



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

Processo nº: 1039443-26.2019.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Condomínio Edifício Abram Steimberg

Executado: Irene Ansaloni Soares e outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Edifício Abram Steimberg

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



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

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM ABRIL/2023

MATRÍCULA 73.330 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete 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 Execução por 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, as partes foram comunicadas através de contato telefônico.

DA VISTORIA

Na data de 11 de abril de 2023, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi recebido pela Sra. Elisangela Leal, que se apresentou como esposa do proprietário Flávio Soares, que permitiu o acesso e demonstrou o apartamento.

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 – Notícias FipeZAP – publicado abril/2023

Índice FipeZAP+ registra alta de 0,42% nos preços residenciais em março

Maioria das cidades monitoradas pelo índice compartilhou do movimento de valorização mensal dos imóveis

■ Análise do último mês: com o objetivo de acompanhar o comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP+ registrou aumento de 0,42% em março de 2023, após avanço de 0,38% no mês anterior. Comparativamente, o IGP-M/FGV apurou uma inflação mensal de 0,05%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE de março (dada pelo IPCA-15) destacou uma alta de 0,69% nos preços ao consumidor. Em termos de abrangência geográfica, a valorização mensal dos imóveis do segmento residencial foi observada em 42 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+, incluindo 12 das 16 capitais incluídas nesse rol: Manaus (+1,75%); Campo Grande (+1,69%); João Pessoa (+1,35%); Maceió (+1,30%); Goiânia (+1,22%); Salvador (+1,20%); Florianópolis (+1,20%); Belo Horizonte (+0,74%); Recife (+0,59%); Fortaleza (+0,44%); São Paulo (+0,43%); e Rio de Janeiro (+0,06%). Em contraste, houve recuo mensal nos preços de imóveis residenciais em: Porto Alegre (-0,20%); Brasília (-0,17%); Vitória (-0,15%); e Curitiba (-0,03%).

■ Balanço parcial de 2023: ao final do primeiro trimestre do presente ano, o Índice FipeZAP+ de Venda Residencial acumulou alta de 1,10% nos preços de venda de imóveis residenciais, resultado inferior à inflação ao consumidor (+2,07%) – dada pelo comportamento observado do IPCA/IBGE e a prévia de março* – e à variação dos preços da economia brasileira, segundo apuração do IGP-M/FGV (+0,20%). A alta nominal nos preços residenciais ao fim do primeiro trimestre foi compartilhada por 44 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+, incluindo 15 das 16 capitais já mencionadas: Campo Grande (+5,12%); Goiânia (+4,09%); João Pessoa (+3,79%); Manaus (+3,49%); Maceió (+3,45%); Florianópolis (+3,14%); Salvador (+2,64%); Belo Horizonte (+1,62%); Fortaleza (+1,44%); Recife (+1,08%); São Paulo (+1,05%); Rio de Janeiro (+0,34%); Porto Alegre (+0,19%); Curitiba (+0,17%); e Brasília (+0,09%). Em Vitória,



diferentemente, os preços de venda de imóveis residenciais encerraram o primeiro trimestre do ano com um recuo nominal de 4,30%.

