



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

Processo Digital nº: 0028681-36.2017.8.26.0114

Classe - Assunto Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão / Resolução

Requerente: MILTON SILVA JÚNIOR

Executado: Rossi Residencial S/A

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Ativa Villa Bella

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 211 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



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

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM OUTUBRO/2019
APARTAMENTO 53: R\$ 811.000,00 (oitocentos e onze mil reais).
APARTAMENTO 62: R\$ 811.000,00 (oitocentos e onze mil reais).
APARTAMENTO 74: R\$ 811.000,00 (oitocentos e onze 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 nos imóveis 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 Penhora. 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 Outubro 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 avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo Sr. Marcelo Bianc, Corretor de Imóveis responsável naquele momento pelas vendas dos apartamentos, que autorizou o acesso ao condomínio, bem como demonstrou os imóveis.

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



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 24/09/2019

Com nova queda em agosto, preço de venda de salas e conjuntos comerciais recua 2,94% em 12 meses

Resultado contrasta com variação observada no preço médio de locação do segmento, que avançou 0,41% no mesmo período

Confira aqui o relatório completo

■ **Análise do último mês:** o preço médio de venda de imóveis comerciais encerrou agosto de 2019 com queda de 0,45%, enquanto o preço médio de locação de salas e conjuntos comerciais encerrou o período com estabilidade (+0,01%) em relação a julho. Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) registrou alta de 0,11% no último mês, enquanto o IGP-M (FGV) apresentou variação negativa de 0,67% no mesmo período. Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, Brasília foi a única a registrar elevação no preço médio de venda de imóveis comerciais em agosto (+0,13%), enquanto Salvador se destacou com a maior alta no preço médio de locação e salas e conjuntos comerciais no mesmo período (+0,49%) .

■ **Análise dos últimos 12 meses:** neste horizonte de análise, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 2,94%, enquanto o preço médio de locação comercial avança 0,41%, também em termos nominais. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%), contrastando com o preço médio de locação, que registrou alta nominal em 6 das cidades acompanhadas pelo Índice FipeZap: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%).

■ **Preço médio de locação comercial:** em agosto de 2019, o valor médio do m² de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$



8.812/m² , no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m² , no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve como aquela com o preço médio de venda de imóveis comerciais mais elevado em agosto (R\$ 10.082/m²), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m²).

■ **Rentabilidade do aluguel comercial***: pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento disponíveis (incluindo investimento em imóveis residenciais). Praticamente estável no ano, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,33% em agosto de 2019, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais no mesmo período (4,62% a. a.), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referências 12 meses é de 3,43%, segundo o IPCA (IBGE), e de 4,95%, de acordo com o IGP-M (FGV). O resultado negativo, no âmbito do preço médio de venda do segmento, é influenciado pela queda nominal observada em todas as cidades monitoradas (entre as quais: Curitiba, com queda de 7,11%; Niterói, com recuo de 6,37% e Salvador, com variação negativa de 4,98%), contrastando com o preço médio de locação, que registrou alta nominal em 6 das cidades acompanhadas pelo Índice FipeZap: Salvador (+6,26%), Curitiba (+5,05%), Campinas (+3,80%), Florianópolis (+2,83%), São Paulo (+1,29%) e Porto Alegre (0,60%).

■ **Preço médio de locação comercial**: em agosto de 2019, o valor médio do m² de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$ 8.812/m² , no caso de salas e conjuntos colocados à venda, e de R\$ 37,78/m² , no caso de imóveis destinados para aluguel. Entre as cidades monitoradas, Rio de Janeiro se manteve como aquela com o preço médio de venda de imóveis comerciais mais elevado em agosto (R\$ 10.082/m²), enquanto São Paulo se destacou pelo maior valor médio para locação de salas e conjuntos comerciais no mesmo período (R\$ 44,99/m²).



ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019	Variação Anual	Preço médio
		janeiro/2019	dezembro/2018	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/M²)
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%	+0,13%	-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
Guarujá	SP	+0,40%	+1,26%	+0,40%	+2,83%	4.602
Guarulhos	SP	-0,08%	+0,05%	-0,08%	+0,51%	4.819
Osasco	SP	-0,03%	+0,83%	-0,03%	+0,04%	5.483
Praia Grande	SP	+0,01%	+0,15%	+0,01%	+0,71%	3.849
Ribeirão Preto	SP	+0,11%	-0,05%	+0,11%	+0,79%	4.092
Santo André	SP	-0,04%	+0,18%	-0,04%	+0,85%	5.343
Santos	SP	-0,20%	-0,16%	-0,20%	-0,14%	5.279
São Bernardo do Campo	SP	+0,15%	-0,08%	+0,15%	+0,08%	4.879
São Caetano do Sul	SP	+0,75%	+0,18%	+0,75%	+2,59%	6.138
São José do Rio Preto	SP	+0,15%	+0,38%	+0,15%	+0,45%	4.030



Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 582.911 (↓ R\$ -53.770 (-9,45%))
 Preço metro quadrado: R\$ 5.099 (↓ R\$ -2 (-0,04%))

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram 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 atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.099. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -53.770.

Nº quartos	Nº de Imóveis	Apr'2015	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.021	5.566	+1,13%	5.560	5.509	5.504
2	35.737	5.046	+2,23%	5.054	5.013	4.936
3	58.547	5.263	+2,53%	5.254	5.218	5.133
4	16.192	5.137	+5,83%	5.081	4.947	4.854
4+	3.763	4.895	+21,22%	4.628	4.152	4.038
Total	123.710	5.194	+2,73%	5.185	5.132	5.056

Bairro	Alteração Mensal	Preço/m²	Preço médio
Condomínio Chácara do Alto da Nova Campinas	+3,28%	R\$ 8.816	R\$ 7.451.193
Fazenda São Quirino	-3,11%	R\$ 8.795	R\$ 1.414.330
Jardim Belo Horizonte	+0,25%	R\$ 8.433	R\$ 853.175
Residencial Parque das Araucárias	+0,78%	R\$ 8.023	R\$ 3.911.305
Loteamento Residencial Vila Bela	-0,77%	R\$ 7.840	R\$ 1.074.865
Jardim Madalena	-6,25%	R\$ 7.810	R\$ 1.716.448
Ville Sainte Hélène	-6,61%	R\$ 7.719	R\$ 2.866.502
Loteamento Mont Blanc Residence	-3,03%	R\$ 7.675	R\$ 3.517.178
Cambul	-0,70%	R\$ 7.497	R\$ 1.033.985
Alphaville Dom Pedro	+0,74%	R\$ 7.119	R\$ 2.581.951
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 6.998	R\$ 972.820
Sítios de Recreio Gramado	+8,34%	R\$ 6.775	R\$ 3.952.278

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 Paulínia, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Paulínia.

Ocupação:	ALTO	Uso Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt. Predominante:	NORMAL/MÉDIO
Nível Socioeconomico:	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 na Rua Mário Giordano e o acesso para quem parte do centro da cidade pode ser efetuado pelas Avenidas Osvaldo Piva e Avenida José Paulino.

Ambas em boas condições de uso.

OS IMÓVEIS

Apartamentos de nº 53, 62 e 74 do Condomínio Ativa Villa Bella, situado na Rua Mário Giordano, nº 147, Jardim América, Município de Paulínia/SP.

Paulínia é um município brasileiro no interior do Estado de São Paulo. Pertence à mesorregião e microrregião de Campinas, localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 119 quilômetros. Ocupa uma área de 139 km² e sua população foi contada em 2010 pelo IBGE em 84.512 habitantes. Está localizado no eixo Rio-São Paulo, servindo de elo entre a Grande São Paulo e cidades da região, como Cosmópolis, Artur Nogueira e Conchal.

O município de Paulínia foi emancipado do município de Campinas no ano de 1964. O nome é uma homenagem a José Paulino Nogueira, um fazendeiro conhecido na região de Campinas, que emprestou seu nome à estação ferroviária ao redor da qual se desenvolveu o município. É conhecido por sediar um dos maiores polos petroquímicos da América Latina, centrado na Refinaria de Paulínia (Replan).

Graças à Replan e a esse polo petroquímico, que estão sediados na região norte da cidade, Paulínia tem a sétima maior renda per capita do Brasil. Também graças ao polo, tem altos níveis de poluição por ozônio, principalmente no distrito de Betel e na região da Replan, onde se encontram empresas como: Rhodia, Purina, Shell, Syngenta e Petrobras. A cidade se destaca pelo intenso crescimento populacional, sendo o maior da Região Metropolitana de Campinas. O setor de serviços historicamente não tem grande importância para o município, mas recentemente vem se desenvolvendo por causa de projetos como o Paulínia Magia do Cinema.

