



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

502

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

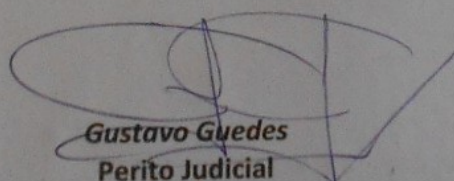
Am

Processo Físico nº: 0011091-90.2010.8.26.0114
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Residencial Morada do Sol
Requerido: Marcos Jose Gonçalves

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 a expedição da guia de levantamento dos honorários previamente depositados, considerando a entrega do laudo.

Termos em que,
pede deferimento.

Campinas, 04 de julho de 2019.


Gustavo Guedes
Perito Judicial
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

114 FDS-19.0008657-4 100719 1354 278



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

303

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

At

Processo Físico nº: 0011091-90.2010.8.26.0114

Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Residencial Morada do Sol

Requerido: Marcos Jose Gonçalves

114 F086.19.0000608-1 100719 1354 718

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Apartamento 58 – B – Condomínio Morada do Sol

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



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

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM JULHO/2019
R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco 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 cobrança de despesas de condomínio. 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-mail aos procuradores das partes informando a data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 24 de junho de 2019, 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 Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo porteiro, que demonstrou as áreas comuns.

O apartamento não foi possível verificar uma vez que se encontrava fechado e ninguém apareceu para abri-lo. Contudo, com o receio da possibilidade de delonga por interesse da parte e o prazo decorrendo, entendeu pertinente efetuar a avaliação da forma "indireta de vistoria". Logicamente, esta conclusão só foi possível graças ao conhecimento deste Expert na região do imóvel, na avaliação efetuada sobre o padrão construtivo externo e quantidade suficiente de imóveis semelhantes para comparação. Este procedimento já foi adotado anteriormente, sendo estes casos isolados e de exceção, orientado e garantido por este Juízo.

Desta forma, foi efetuada a avaliação direta, legitimada na NBR 14653 que é a norma brasileira que define as diretrizes para avaliações de bens. Em adjacente, considerando o conhecimento deste perito sobre a região do imóvel avaliando, foi efetuada a homogeneização com imóveis com as mesmas características de localidade e perfil econômico.

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

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



107

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 03/07/2018

Preço de venda de imóveis residenciais encerra primeiro semestre com alta de 0,29%

Segundo o Índice FipeZap, a variação acumulada no período permaneceu abaixo da inflação medida pelo IPCA (+2,19%)

- **Análise do último mês:** o Índice FipeZap encerrou o mês de junho de 2019 próximo da estabilidade, com variação de -0,03% no preço médio de vendas de imóveis residenciais. A variação observada coincide com o comportamento esperado do IPCA/IBGE para o referido mês (-0,03%), de acordo com informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Concretizando-se essa expectativa, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerraria o período com estabilidade em termos reais. Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, Maceió foi a novamente cidade que apresentou a maior elevação de preço (+1,27%), contrastando com Salvador, cidade que registrou o maior recuo mensal em junho de 2019 (-0,41%).
- **Balanço parcial de 2019:** no primeiro semestre do ano, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula alta nominal de 0,29%, variação inferior à inflação no período segundo o IPCA* (+2,19%). A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação ao consumidor impõe ao preço médio de venda de imóveis residenciais uma queda real de 1,86% na primeira metade de 2019.
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte de análise, o Índice FipeZap acumula um avanço nominal de 0,25%. Considerando a inflação de 3,32% nesse intervalo, segundo o IPCA (IBGE)*, o Índice FipeZap acumula uma queda real de 2,98% nos últimos 12 meses. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Brasília (+3,84%), Goiânia (+3,83%) e Manaus (+3,78%) apresentaram as maiores elevações de preço no período, enquanto João Pessoa se manteve como a cidade com maior recuo no preço médio nos 12 meses encerrados em junho de 2019 (-3,26%), sendo seguida por Campo Grande (-2,96%) e Fortaleza (-2,31%).
- **Preço médio de venda residencial:** em junho de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R\$ 7.182/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.431/m²), seguida por São



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

Paulo (R\$ 8.935/m²) e Brasília (R\$ 7.295/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.120/m²), Goiânia (R\$ 4.268/m²) e João Pessoa (R\$ 4.484/m²).

