

108 2017/10-2
AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

1658

✓

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

Processo Físico nº: 0012490-72.2001.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo

Exequente: Banco Itaubank S.A.

Requerido: Auto Posto Dunlop Ltda. e outros

114 FCRS.18.00173078-4 111218 0512 67

Gustavo Luiz Garcia Guedes, corretor de imóveis, CPF 046.154.376-17, Perito deste Juízo nomeado por V. Exa. nos autos citados acima, vem respeitosamente, requerer expedição da guia de levantamento dos honorários, considerando a entrega do laudo.

Termos em que,
pede deferimento.

Campinas, 10 de dezembro de 2018.


Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

Gustavo Guedes Avaliações

General Osório, 492 - Vila Martina - Valinhos/SP - CEP: 13271-130

: 19 98397-1775 | E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br | www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI 133201



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

Processo Físico nº: 0012490-72.2001.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo

Exequente: Banco Itaubank S.A.

Requerido: Auto Posto Dunlop Ltda. e outros

114 FCRS.16.00173079-1 111218 0912 518

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

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM DEZEMBRO/2018

R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta 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.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648

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

CRECI-F: 133201



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

1660

V

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Execução de Título Extrajudicial. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

"As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Desta forma, encaminhamos e-mails aos procuradores das partes informando a data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 05 de dezembro de 2018, 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 avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Perito foi atendido no local pelo Sr. Paulo, que se apresentou como gerente do posto que atualmente utiliza o lote em questão.

Ainda, houve acompanhamento do Sr. Gustavo Pereira, assistente técnico indicado pelo exequente.

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

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201

2



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

1663

J

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice comercial – Publicado 08/10/2018

Com lenta recuperação da atividade econômica, Índice FipeZap aponta novo recuo nos preços de imóveis comerciais

Em agosto, preços médios de venda e locação comercial recuaram 0,51% e 0,46%, respectivamente, permanecendo abaixo da inflação no período.

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios – registrou em agosto queda tanto no preço médio de venda (-0,51%) quanto no preço médio de locação de imóveis comerciais (-0,46%). A inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de -0,09% no mês.

● No último mês: entre as cidades monitoradas, o preço médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda em todas as cidades monitoradas: Porto Alegre (-0,65%), São Paulo (-0,63%), Belo Horizonte (-0,34%) e Rio de Janeiro (-0,26%). Já o preço médio de locação comercial recuou em São Paulo (-0,63%) e Rio de Janeiro (-0,49%), permanecendo próximo da estabilidade em Porto Alegre (-0,08%) e Belo Horizonte (+0,07%).

● Balanço parcial de 2018: até agosto deste ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais registraram queda, com variações de -0,94% e -2,00%, respectivamente.

Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) para o período é de 2,85%. Como na análise mensal, ressalta-se que nenhuma das cidades monitoradas apresentou alta nominal no preço médio de venda de imóveis comerciais no balanço parcial de 2018. Por outro lado, no tocante à locação de imóveis comerciais, Porto Alegre foi a única cidade monitorada a registrar alta no preço médio (+1,45%).

● Análise dos últimos 12 meses: nesse horizonte mais amplo, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,61% e 2,73%, respectivamente, nos preços médios de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumulada no período foi 4,19%, de acordo com IPCA (IBGE). Novamente, Porto Alegre é a única das cidades monitoradas a registrar alta no preço do segmento (especificamente, no caso de locação comercial).

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201

3



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

J662

● Retorno do investimento e benchmark: o investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015. Nos últimos 12 meses, o CDI apresentou uma rentabilidade média de 6,8%, enquanto os imóveis comerciais apresentaram um retorno médio de 1,8% – percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.

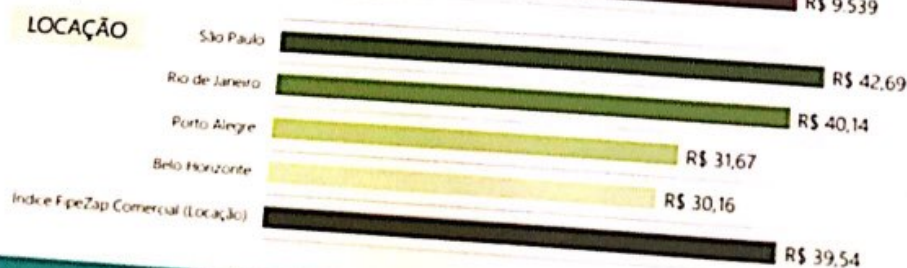
● Preço médio de venda e locação comercial: em agosto de 2018, o valor médio do m² nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.539/m², no caso de imóveis comerciais à venda, e de R\$ 39,54/m², no caso de imóveis para locação. Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o preço médio do segmento mais elevado (R\$ 10.333/m²), enquanto São Paulo se destacou com o maior preço médio de locação entre imóveis comerciais (R\$ 42,69/m²). Além disso, a capital paulista também ofereceu a maior taxa de rentabilidade do aluguel comercial entre as cidades monitoradas, com retorno anualizado de 5,4%.