O município é formado pela cidade de Paulínia e pelo distrito de Betel, na região leste. Paulínia faz parte do chamado Complexo Metropolitano Estendido, que ultrapassa os 29 milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população do estado de São Paulo inteiro. As regiões metropolitanas de Campinas e de São Paulo já formam a primeira megalópole do hemisfério sul, unindo 65 municípios que juntos abrigam 12% da população brasileira. *(fonte Wikipédia)*

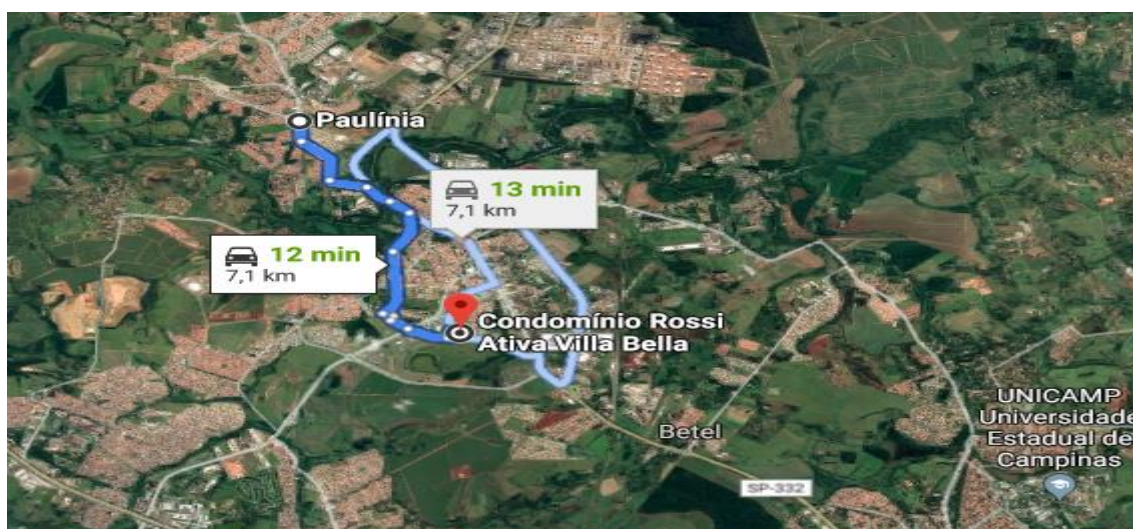


Os apartamentos são todos iguais e, em seus projetos originais, são composto por ampla sala com dois ambientes, 3 (três) dormitórios suites, banheiro social, lavabo, cozinha, varanda gourmet e área de serviço.

Outras características dos imóveis e sua localidade:

- Apartamentos com 139m² de área útil
- Todos na Torre A
- Apartamento com entrada social e de serviço
- Ambas as entradas possuem acesso por elevadores
- Apartamentos com 3 garagens cobertas
- Imóveis em condição de lançamento – sem acabamento
- Ampla varanda gourmet
- Atualmente possui poucos apartamentos a venda no condomínio
- Condomínio clube
- Condomínio oferece piscina
- Condomínio oferece sauna
- Condomínio oferece academia
- Condomínio oferece salão de festas grande
- Condomínio oferece salão de festas gourmet
- Possui quadras de esportes
- Possui play ground para crianças
- Condomínio apresenta manutenção
- Condomínio em bom estado
- Região em expansão
- Região com boa demanda de imóveis a venda
- Próximo ao Shopping da cidade
- Próximo a Prefeitura Municipal
- Próximo a vias de acesso ao centro da cidade
- Próximo a vias de acesso as principais rodovias

Vista aérea do imóvel por meio do Google Maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 211 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

Fotos dos imóveis**Fachada do Condomínio Ativa Villa Bella****Torre A****Torres B e C**



