



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

Processo Digital nº: 0013511-58.2016.8.26.0114

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Coisas

Exequente: Maria Inês Dias de Andrade

Executado: Vera Lucia Gagliardi

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Diversos Imóveis

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.

Com a finalidade de atingir a maior precisão, este laudo foi efetuado com a participação do Engenheiro Edmur Ghirotto Penna, CREA/SP 060129288.3, responsável pelos cálculos efetuados na aplicação do método avaliatório.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM OUTUBRO/2019

- **Imóvel 1 – Terreno na Cidade Universitária** - R\$ 337.500,00 (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)
- **Imóvel 2 – Lojas na Campos Salles** - R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais)
- **Imóvel 3 – Casas no Chapadão (frente e fundos)** - R\$ 579.000,00 (quinhentos e setenta e nove mil reais)
- **Imóvel 4 – Maria Monteiro** – R\$ 2.154.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e quatro mil reais)
- **Imóvel 5 – Américo Brasiliense** – R\$ 2.329.000,00 (dois milhões trezentos e vinte e nove mil reais)
- **Imóvel 6 – Irmã Serafina** – R\$ 1.929.000,00 (um milhão, novecentos vinte e nove mil reais)
- **Imóvel 7 – Treze de Maio** – R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis 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.



DA VISTORIA

Na data de 14 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 dos imóveis.

Este Auxiliar da Justiça foi acompanhado do Engenheiro Edmur Penna, em todos os imóveis.

As entradas nos imóveis comerciam foram permitida pelos locatários, salvo o Buffet da Rua Maria Monteiro.

Já os imóveis residenciais estavam fechados e não fomos atendidos.

A falta de acesso não compromete a presente avaliação uma vez que os dados necessários podem ser retirados na Prefeitura Municipal de Campinas e conferidos em visita externa.

Assim, uma possível diferença nos valores estará contemplada dentro da margem de erro permitida por Norma.

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 FipecZap 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 FipecZap		+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	Preço metro quadrado
R\$ 582.911	R\$ 5.099
↓ R\$ -53.770 (-8,45%)	↓ 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'2019	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	8.021	5.566	+1,13%	5.590	5.509	5.504
2	35.737	5.046	+2,23%	5.054	5.013	4.936
3	55.547	5.263	+2,53%	5.254	5.216	5.133
4	16.192	5.137	+5,83%	5.081	4.947	4.854
4+	3.763	4.995	-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	+3,26%	R\$ 8.316	R\$ 7.451.193
Fazenda São Quirino	-5,11%	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\$ 3.517.175
Cambul	-0,70%	R\$ 7.497	R\$ 1.033.985
Alphaville Dom Pedro	+0,74%	R\$ 7.119	R\$ 2.881.951
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 6.998	R\$ 972.520
Sítios de Recreio Gramado	+5,34%	R\$ 6.778	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 Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

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

Em sua maioria plano.

ACESSIBILIDADE

Todos os imóveis possuem acesso as principais ruas de seus bairros, bem como fácil acesso ao centro. Todas as localidades são atendidas por transporte urbano.

Todas as vias em boas condições de uso.

OS IMÓVEIS

Os imóveis estão todos localizados em bairros bons do 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.

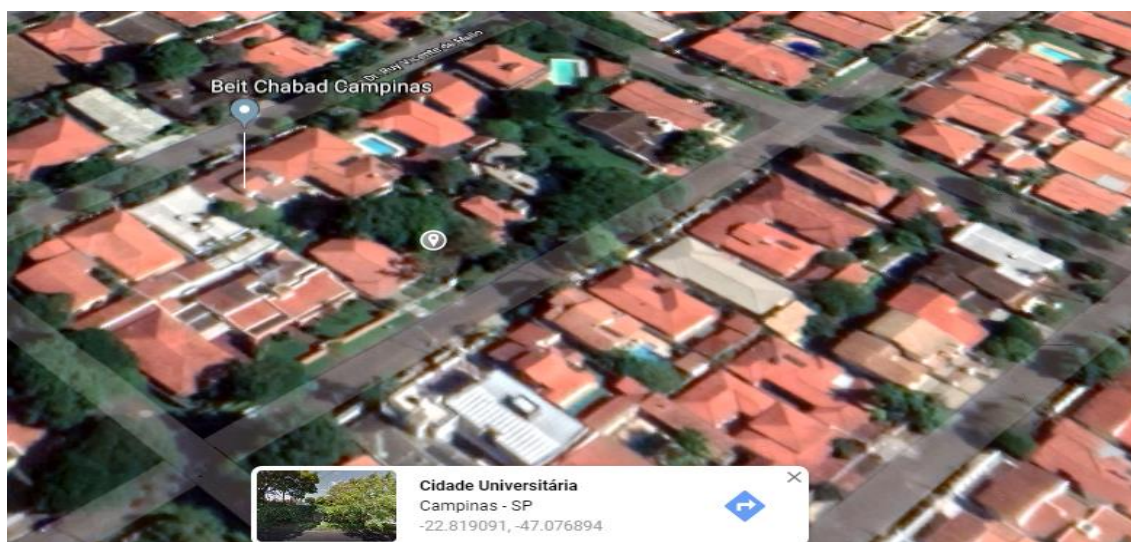
A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira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