Nota: (*) O Certificado de Depósito Interbancário (CDI) é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos, e é usualmente considerado como o custo de oportunidade padrão dos investidores.

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de venda e locação comercial em agosto de 2018 (R\$/m²)

fipeZAP



ÍNDICE FPEZAP COMERCIAL

Fonte: FipeZap

AGOSTO/2018

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201

4



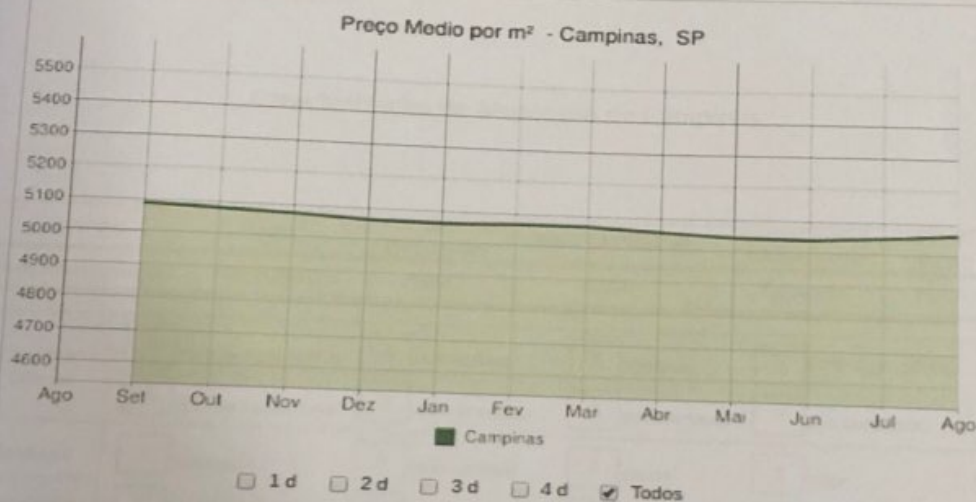
Preços atuais de Apartamentos & Casas - Campinas, SP

O valor médio para Comprar um Imóvel - Campinas, SP

Preço Médio Anunciado	Preço Metro Quadrado	Tamanho da amostra:
R\$ 577.075	R\$ 5.064	94.236
↑ R\$ +7.382 +1.3% Mensal	↑ R\$ +13 +0.26% Mensal	
Semana 31/08/2018	Semana 31/08/2018	

O Preço do Metro Quadrado de um Imóvel à Venda em Campinas, SP em 31/08/2018 aumentou de 0.26% para R\$ 5.064 em comparação ao mesmo período do mês passado. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do Preço Médio dos imóveis à venda em Campinas, SP Aumentou de 1.3%, ou R\$ 7.382 para R\$ 577.075. O número total da amostra aumentou 1.26% para um total de 94.618 imóveis divulgados para venda.

Desenvolvimento Preço Campinas



No Quartos	No de Imóveis	Aug '18	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1 Dormitório	8.302	5.434	-1%	5.439	5.469	5.494
2 Dormitórios	31.145	4.948	+1%	4.939	4.926	4.906
3 Dormitórios	44.062	5.153	-1%	5.136	5.126	5.190
4 Dormitórios	8.229	4.856	-3%	4.834	4.832	5.015
>4 Dormitórios	1.650	4.090	-12%	4.059	4.034	4.671
Todos	93.388	5.064	-1%	5.051	5.044	5.093

(fonte: www.agenteimovel.com.br)

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201

**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	Uso Predominante:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt. Predominante:	NORMAL/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

Leve declive.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no bairro Jardim do Vovô e o acesso para quem se desloca do centro pode ser efetuado principalmente pela Av. Benjamin Constant e Av. Lix da Cunha. Ambas em boas condições de uso.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201



O IMÓVEL

Lote 32 da Rua Comendador Bernardo Alves Teixeira, nº 1009, Matrícula nº 18.993 do 3º CRI de Campinas. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas – Código Cartográfico - sob número 3413.31.85.0349.01001, localizado no bairro Jardim do Vovô, 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