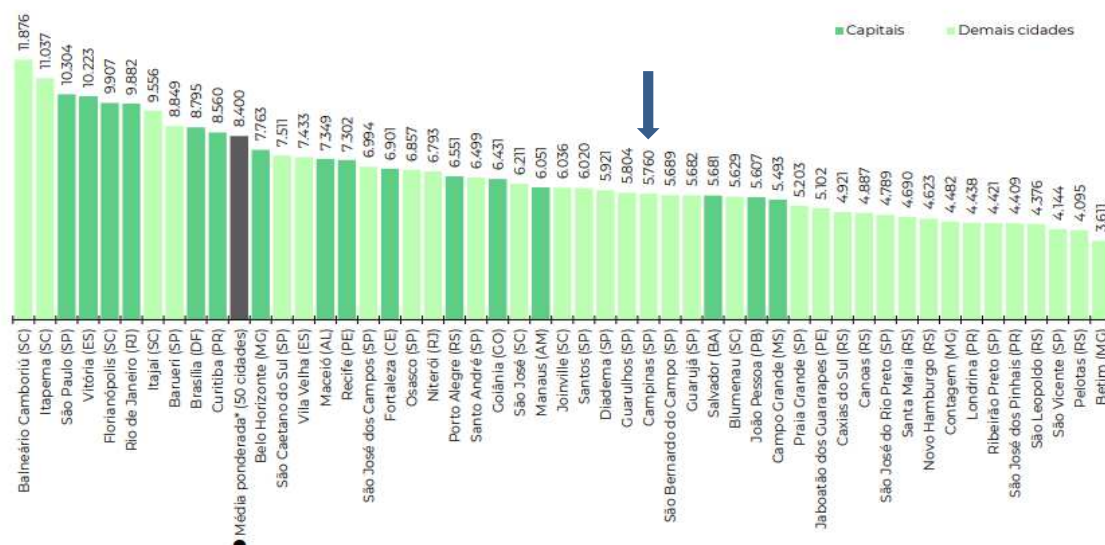
■ **Análise dos últimos 12 meses:** o Índice FipeZAP+ registra um avanço nominal de 5,66% nos últimos 12 meses encerrados em março de 2023, variação inferior à inflação acumulada pelo IPCA/IBGE (+4,63%)* e pelo IGP-M/FGV (+0,17%) no mesmo horizonte temporal. Individualmente, 49 das 50 cidades monitoradas registram elevação dos preços residenciais em suas respectivas localidades, incluindo as 16 capitais que integram o índice: Goiânia (+17,68%); Campo Grande (+13,40%); Maceió (+12,94%); Florianópolis (+11,73%); Curitiba (+11,62%); Recife (+11,40%); João Pessoa (+11,34%); Vitória (+11,25%); Manaus (+7,70%); Belo Horizonte (+7,29%); Salvador (+6,41%); Fortaleza (+6,31%); São Paulo (+4,80%); Porto Alegre (+2,61%); Rio de Janeiro (+1,98%); e Brasília (+0,06%).

■ **Preço médio de venda residencial:** com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em março de 2023, o preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ foi de R\$ 8.400/m². Entre as 16 capitais acompanhadas, a cidade de São Paulo apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado no último mês (R\$ 10.304/m²), seguida por Vitória (R\$ 10.223/m²), Florianópolis (R\$ 9.907/m²), pelo Rio de Janeiro (R\$ 9.882/m²) e Brasília (R\$ 8.795/m²). Por outro lado, entre as capitais monitoradas com menor preço médio de venda residencial, é possível destacar as seguintes localidades: Campo Grande (R\$ 4.493/m²), João Pessoa (R\$ 5.607/m²), Salvador (R\$ 5.681/m²), Manaus (R\$ 6.051/m²) e Goiânia (R\$ 6.431/m²)

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipe zap+

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 - Edifício The Frist - Villa Bella - Campinas - SP

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



INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Leve declive com pavimentação de paralelepípedo

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Lusitana, nº 707, centro, em Campinas. A principal via de acesso para quem parte do centro da cidade é a Avenidas Dr. Moraes Sales, sentido bairro, até acesso local.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento nº 102, do 1º andar, no Condomínio Abram Steimberg, situado na Rua Lusitana, nº 707, no bairro centro, Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que



ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

Apartamento com três dormitórios, ampla sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviços e banheiro externo.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 103,53m²
- Área total de 131,01m²
- Cadastro municipal geral: 3423.42.29.0104.00000
- **Não** possui vaga de garagem
- Padrão construtivo médio à época
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente 40 anos
- Apartamento necessitando de reparos importantes
- Não apresenta manutenção
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Condomínio não oferece lazer
- Preço do condomínio na média da região
- Região oferece comércio
- Aproximadamente a 0,5km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM4