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

(fonte Wikipédia)

- **Imóvel 1** - 01 (um) Lote de terreno designado Lote 16 da Quadra 64 (Rua Antônio Augusto de Almeida) do Loteamento denominado Cidade Universitária Campinas, situado no Distrito de Barão Geraldo, objeto de matrícula nº 1.614 do 2º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 2** - Imóveis (02 – duas lojas) situado na Av. Dr. Campos Salles, nºs 495 e 505 – Edifício Campos Salles D Centro – Campinas/SP, objeto da transcrição de nº 14.968 do Livro 3-I, fls. 151, número de ordem 19.000 do 2º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 3** - 02 (dois) Imóveis situados na Rua Doutor Franz Wilhelm Dafert, nºs 149 e 151 - Bairro: Jardim Chapadão – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 1.570 e 2.846 do Livro 3-I, fls. 22 do 2º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 4** - 01 (um) Imóvel situado na Rua Maria Monteiro, nº 620 – Bairro: Cambuí – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 40.694 do Livro 3AM, fls. 27 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 5** - 01 (um) Imóvel situado na Rua Américo Brasiliense, nº 567 – Bairro: Cambuí – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 29.965 do Livro 3AB, fls. 129 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 6** - 01 (um) Imóvel situado na Rua Irmã Serafina, nº 663 – Centro – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 26.341 do Livro 3Y, fls. 3 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.
- **Imóvel 7** - 01 (um) Imóvel situado na Rua 13 de Maio, nº 456 – Centro – Campinas/SP, objeto de transcrição nº 19.612 do Livro 30, fls. 285 do 1º Cartório de Imóveis de Campinas/SP.

Imóvel 1 – Terreno – plano, fechado com muros, a venda**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



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:50:13

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

CAMPINEIRA

Código cartográfico: 3234.24.37.0268.03000
Tipo de Imóvel: Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária: 03-072060600
Localização: RUA ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA,0/ CIDADE UNIVERSITÁRIA
Quartirão/Quadra: 00164-64
Lote/Sub-lote: 016-

