$ 34,81                   | 0,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | R\$ 27,26 |

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\$ 27,26

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 32,70

Menor que 20% → R\$ 21,81

*Assim, todas as amostras 3 e 5 devem ser desconsideradas por estarem fora do intervalo de segurança.*

Após nova homogeneização.

Média Saneada → R\$ 30,00

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 30,00 (trinta reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado:

- Matrícula 70.542 – 6.616m<sup>2</sup> x R\$ 30,00 (trinta reais), totalizando o valor arredondado do imóvel em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- Matrícula 70.544 – 5.790m<sup>2</sup> x R\$ 30,00 (trinta reais), totalizando o valor arredondado do imóvel em R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro 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 avaliados, em números redondos, para a data atual, correspondem a:

- Matrícula 70.542 – 6.616m<sup>2</sup> x R\$ 30,00 (trinta reais), totalizando o valor arredondado do imóvel em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- Matrícula 70.544 – 5.790m<sup>2</sup> x R\$ 30,00 (trinta reais), totalizando o valor arredondado do imóvel em R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais).

Este laudo é constituído de vinte e uma páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 10 de dezembro de 2020.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000

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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)