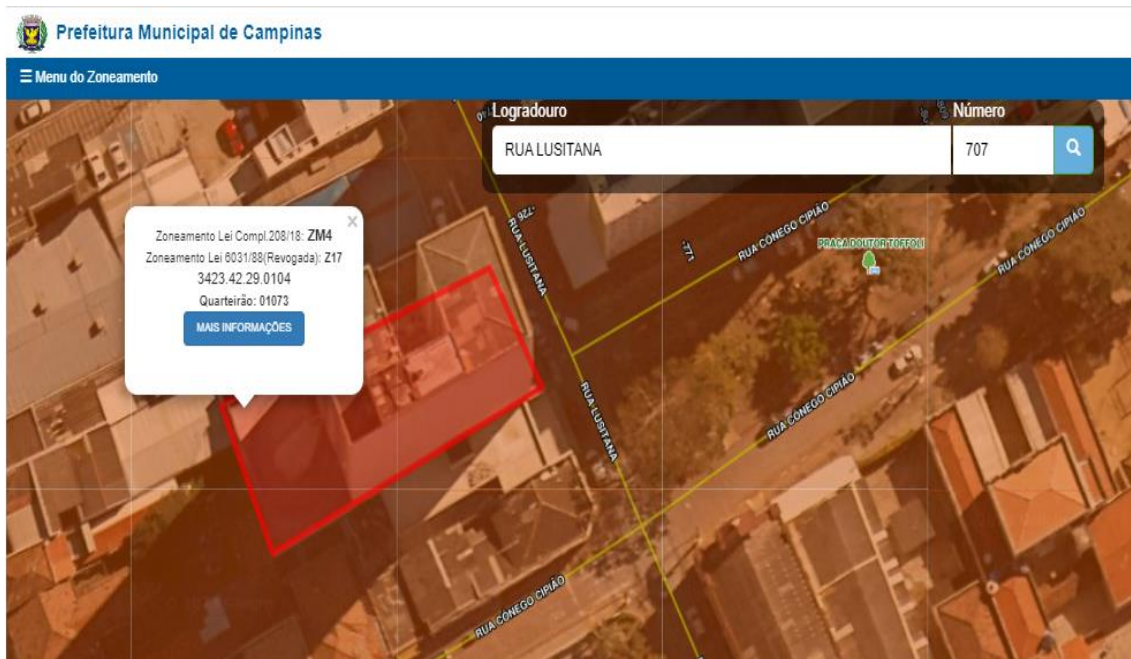




Imagem da matrícula

MATRÍCULA N° 73330

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

MATRÍCULA N° 73330

Data: ***6 MAI 1994** FLS **1**

Oficial: **ELVINO SILVA NETO**

IMÓVEL

Nº CADASTRO: 042.006.376, quarteirão número 01073, da Prefeitura local.

APARTAMENTO número "102" (CENTO E DOIS), localizado no 1º andar do Edifício ABRAM STEINBERG, nesta cidade de Campinas e primeira circunscrição imobiliária, à Rua Luzitana, sob número 707, composto de hall de entrada, um vestíbulo, um living, três dormitórios, um corredor de circulação, copa-cozinha, um WC social, uma área de serviço e um WC de empregada - com a área útil construída de 103,53 m², área comum de 27,48 m², a área total construída de 131,01 m² (1,98% do total construído), e mais a fração ideal de 13,02 m² no todo do terreno onde se assenta o edifício, o qual possui a área de 657,70 m², medindo: 14,80 m de frente para a rua Luzitana; 17,30 m nos fundos; por 39,50 m de ambos os lados - da frente aos fundos, confrontando de um lado com An-

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIOS: ARISTIDES ONGARO e sua mulher CESIRA PERUZZI ONGARO, brasileiros, ele fazendeiro, ela de prendas domésticas, inscritos no CPF.MF. sob número 014.069.068/91, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Irmã Serafina, nº 919, 1º andar, apartamento 101. (Título Aquisitivo:- Livro 3-BK, às fls 217, sob número 69.698, datado de 02/10/1.972). Campinas, a ***6 MAI 1994** -. O Oficial Maior do 1º Registro de Imóveis: **ELVINO SILVA NETO**. (Elvino Silva Neto). R.1/ 73330 : Nos termos da CERTIDÃO datada de 16 de abril de 1.982, extraída dos autos de inventário nº. 937/80, pelo escrivão do Quarto Ofício Cível de Campinas, microfilmada neste cartório sob número 158.881 e protocolada sob número 205.950 - faço constar que em virtude do falecimento de ARISTIDES ONGARO, ocorrido aos 27 de maio de 1980, o DOMÍNIO DO IMÓVEL - (estimado pelo valor de cr\$517.125,00),

(continua no verso)