ÚLTIMOS RESULTADOS

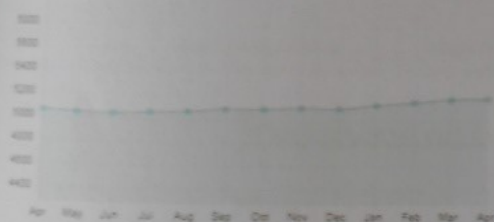
Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) - Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

fipe ZAP

Cidade		Variação Mensual		Variação em 2019 Acumulada no ano	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		Jan/2019	dez/2018			
IPCA *	IBGE	+0.38%	+0.15%	+0.38%	+3.78%	-
IGP-M *	FGV	+0.08%	-1.08%	+0.08%	+6.66%	-
Índice FipeZap		+0.13%	+0.11%	+0.08%	-0.06%	7.174
Barueri	SP	+0.13%	+0.42%	+0.13%	+2.01%	6.605
Campinas	SP	-0.19%	+0.04%	-0.19%	-0.40%	5.350
Diadema	SP	+0.42%	+0.28%	+0.42%	-0.44%	4.601
Guarulhos	SP	+0.40%	+1.26%	+0.40%	+2.83%	4.602
Osasco	SP	-0.03%	+0.83%	-0.03%	+0.51%	4.829
Paulista Grande	SP	+0.01%	+0.15%	+0.01%	+0.04%	5.483
Ribeirão Preto	SP	+0.11%	-0.05%	+0.11%	+0.71%	3.849
Santa André	SP	-0.04%	+0.18%	-0.04%	+0.79%	4.092
Santos	SP	-0.20%	-0.16%	-0.20%	+0.85%	5.343
São Bernardo do Campo	SP	+0.15%	-0.08%	+0.15%	-0.14%	5.279
São Caetano do Sul	SP	+0.75%	+0.18%	+0.75%	+0.08%	4.879
São José do Rio Preto	SP	+0.15%	+0.38%	+0.15%	+2.59%	6.138

agente imóvel
Inteligência de busca

Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anualizado
R\$ 502.911 **↓ R\$ 32.770 (-6,49%)**

Preço médio quadrado
R\$ 5.009 **↓ R\$ 2 (-0,04%)**

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registram uma tendência negativa em Campinas no mês de Dezembro 2018, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -2 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 95.141 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio anual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.009. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição do preço de R\$ -43.770.

Nº Quilômetro	Nº de Imóveis	Apr 2018	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.221	5.589	+1,52%	5.550	5.550	5.524
2	30.737	5.546	+1,22%	5.554	5.515	4.836
3	50.547	5.281	+0,62%	5.254	5.215	5.123
4	16.152	5.127	+0,83%	5.051	4.947	4.954
4+	3.753	4.595	+21,32%	4.625	4.150	4.035
Total	120.710	5.194	+2,73%	5.199	5.132	5.094

Bairro	Variação Mensual	Preço/m²	Preço médio
Condomínio Chácara do Alto da Nova Campinas	+3,28%	R\$ 5.215	R\$ 7.451.152
Fazenda São Quinto	-0,19%	R\$ 5.795	R\$ 1.474.332
Jardim São Horizonte	-0,23%	R\$ 5.433	R\$ 552.175
Residência Parque das Azeitunas	+0,78%	R\$ 5.523	R\$ 3.811.528
Loteamento Residencial Vila Bela	-0,77%	R\$ 7.542	R\$ 1.074.585
Jardim São Helena	-0,29%	R\$ 7.212	R\$ 1.719.445
Vila Santa Helena	-0,51%	R\$ 7.715	R\$ 2.889.532
Loteamento Vila São Residência	-0,82%	R\$ 7.675	R\$ 2.817.175
Campul	-0,76%	R\$ 7.487	R\$ 1.053.865
Agrícola Dom Pedro	+0,74%	R\$ 7.155	R\$ 2.331.551
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 6.885	R\$ 972.525
Edifício de Residência Gramma	+0,34%	R\$ 6.775	R\$ 9.882.275

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



M

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

Plano.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Bairro Jardim Chapadão, situado próximo na região norte do município de Campinas. As principais vias de acesso ao imóvel são a Av. Marechal Rondon e Av. Doutor Alberto Sarmento.

Ambas em boas situações de uso.

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

6



07

O IMÓVEL

Apartamento nº 58 – Bloco B, Edifício Condomínio Residencial Morada do Sol, situado na Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz, nº 52, Bairro Vila Jardim Chapadão, Campinas. Matrícula 34.445 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

510

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 é composto por sala, dois dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro social e banheiro de empregada.