Dados do Terreno

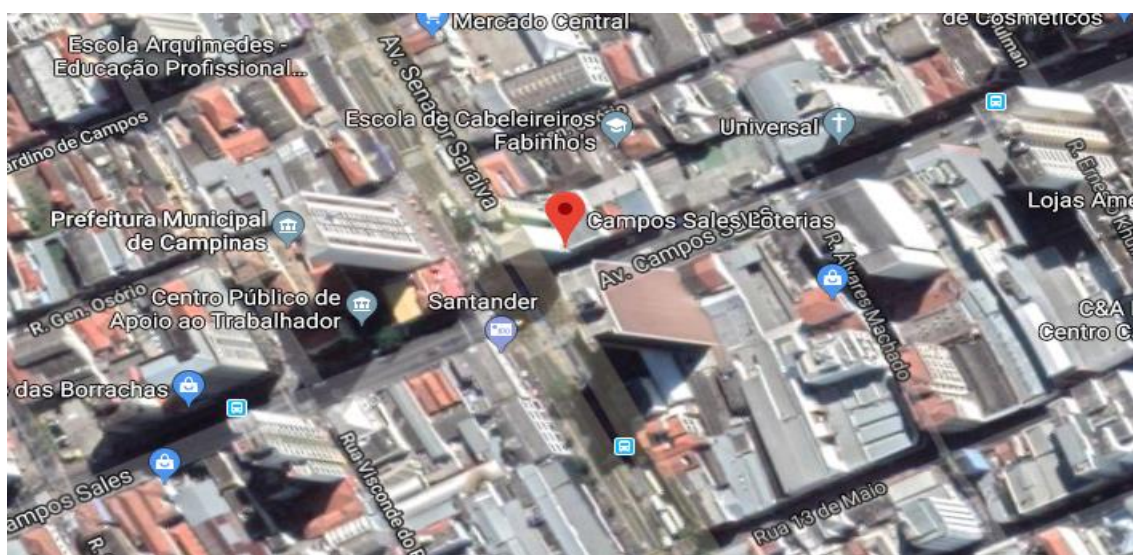
Área do Terreno (m²): 450,00
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 290.225,32 / UFIC 82.305,4050
Valor m² do Terreno: R\$ 644,95 / UFIC 182,9009
Frente (m): 15,00
Fatores de Correção: 1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: ,00
Valor Total da Construção: R\$,00 / UFIC ,0000

Dados da Edificação

O tipo deste imóvel deve ser Territorial, sem edificação. Caso contrário, para maiores informações [clique aqui](#) ou ligue para (19) 3755-6000.

Imóvel 2 – Lojas Comerciais – Pequenas, antigas, necessitam de reforma**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 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

1



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 04/11/2019 19:34:57

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3414.34.81.9001.00029
Tipo do Imóvel: Predial 4 - Serviço
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002980000
Localização: AVENIDA CAMPOS SALES,505/LOJA 1 CENTRO
Quartirão/Quadra: 00019-***
Lote/Sub-lote: 007-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 17,45
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Sim / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Sim / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 162.545,05 / UFIC 46.096,3773
Valor m² do Terreno: R\$ 7.056,74 / UFIC 2.001,2320
Frente (m): 1,00
Fatores de Correção: 1,3200

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
FV / FB: Sim / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 41,30
Valor Total da Construção: R\$ 53.330,30 / UFIC 15.124,0142

Dados da Edificação

Área construída (m²): 41,30
Valor m² Construção: R\$ 1.713,72 / UFIC 485,9972
Ano de Depreciação: 1955
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Construção: R\$ 53.330,30 / UFIC 15.124,0142
Tipo Padrão Construção: NRV-3-D

 **Prefeitura Municipal de Campinas** 04/11/2019 19:32:45

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3414.34.81.9001.01027
Tipo do Imóvel: Predial 4 - Serviço
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002985000
Localização: AVENIDA CAMPOS SALES,495/LOJA 2 CENTRO
Quartirão/Quadra: 00019-***
Lote/Sub-lote: 007-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 18,89
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Sim / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Sim / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 175.958,51 / UFIC 49.900,3197
Valor m² do Terreno: R\$ 7.056,74 / UFIC 2.001,2320
Frente (m): 1,00
Fatores de Correção: 1,3200

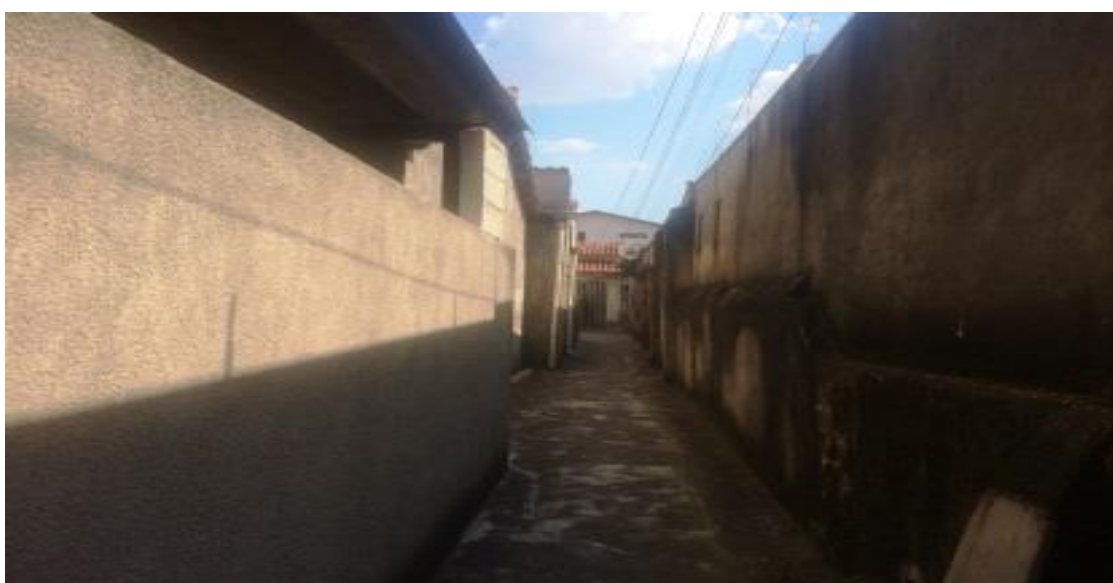
Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
FV / FB: Sim / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 44,70
Valor Total da Construção: R\$ 39.682,98 / UFIC 11.253,7505