ÔNUS

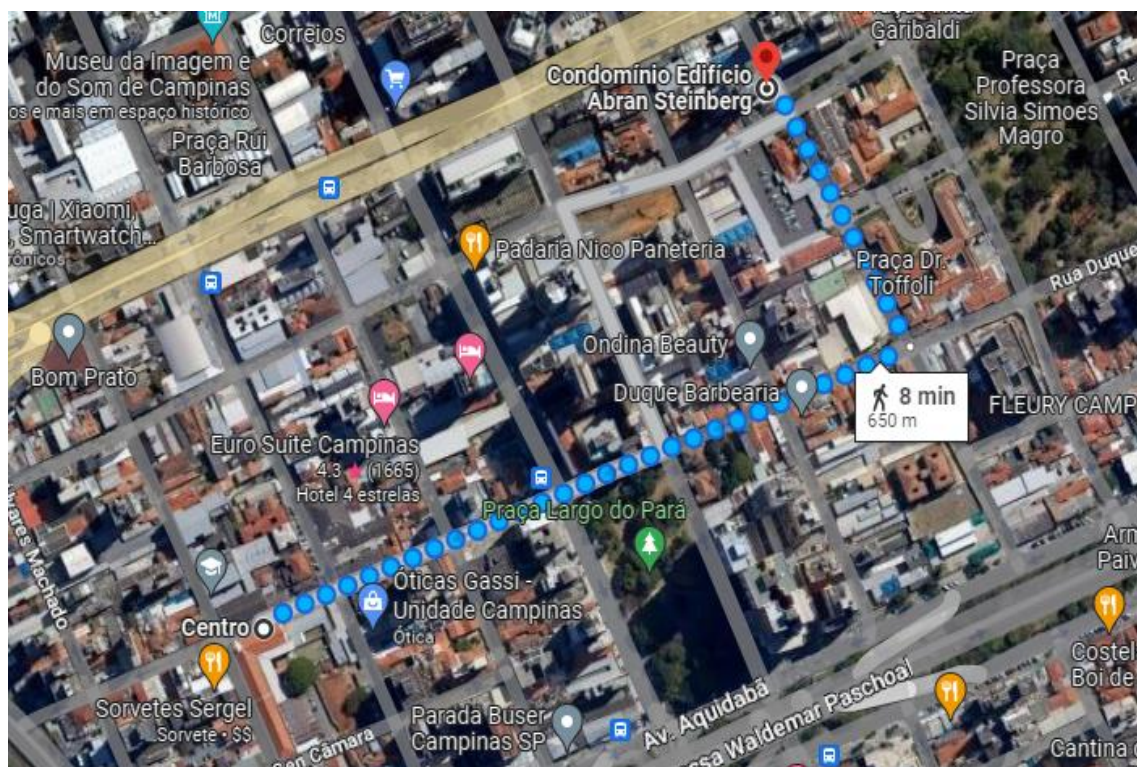
saec



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada



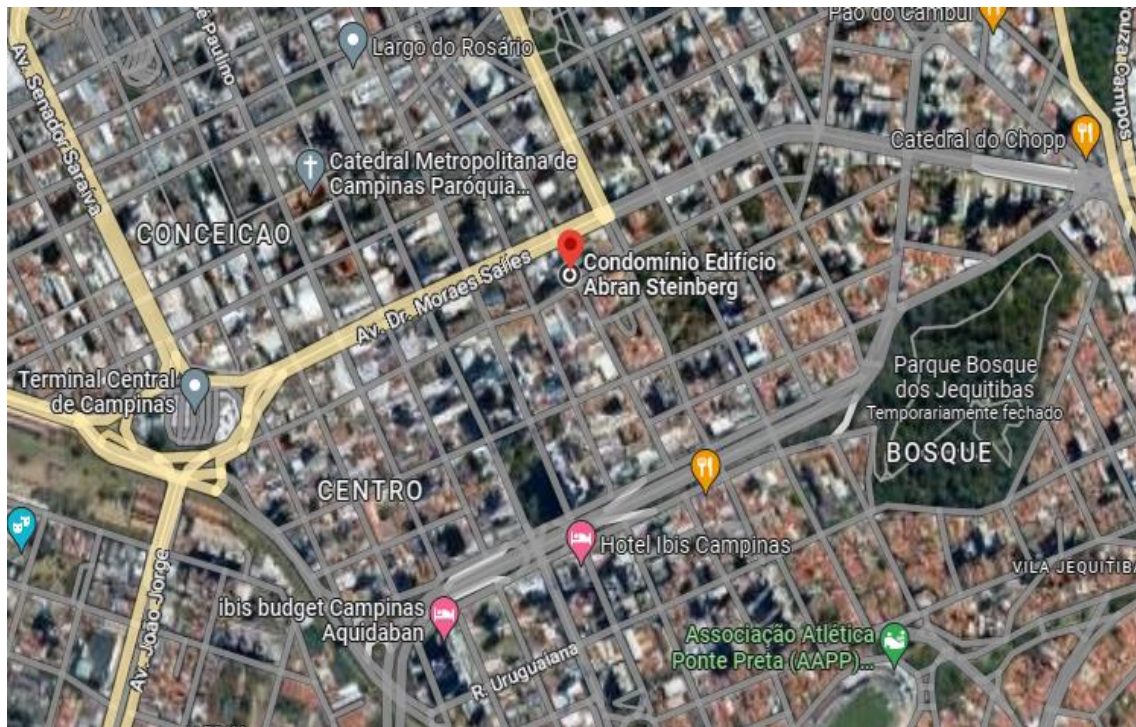
Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Visão do bairro