Outras características do imóvel e sua localidade:

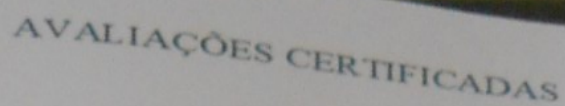
- Apartamento de 87,12m² de área privativa (conforme matrícula)
- Matrícula 34.445 do 2º CRI.
- Idade aparente 30 anos
- Estado de conservação aparente: bom
- Estado de conservação do condomínio: necessitando de reparos simples
- Área comum apresenta manutenção
- Padrão construtivo simples
- Possui uma vaga de garagem
- Torre com 1 elevador
- Condomínio oferece lazer
- Valor de condomínio compatível com a média da região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo as principais vias de acesso ao centro da cidade
- Próximo ao Castelo (ponto turístico)
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 4 km do ponto central de Campinas
- Zoneamento ZM1



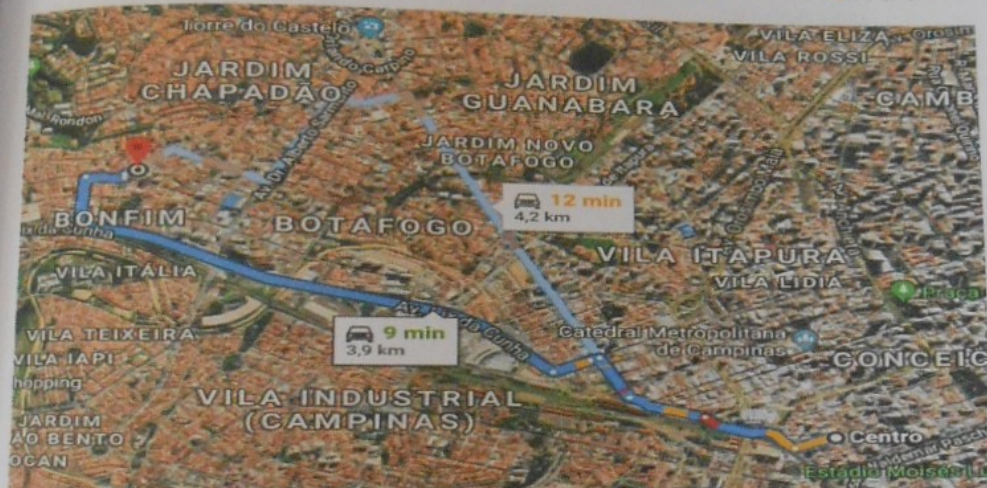
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



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

312

Handwritten signature or mark.

Segue fotos do imóvel



Fachada do condomínio



Portaria do condomínio



Visão frontal do prédio

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

513

[Handwritten signature]



Visão frontal - Bloco avaliado



Visão aproximada - Bloco avaliado - imóvel anunciado para locação



Estacionamento - Vaga de garagem do apartamento avaliado

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

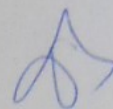
CRECI-F: 133201

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

11



514



Indicação do bloco



Acesso ao apartamento - Bloco B



Elevador de acesso aos apartamentos

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

515

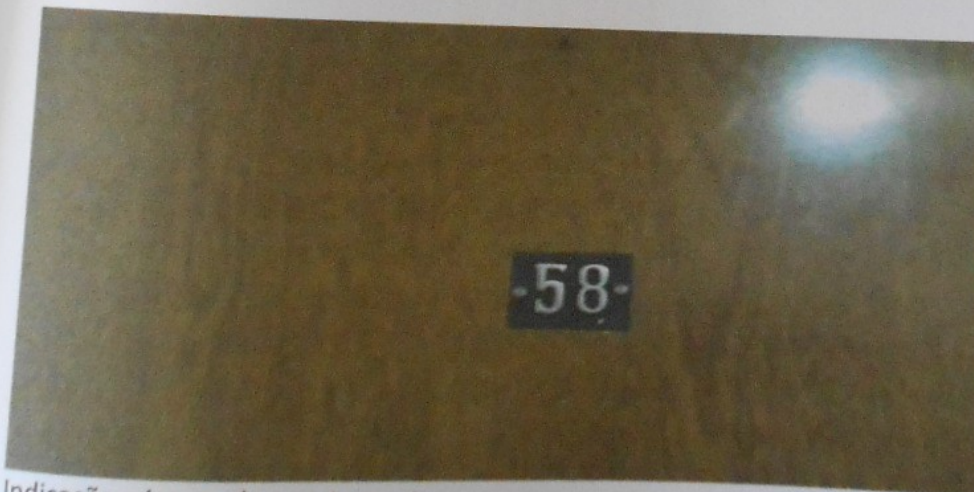
07



Visão interna - Elevador



Hall do andar



Indicação número do apartamento

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

13



7
5
A7

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).