Dados da Edificação

Área construída (m²): 44,70
Valor m² Construção: R\$ 1.178,18 / UFIC 334,1231
Ano de Depreciação: 1955
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Construção: R\$ 39.682,98 / UFIC 11.253,7505
Tipo Padrão Construção: NRV-1-D

Imóvel 3 – Casas Jardim Chapadão – padrão simples, necessitam de reparos



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, 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



Prefeitura Municipal de Campinas 16/10/2019 18:03:09

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3412.33.13.0265.01001
Tipo do Imóvel: Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002989000
Localização: RUA DOUTOR FRANZ WILHELM DAFFERT,151/FUNDOS JARDIM
CHAPADÃO
Quarteirão/Quadra: 00530-47
Lote/Sub-lote: 014-A

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 277,90
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Sim / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 231.821,46 / UFIC 65.742,5740
Valor m² do Terreno: R\$ 898,45 / UFIC 254,7928
Frente (m): 10,60
Fatores de Correção: 0,9285

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 84,50
Valor Total da Construção: R\$ 40.917,76 / UFIC 11.603,9247

Dados da Edificação

Área construída (m²): 84,50
Valor m² Construção: R\$ 706,91 / UFIC 200,4738
Ano de Depreciação: 1958
Fator de Depreciação: 0,0690
Valor da Construção: R\$ 40.917,76 / UFIC 11.603,9247
Tipo Padrão Construção: RH-2-0

Prefeitura Municipal de Campinas 16/10/2019 18:01:54

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3412.33.13.0267.01001
Tipo do Imóvel: Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002988000
Localização: RUA DOUTOR FRANZ WILHELM DAFFERT,149/ JARDIM CHAPADÃO
Quarteirão/Quadra: 00530-47
Lote/Sub-lote: 015-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 200,00
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 179.690,07 / UFIC 50.958,5600
Valor m² do Terreno: R\$ 898,45 / UFIC 254,7928
Frente (m): 8,75
Fatores de Correção: 1,0000

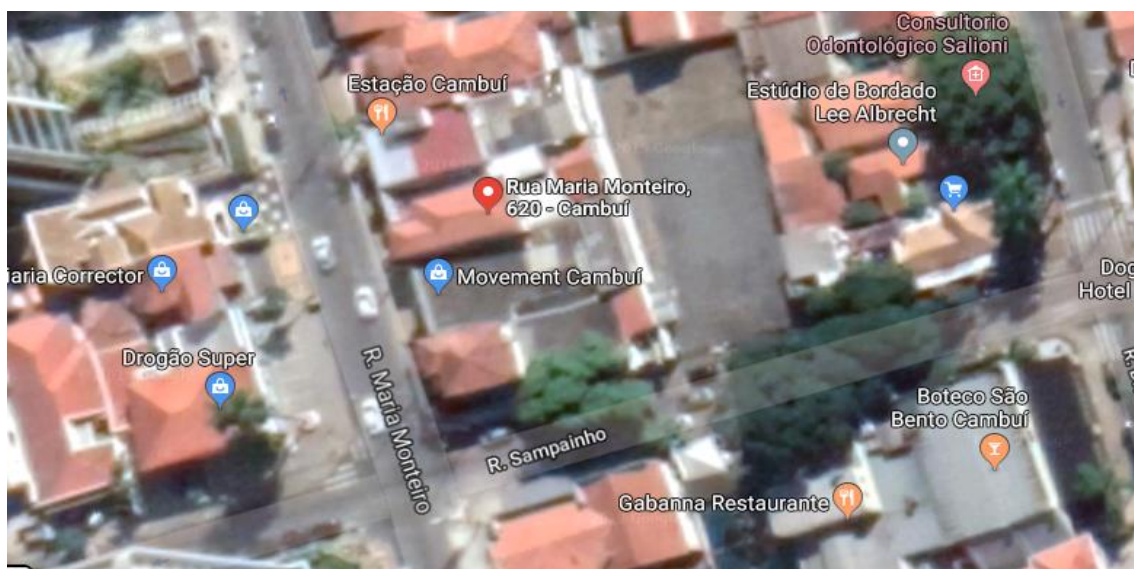
Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 86,00
Valor Total da Construção: R\$ 41.644,11 / UFIC 11.809,9116