Torres C e D



Piscina



Play Ground para crianças



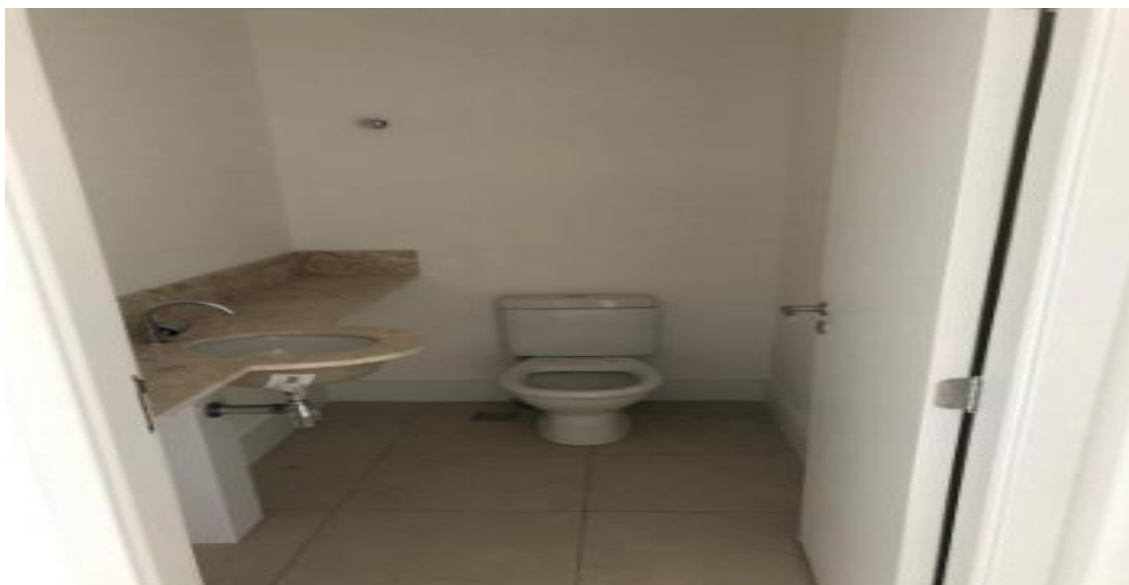
Visão interna do elevador



Indicação da Torre A



Indicação do apartamento 53 – situação de entrega – sem acabamento



Lavabo



Visão da varanda gourmet



Cozinha

**Área de serviço****Sala****Suíte 1**

**Suíte 2****Suíte 3****Banheiro suíte**



Visão da varanda



Indicação do apartamento 62 – situação de entrega – sem acabamento



Sala



Corredor de acesso às suítes



Suíte



Indicação do apartamento 74 – situação de entrega – sem acabamento



Sala



Varanda gourmet



Acesso às garagens



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

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

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

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

Tudo segue conforme:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

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

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

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

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

Os apartamentos avaliados estão disponíveis para venda junto ao departamento de vendas existente no próprio condomínio.

Segue abaixo tabela de preços praticados atualmente, conforme relatado pelo Corretor de imóveis Marcelo Bianc que nos atendeu. Informou ainda que sobre este valor incide 10% de desconto.

out. 19

Rossi Ativa Villa Bella
Imóvel pronto - venda no estado em que se encontra

	Unidade	Área Privativa	Alc	30/60	Financiamento (Saldo Final) 20/12/2019	Valor do Negócio Imobiliário
Torre A - 130,54 m² - 3 vagas	1º andar	11	46.100	114.000	643.720	921.420
	5.º ao 7.º andar	53, 62,74	48.300	119.700	675.660	968.960

130,95

R\$ 200.000,00

NOTAS:

Valores expressos em reais (R\$)

Preços sujeitos a alteração momentânea, pela variação do ICMSP, conforme contrato.

O valor do financiamento mencionado não inclui o IPTU, não poderá ser superior a soma dos respectivos valores desta tabela.

Ocupação de IPTU RESPECTIVO DE COMRA E PROCESSAMENTO, a ser paga pelo comprador, diretamente a Prefeitura e Câmara no momento da assinatura com a CEF.

A presente tabela poderá ser alterada sem prévio aviso.

A credibilidade do pagamento, assim representada, é válida somente para o sistema de Score (pontuação) do Sincos Externos, mais superior a 180 pontos.

Cada nota pontuação no sistema de Sincos Externos da Sincos Externos, for inferior a 100, pontos a venda só será aceita na condição à vista.

“O valor total do negócio resulta na soma do valor do imóvel com o valor do conteúdo a ser pago diretamente pelo cliente aos corretores autorizados.”