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

517

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.

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

15



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

518

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.

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

519

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

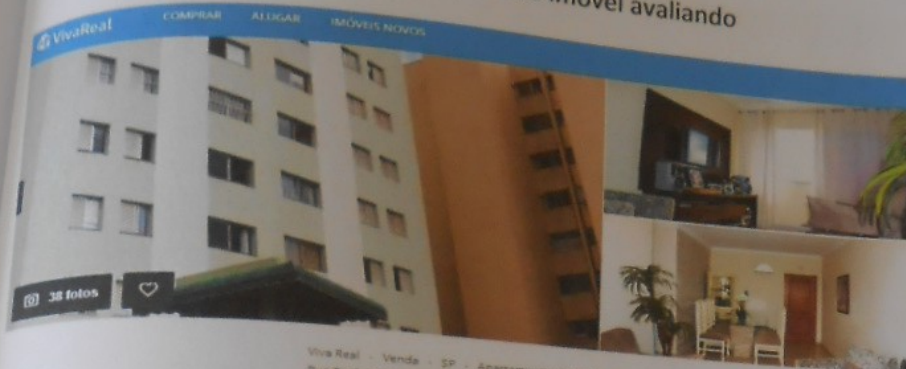
Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão -
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 90 m²
por R\$ 266.000 COD. CV335CH

Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz, 52 - Jardim Chapadão, Campinas - SP - VER NO MAPA

90m²

2 quartos

2 banheiros

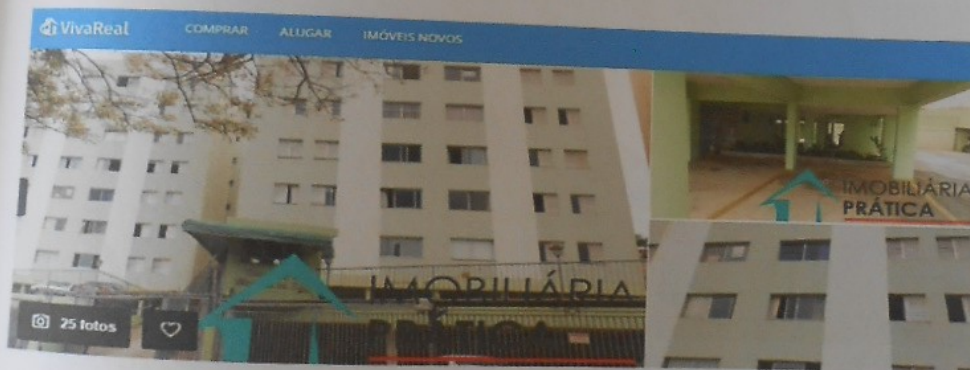
1 vaga

Valor de venda: R\$ 266.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.955,00

Imobiliária: Ccau Lentos

(b) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 89 m²
por R\$ 300.000 COD. AP00584

Jardim Chapadão, Campinas - SP - VER NO MAPA

89m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor de venda do m²: R\$3.370,00

Imobiliária: Imobiliária prática

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

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

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

523

(c) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão -
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 89 m²
por R\$ 310.000

CDD: AP013306
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz, 52 - Jardim Chapadão, Campinas - SP VER NO MAPA

89m²

2 quartos

2 banheiros

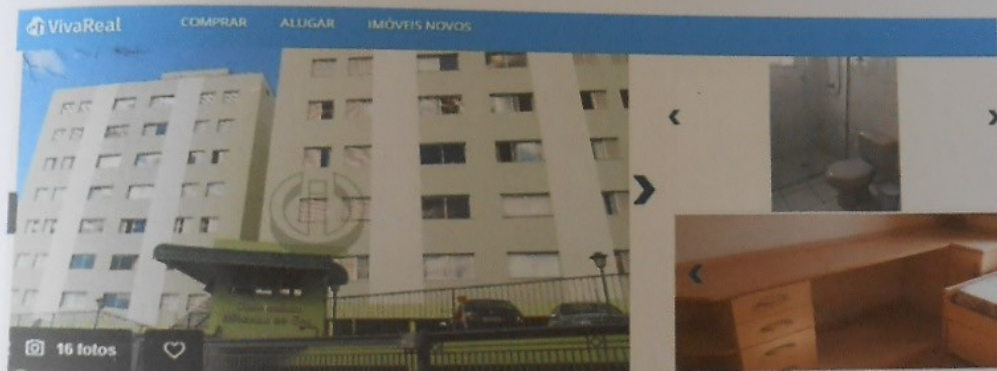
1 vaga

Valor de venda: R\$ 310.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.483,00