Dados da Edificação

Área construída (m²): 86,00
Valor m² Construção: R\$ 706,91 / UFIC 200,4738
Ano de Depreciação: 1952
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Construção: R\$ 41.644,11 / UFIC 11.809,9116
Tipo Padrão Construção: RH-2-0

Imóvel 4 – Maria Monteiro – utilizado como Buffet, padrão bom, necessário reforma





GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, 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

 **Prefeitura Municipal de Campinas** 14/01/2019 18:05:32

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico:	3423.21.35.0267.01001
Tipo de Imóvel:	Predial 3 - Comercial
Matrícula Unidade Imobiliária:	02-002990000
Localização:	RUA MARSA MONTEIRO, 520/ CAMBUÍ
Quarteirão/Quadra:	00161.***
Lote/Sub-lote:	003-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²):	209,00
PG / FP / PV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 1.308.511,83 / UFFC 371.196,1397
Valor m² do Terreno:	R\$ 4.865,84 / UFFC 1.179,5113
Frente (m):	9,07
Fatores de Correção:	1,0000

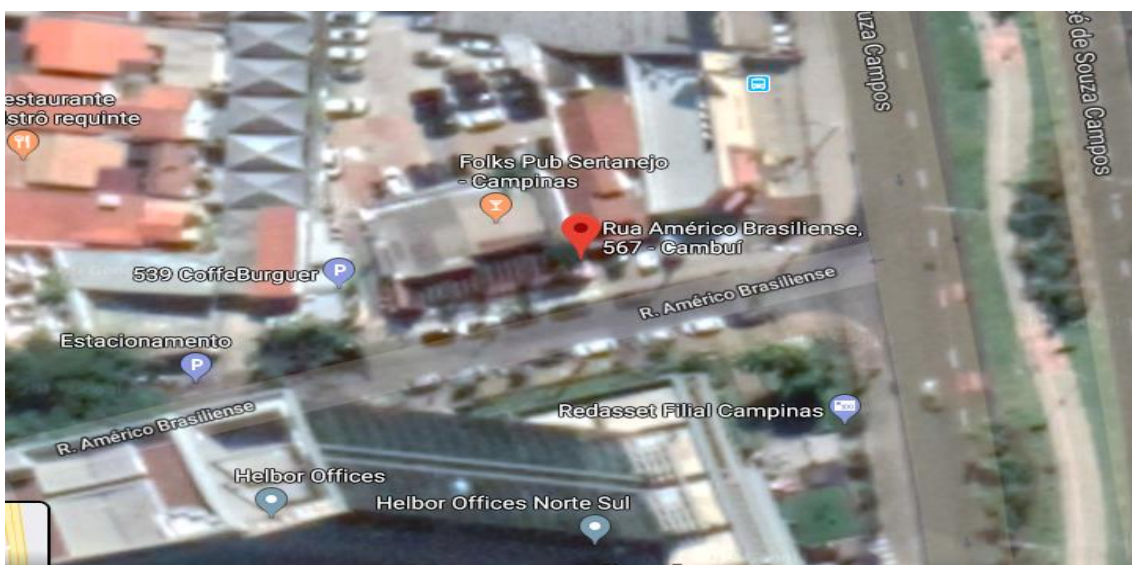
Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção:	1,0000
PV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	314,13
Valor Total da Construção:	R\$ 375.419,17 / UFFC 106.465,6487