Visão do condomínio

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Segue fotos do imóvel



Visão da fachada do edifício



Indicação da rua



Portaria – acesso



Indicação do condomínio



Hall de entrada



Elevadores



Visão interna do elevador



Portas de acesso ao apartamento 102



Hall do 1º andar



Indicado do apartamento



Visão da sala



Visão da sala



Situação do piso



Corredor



Quarto 1



Quarto 2



Quarto 2



Situação atual – sem manutenção

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Banheiro



Banheiro



Banheiro



Cozinha



Cozinha



Banheiro externo



Quarto 3



Área de serviço



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

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

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

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

Tudo segue conforme:



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Foram aplicados alguns dos fatores discritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para área de serviço fechada.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

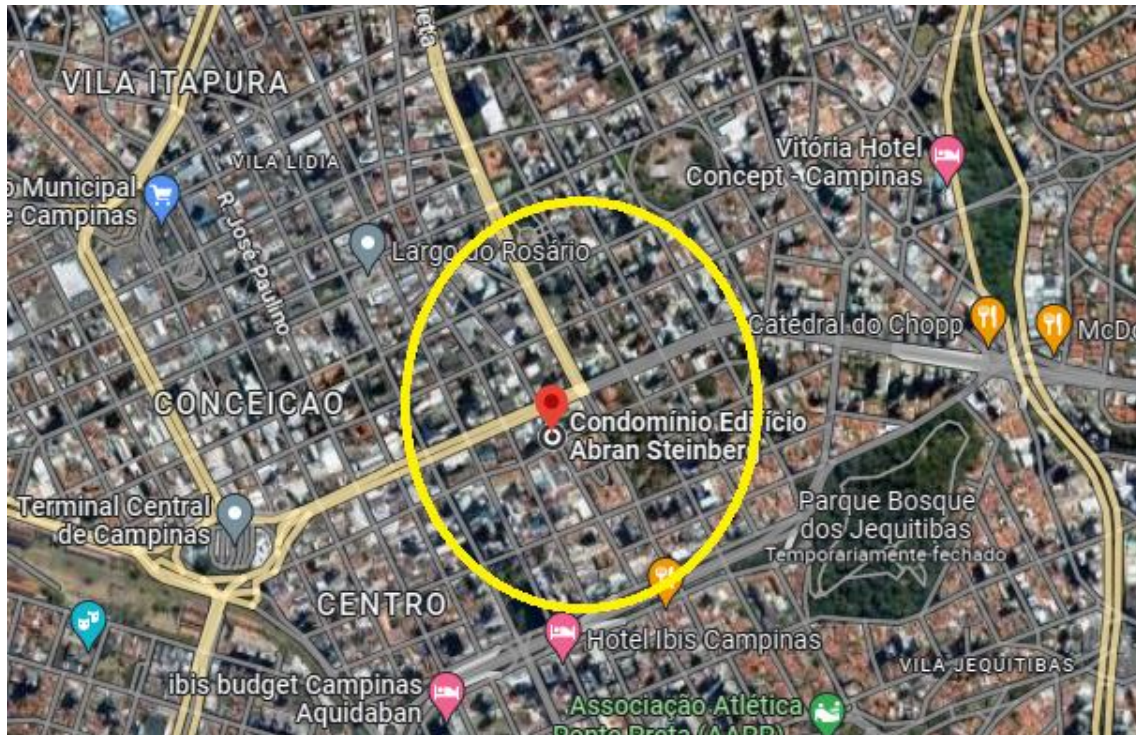
PESQUISA DE MERCADO

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 do imóvel avaliando.