Imobiliária: HomeHunters

(d) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão -
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 87 m²
por R\$ 320.000

CDD: JARCHAP
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz, 52 - Jardim Chapadão, Campinas - SP VER NO MAPA

87m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.678,00

Imobiliária: Rodrigo Garcia Palazzo

CRECI-F: 133201

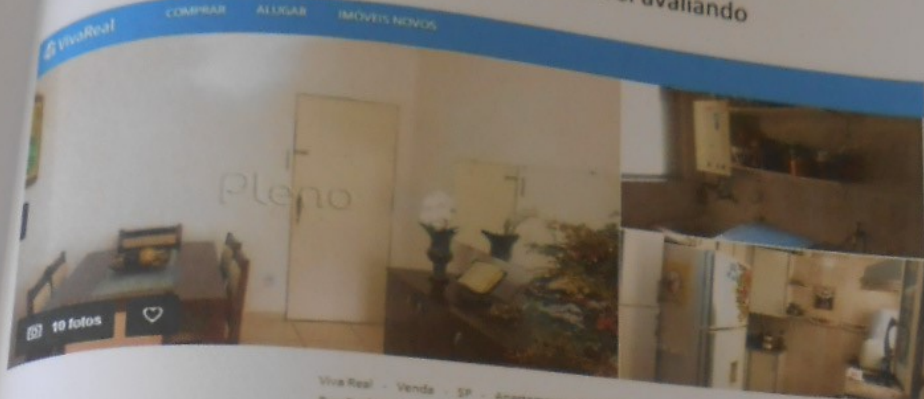
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

(e) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 90 m²
por R\$ 300.000**

COD. AP013163
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz, 52 - Jardim Chapadão, Campinas - SP VER NO MAPA

90m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.333,00

Imobiliária: Pleno imóveis

(f) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 81 m²
por R\$ 320.000**

COD. AP002190
Jardim Chapadão, Campinas - SP VER NO MAPA

81m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.950,00

Imobiliária: Canova imóveis

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

323

(g) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão -
Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 90 m²
por R\$ 250.000 COD: AP0502

Rua Professor Jorge Nogueira Ferraz - Jardim Chapadão, Campinas - SP VER NO MAPA

90m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Valor de venda: R\$ 250.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.777,00

Imobiliária: Carvalho e Silva imóveis

(h) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Jardim Chapadão

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 87 m²
por R\$ 320.000 COD: AP0533

Jardim Chapadão, Campinas - SP VER NO MAPA

87m²

2 quartos

2 banheiros

2 vagas

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.678,00

Imobiliária: Imobiliária Jazz.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

21

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fe	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 2.955,00	0,9	1	0,95	1	1	1	R\$ 2.526,53
Imóvel 2	R\$ 3.370,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 3.033,00
Imóvel 3	R\$ 3.483,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 3.134,70
Imóvel 4	R\$ 3.678,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 3.310,20
Imóvel 5	R\$ 3.333,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 2.999,70
Imóvel 6	R\$ 3.950,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 3.555,00
Imóvel 7	R\$ 2.777,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 2.499,30
Imóvel 8	R\$ 3.678,00	0,9	1	1	1	1	1	R\$ 3.310,20
Média do m ²	R\$ 3.403,00	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 3.043,56

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\$ 3.043,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 3.652,00

Menor que 20% → R\$ 2.434,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → R\$ 3.043,00

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado na média de R\$ 3.043,00 (três mil e quarenta e três reais) o valor do m².

Portanto, o cálculo fica representado: 87,12m² x R\$ 3.043,00 (três mil e quarenta e três reais), totalizando o valor arredondado em milhar de R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).



CONCLUSÃO

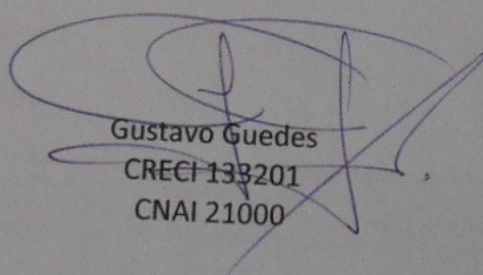
Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem 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 o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a **R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)**.

Este laudo é constituído de 23 páginas numeradas e um anexo com o e-mail enviado as partes (pág. 24).

Sem mais.

Campinas, 04 de julho de 2019.


Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

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

23