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

J660

U

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 trata-se de amplo terreno localizado nos fundos do posto de combustível e é utilizado como estacionamento e lava rápido.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total de 389,40m² (conforme IPTU)
- Terreno todo com piso de concreto
- Plano
- Terreno abaixo do nível da rua (frente)
- Área aproximada de construção: 30m²
- Idade aparente das benfeitorias: 30 anos
- Padrão construtivo simples
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes
- Não possui acesso para a rua – depende do acesso pelo terreno do posto
- Na frente para a rua possui muro de 4 metros de altura
- Próximo à esquina
- Próximo à rotatória (liga algumas avenidas)
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo as principais ruas de acesso ao centro da cidade
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Localizado a aproximadamente 5km do centro da cidade
- Fácil acesso a Rodovia Anhanguera
- Zoneamento Z03
- Liquidez normal
- Absorção pelo mercado: boa

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

8

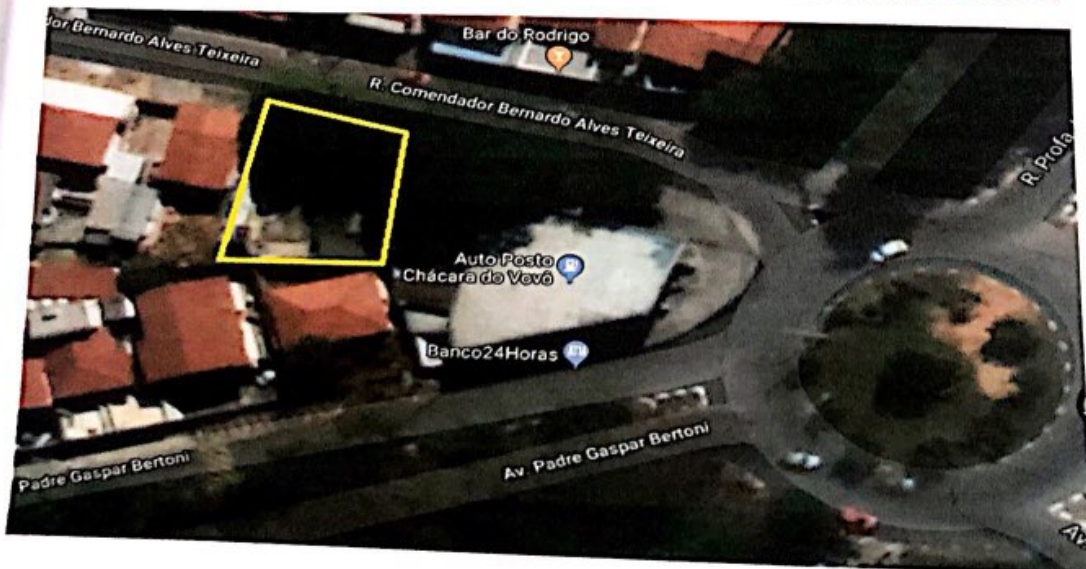


AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

1667

V

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

J668

V

Segue fotos do imóvel



Visão do posto (ao lado do lote avaliando)



Fachada do posto (ao lado do lote avaliando)



Acesso ao terreno - efetuado pelo posto

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

CRECI-F: 133201



Visão rua – frente do lote



Interior do terreno



Visão interna do lote

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

5673

U



Visão da rua – frente do terreno



Vista da rua – frente do lote



Visão do muro que fica de frente para a rua

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201

12



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 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 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648

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



Tudo segue conforme:

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

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.

As áreas estão dentro dos intervalos permitidos por norma, não necessitando de equação.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / 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 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **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 topografia (Fg):** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($Fg = 1,0$)
- **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 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.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



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 do imóvel avaliando.



Área de busca

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648

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



1676
U
AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Terreno localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Jardim do Vovô

Lote/Terreno à Venda, 317 m² por R\$ 218.000

Jardim do Vovô, Campinas - SP COD: TE006529



1 de 19

PREÇO DE COMPRA
R\$ 218.000

IPTU
R\$ 1.435

Tipo de Imóvel
Lote/Terreno

Área
317m² (R\$ 687/m²)

Valor de venda: R\$218.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 687,00

Imobiliária: Bonon e Amaral

(b) Terreno localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Jardim Interlagos