Dados da Edificação

Área construída (m²):	314,13
Valor m² Construção:	R\$ 1.499,51 / UFFC 425,2475
Ano de Depreciação:	2001
Fator de Depreciação:	0,7970
Valor da Construção:	R\$ 375.419,17 / UFFC 106.465,6487
Typo Padrão Construção:	NR01-G-0

Imóvel 5 – Américo Brasiliense - Utilizado com escritório, padrão simples, antigo





GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, 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



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:42:55

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3421.53.91.0243.01001
Tipo de Imóvel: Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002987000
Localização: RUA AMERICO BRASILIENSE,567/ VILA CAMBUÍ
Quarteirão/Quadra: 00626-F
Lote/Sub-lote: 029-

Dados do Terreno

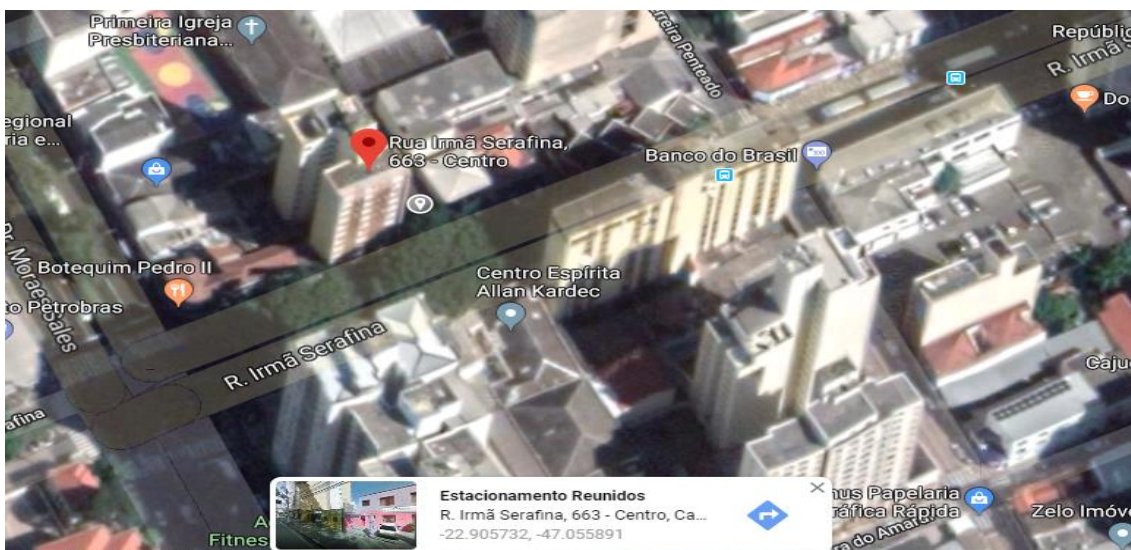
Área do Terreno (m²): 343,00
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 1.445.600,16 / UFIC 409.959,7740
Valor m² do Terreno: R\$ 4.214,58 / UFIC 1.195,2180
Frente (m): 10,05
Fatores de Correção: 1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 165,00
Valor Total da Construção: R\$ 104.110,30 / UFIC 29.524,7861

Dados da Edificação

Área construída (m²): 165,00
Valor m² Construção: R\$ 921,13 / UFIC 261,2235
Ano de Depreciação: 1959
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Construção: R\$ 104.110,30 / UFIC 29.524,7861
Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Imóvel 6 – Irmã Serafina - utilizado como estacionamento, fechado com muros



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 16/10/2019 18:45:26

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico:	3423.14.31.0135.01001
Tipo do Imóvel:	Predial 3 - Comercial
Matrícula Unidade Imobiliária:	02-002989500
Localização:	RUA IRMÃ SERAPHINA,663/ CENTRO
Quarteirão/Quadra:	01053-***
Lote/Sub-lote:	012-