Tabela

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no próprio condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Paulínia - Jardim América

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m²
por R\$ 890.120 COD. AP007718

Residencial Alemac, Paulínia - SP VER NO MAPA

139m² 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

COMPRA R\$ 890.120

Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 800

ANUNCIANTE Zelo Imóveis

Valor de venda: R\$ 890.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.402,00

Imobiliária: Zelo Imóveis

(b) Apartamento localizado no próprio condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Paulínia - Jardim América

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m²
por R\$ 921.420 COD. AP348233

Jardim América, Paulínia - SP VER NO MAPA

139m² 3 quartos 4 banheiros 3 suítes 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (6)

COMPRA R\$ 921.420

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE PROPECTUM IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 921.420,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.629,00

Imobiliária: Provectum

(c) Apartamento localizado no próprio condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Paulínia - Jardim América

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 700.000 COD. AP111720

Jardim América, Paulínia - SP [VER NO MAPA](#)

110m² 3 quartos 3 banheiros 3 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA R\$ 700.000

Condomínio R\$ 791 IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE PRC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

Valor de venda: R\$ 700.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.363,00

Imobiliária: PRC Negócios Imobiliários

(d) Apartamento localizado no próprio condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Paulínia - Jardim América

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m² por R\$ 960.400 COD. AP017359

Jardim América, Paulínia - SP [VER NO MAPA](#)

139m² 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA R\$ 960.400

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

ANUNCIANTE De Lucca Imóveis

Valor de venda: R\$ 960.400,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.909,00

Imobiliária: DeLucca Imóveis

(e) Apartamento localizado no próprio condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Paulínia - Jardim America

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m² por R\$ 934.110 COD. AP007719

Residencial Alemac, Paulínia - SP [VER NO MAPA](#)

139m² 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

COMPRA
R\$ 934.110

Condomínio R\$ 700
IPTU R\$ 800

ANUNCIANTE
Zelo Imóveis

Valor de venda: R\$ 934.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.719,00

Imobiliária: Zelo Imóveis

(f) Apartamento localizado no próprio condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Paulínia - Jardim America

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m² por R\$ 817.999 COD. AP3719

Avenida Doutor Heitor Nascimento - Jardim Nossa Senhora Aparecida, Paulínia - SP [VER NO MAPA](#)

139m² 3 quartos 4 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

COMPRA
R\$ 817.999

Condomínio R\$ 800
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
G2F IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 818.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.885,00

Imobiliária: G2F

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	FI	Fd	Fi	Fe	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 6.402,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.761,80
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 6.629,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.966,10
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 6.363,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.726,70
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 6.909,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 6.218,10
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 6.719,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 6.047,10
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 5.885,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.296,50
<i>Média do m²</i>	R\$ 6.484,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.836,05

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada).

Média simples → R\$ 5.836,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 4.668,00

Menor que 20% → R\$ 7.003,00

Média Saneada → **R\$ 5.836,00**

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), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 5.836,00 (cinco mil oitocentos e trinta e seis reais)** o valor do metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica assim representado: **139m² x R\$ 5.836,00 (cinco mil oitocentos e trinta e seis reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 811.000,00 (oitocentos e onze 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.

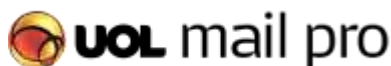
Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis avaliando, para a data atual e em caso de venda forçada, corresponde a **R\$ 811.000,00 (oitocentos e onze mil reais)**.

Este laudo é constituído de 28 (vinte e oito) páginas numeradas e 1 (um) anexo com o e-mail enviado as partes.

Sem mais.

Campinas, 28 de outubro de 2019.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria/avaliação

De: Gustavo Guedes

Para: tarciso.campos@acbadvocacia.com.br, advocacia@sanchezsalvadore.adv.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/avaliação

Enviada em: 21/10/2019 | 17:21

Recebida em: 21/10/2019 | 17:21

Boa tarde!

Prezados,

comunico que a vistoria no imóvel objeto da lide indicada abaixo ocorrerá na próxima quinta-feira dia 24/10 as 12h30.

Processo Digital nº: 0028681-36.2017.8.26.0114

Classe - Assunto Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão / Resolução

Requerente: MILTON SILVA JÚNIOR

Executado: Rossi Residencial S/A

Favor acusar recebimento deste e-mail e comunicar os assistentes técnicos.

Informo ainda que em caso de não abertura do imóvel será empregado o método de valor médio, garantido nas Normas de avaliação.

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 Bagaçu, nº 26 - Sala 211 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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