Lote/Terreno à Venda, 461 m² por R\$ 425.000

Jardim Interlagos, Campinas - SP COD: TE251119



1 de 3

PREÇO DE COMPRA
R\$ 425.000

IPTU
R\$ 2.407

Tipo de Imóvel
Lote/Terreno

Área
461m² (R\$ 921/m²)

Valor de venda: R\$ 425.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 921,00

Imobiliária: Provectum

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

17



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

1677

V

(c) Terreno localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Jardim Magnólia > Rua Luis Arrobas Martins

Lote/Terreno à Venda, 310 m² por R\$ 315.000

Rua Luis Arrobas Martins - Jardim Magnólia, Campinas - SP COD: 18099256



1 de 7

PREÇO DE COMPRA
R\$ 315.000

IPTU
R\$ 1.606

Tipo de Imóvel
Lote/Terreno

Área
310m² (R\$ 1.016/m²)

Valor de venda: R\$ 315.000,00

Valor de venda do m²: 1.016,00

Imobiliária: Zelo

(d) Terreno localizado próximo ao imóvel avaliando

imovelweb

Favoritos Alertas Visualizados Contatados Anunciantes

Imóveis > Terrenos > Comprar > São Paulo > Campinas > Jardim do Vovô > Venda Terreno, JARDIM DO VOVÔ, AV. GASPAR BERTONI, XIMBICA, 333 m², Z - 3, 290 mil

Fotos 2020 2 fotos Mapa Street view



Vend

Contato

Mensagem

Chá de boas-vindas

Email

Digite

Nome

Digite

Telefone

Digite

Assinar

Quer que me liguem Enviar consulta Agendar visita

Terreno - 333m²
rua gaspar bertoni, Jardim do Vovô, Campinas

Publicado há 21 dias

Vendo Terreno, Jardim Do Vovô, Av Gaspar Bertoni, Ximbica, 333 m², Z - 3, 290 Mil

Terreno - Jd. Vovô (próximo ao Posto Ximbica, Frig. Tavares)

333 m², Zona 03

Avenida Padre Gaspar Bertoni

R\$ 293 mil

Valor de venda: R\$ 290.000,00

Valor de venda do m²: 870,00

Imobiliária: ILopes

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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



(e) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Vila Proost de Souza > Rua Antônio Rodrigues de Carvalho

Lote/Terreno à Venda, 309 m² por R\$ 190.000

Rua Antônio Rodrigues de Carvalho - Vila Proost de Souza, Campinas - SP COD: TE307995 FM



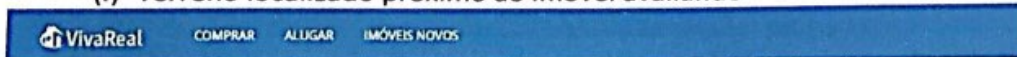
PREÇO DE COMPRA
\$ R\$ 190.000
IPTU
R\$ 1.500
TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno
ÁREA
309m² (R\$ 614/m²)

Valor de venda: R\$190.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 614,00

Imobiliária: Luiz Passareli

(f) Terreno localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Jardim Eulíria > Rua Doutor Rocha Novais

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 249.000

Rua Doutor Rocha Novais, 500 - Jardim Eulíria, Campinas - SP COD: TE242309



PREÇO DE COMPRA
\$ R\$ 249.000
IPTU
R\$ 944
TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno
ÁREA
250m² (R\$ 996/m²)

Valor de venda: R\$ 249.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 996,00

Imobiliária: Provectum

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

1679

V

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fd	Fg	Fl	Fe	Final
Imóvel 1	R\$ 687,00	0,9	1,1	0,8	1	1	R\$ 544,10
Imóvel 2	R\$ 921,00	0,9	1,1	0,8	0,95	1	R\$ 692,96
Imóvel 3	R\$ 1.016,00	0,9	1,1	0,8	0,9	1	R\$ 724,20
Imóvel 4	R\$ 870,00	0,9	1,1	0,8	0,9	1	R\$ 620,14
Imóvel 5	R\$ 614,00	0,9	1,1	0,9	1	1	R\$ 547,07
Imóvel 6	R\$ 996,00	0,9	1,1	0,8	0,9	1	R\$ 709,95
Média do m ²	R\$ 850,67	0,90	1,10	0,82	0,94	1,00	R\$ 647,64

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 (média saneada).

Média simples	→	R\$ 647,00
Intervalo de segurança: 20%		
Maior que 20%	→	R\$ 777,00
Menor que 20%	→	R\$ 518,00
Média Saneada	→	R\$ 647,00

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\$ 647,00** (seiscentos e quarenta e sete reais).