Área de busca – somente no bairro

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

COMPRA
R\$ 370.000

Condomínio **R\$ 675**
IPTU **R\$ 348**

99m² 3 quartos 1 banheiro Não informado

Valor de venda: R\$ 370.000,00**Valor de venda do m²: R\$ 3.737,37****Imobiliária: Método Imóveis****Sem garagem**

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

COMPRA
R\$ 415.000

Condomínio **R\$ 980**
IPTU **R\$ 81**

103m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

Valor de venda: R\$ 415.000,00**Valor de venda do m²: R\$ 4.029,12****Imobiliária: Provectum Imóveis****Com garagem****GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES****CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Bosque

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 104 m² por R\$ 410.000 COD: AP0415

Bosque, Campinas - SP VER NO MAPA

104m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

COMPRA
R\$ 410.000

Condomínio R\$ 800
IPTU R\$ 114

ANUNCIANTE
Bilbao Imóveis LTDA-ME

Valor de venda: R\$ 410.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.942,30

Imobiliária: Bilbao Imóveis

Com garagem

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Luzitana

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 103 m² por R\$ 270.000 COD: AP103024

Condomínio Edifício Abramsteinberg • Rua Luzitana, 707 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

103m² 3 quartos 2 banheiros Não informado

SOLICITAR

COMPRA
R\$ 270.000

Condomínio R\$ 926
IPTU R\$ 1.100

Valor de venda: R\$ 270.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.621,35

Imobiliária: Zelo Imóveis

Sem garagem

(e) Apartamento localizado em condomínio próximo ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

9 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Luzitana

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 98 m² por R\$ 360.000 COD. AP232420

Condomínio Edifício Benjamin Constant • Rua Luzitana, 1376 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

98m² 3 quartos 2 banheiros Não informado

COMPRAR
R\$ 360.000

Condomínio **R\$ 750**
IPTU **R\$ 90**

[SOLICITAR](#)

Valor de venda: R\$ 360.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.673,46

Imobiliária: Provectum Imóveis

Sem garagem

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

22 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Luzitana

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 104 m² por R\$ 330.000 COD. 5892966383

Rua Luzitana - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

104m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRAR
R\$ 330.000

[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio **R\$ 1.000**
IPTU **R\$ 84**

Valor de venda: R\$ 330.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.173,07

Imobiliária: QuintoAndar Vendas

Com garagem

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²**

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 3.737,37	0,9	1	0,9	0,85	0,9	R\$ 2.315,86
Imóvel 2	R\$ 4.029,12	0,9	1	0,9	0,85	0,9	R\$ 2.496,64
Imóvel 3	R\$ 3.742,30	0,9	1	0,85	0,85	0,85	R\$ 2.068,42
Imóvel 4	R\$ 2.621,35	0,9	1	0,85	1	0,9	R\$ 1.804,80
Imóvel 5	R\$ 3.673,46	0,9	1	0,9	1	0,9	R\$ 2.677,95
Imóvel 6	R\$ 3.173,07	0,9	1	0,85	0,85	0,9	R\$ 1.856,96
Média do m²	R\$ 3.496,11						R\$ 2.203,44

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. No presente caso foi utilizado um intervalo de apenas 10% demonstrando a solidez da média encontrada.

Média simples → R\$ 2.203,44

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 2.644,13

Menor que 20% → R\$ 1.762,75

Média Saneada → **R\$ 2.203,44**

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), no mesmo condomínio e rua, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.203,44 (dois mil duzentos e três reais e quarenta e quatro centavos)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **103m² x R\$ 2.203,44 (dois mil duzentos e três reais e quarenta e quatro centavos)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete 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, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e três páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 17 de abril de 2023.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000