Portanto, o cálculo fica representado: **389,4m² x R\$ 647,00** (seiscentos e quarenta e sete reais), totalizando o valor arredondado em **R\$ 252.000,00** (duzentos e cinquenta e dois mil reais).

Limite superior: R\$ 277.000,00 (variação de até 10%)

Limite inferior: R\$ 226.000,00 (variação de até 10%)

Valor sugerido: R\$ 260.000,00 (percepção profissional).

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

20



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

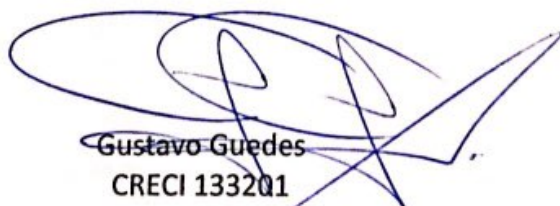
Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Este laudo é constituído de 21 páginas numeradas e 3 anexos:

- e-mail enviado as partes (pág. 22)
- respostas aos quesitos (pág. 23 e 24)
- Capa carnê IPTU

Sem mais.

Campinas, 10 de dezembro de 2018.


Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

168J
V



Vistoria/avaliação

De: Gustavo Guedes

Para: savio@andradecoelho.adv.br ,juridico.processual@cosanlubs-juridico.com ,pereiraa@br.com.br ,br@chebabi.com

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/avaliação

Enviada em: 03/12/2018 | 13:48

Recebida em: 03/12/2018 | 13:48

Boa tarde!!

Prezados

comunico que a visita técnica para colheita de dados do imóvel matrícula 18.993, objeto da lide ocorrerá na próxima quarta-feira dia 05/12/18 as 14h.

Processo Físico nº: 0012490-72.2001.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo

Exeqüente: Banco Itaubank S.A.

Requerido: Auto Posto Dunlop Ltda. e outros

Favor acusar o recebimento deste.

att.

Gustavo Guedes

Fone: **(19) 98397-1775**

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana

Campinas - SP CEP 13088-648

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 Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

22



Quesitos

1. Queira o Senhor Perito informar a metodologia empregada na elaboração do laudo, justificando a sua utilização;

R: Foi utilizado o Método de Comparação Direta de Mercado por ser o mais indicado quando existem amostras(imóveis comparativos) na mesma região.

2. Queira o senhor perito informar o grau de fundamentação e a precisão do método adotado para determinação do valor do imóvel.

R: Não foi analisado o grau de fundamentação e precisão

3. Queira o senhor perito descrever o imóvel avaliando.

R: Favor se reportar ao laudo.

4. O imóvel objeto da perícia é classificado com que padrão, estado de conservação, idade.

R: A presente avaliação recaiu apenas sobre o lote, devido às construções existentes não apresentarem valor significativo. Os muros foram contemplados na avaliação.

5. O imóvel periciado hoje se encontra em nome dos Réus? Existe algum ônus incidente sobre o imóvel avaliado? Caso positivo, favor indica-los.

R: Quesito impertinente ao deslinde técnico da causa.

6. Queira o senhor perito classificar o imóvel quanto a liquidez (baixa, normal, alta), desempenho de mercado (recessivo, normal, aquecido), número de ofertas (baixa, média, alta) e absorção pelo mercado (sem perspectiva, difícil, demorada e rápida)

R: Favor ser reportar ao laudo.

7. Onde se encontra o imóvel periciado em relação ao centro comercial da cidade? Citar distâncias e posicionamento.

R: Favor ser reportar ao laudo.

8. Queira o senhor perito judicial anexar fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.

R: Vide laudo.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201



9. Quais as características da região em torno do imóvel avaliando?

R: Favor se reportar ao laudo.

10. Quais as características dos acessos ao imóvel avaliando?

R: Favor se reportar ao laudo.

11. Existem benfeitorias construídas no imóvel avaliando? Todas as benfeitorias existentes estão averbadas na matrícula do imóvel? Existe projeto legal aprovado pela prefeitura municipal para todas as benfeitorias construídas no imóvel?

R: Conforme indicado no laudo, existem benfeitorias. A averbação e projeto legal não são objeto da avaliação.

12. Qual o valor de mercado do imóvel objeto da ação?

R: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

13. Queira o senhor perito indicar o valor de venda forçada do imóvel utilizando o método comparativo direto preconizado na Norma 14.653 da ABNT.

R: Entende este perito que o valor de venda forçada é apresentado no momento de uma segunda praça no leilão judicial.