Dados do Terreno

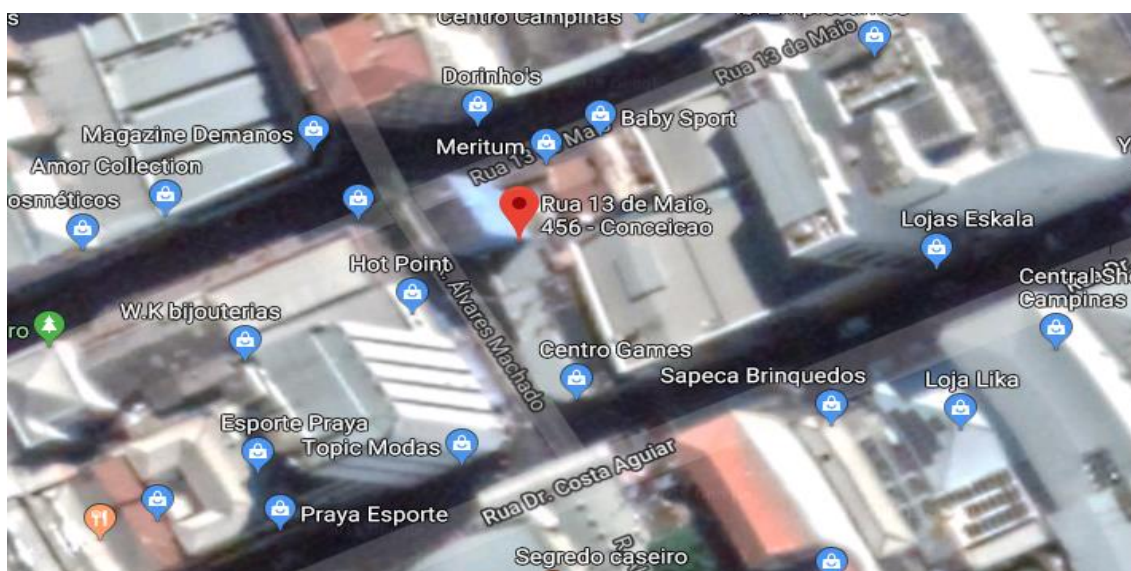
Área do Terreno (m²):	479,03
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 1.901.837,00 / UFIC 539.344,6194
Valor m² do Terreno:	R\$ 3.970,18 / UFIC 1.125,9099
Frente (m):	13,30
Fatores de Correção:	1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	298,80
Valor Total da Construção:	R\$ 78.921,35 / UFIC 22.381,4165

Dados da Edificação

Área construída (m²):	298,80
Valor m² Construção:	R\$ 385,59 / UFIC 109,3494
Ano de Depreciação:	1970
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Construção:	R\$ 78.921,35 / UFIC 22.381,4165
Tipo Padrão Construção:	NRH-1-0

Imóvel 7 – Treze de Maio – Comercial, padrão simples, necessita reformas**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 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



 **Prefeitura Municipal de Campinas** 15/10/2019 18:48:03

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3423.13.10.0023.01001
Tipo do Imóvel: Predial 3 - Comercial
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-002991000
Localização: RUA TREZE DE MAIO,456/ CENTRO
Quartirão/Quadra: 01017-***
Lote/Sub-lote: 001-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 43,00
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Sim / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 326.958,08 / UFIC 92.722,4952
Valor m² do Terreno: R\$ 10.753,22 / UFIC 3.049,5213
Frente (m): 13,00
Fatores de Correção: 0,7071

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 149,41
Valor Total da Construção: R\$ 192.931,71 / UFIC 54.713,7741

Dados da Edificação

Área construída (m²): 149,41
Valor m² Construção: R\$ 1.885,10 / UFIC 534,5969
Ano de Depreciação: 1930
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Construção: R\$ 192.931,71 / UFIC 54.713,7741
Tipo Padrão Construção: NRH-7-0

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 e Pelo Méodo Evolutivo**. O Método Comparativo 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.

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.
- **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA** - IBAPE/SP;
- **CADASTRO IMOBILIÁRIO E PLANTA DE VALORES GENÉRICOS** – ANTONIO S. LIPORONI – IBAPE



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 aplicados os fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **FATOR DE OFERTA/FONTE (F_f)** - Para as condições praticadas pelo mercado imobiliário local, decisão aceita totalmente por nossos tribunais, para corrigir inelasticidade de negócios ou superestimativa dos dados de ofertas, adotamos:

$$F_f = 0,90 - \text{oferta} \quad \text{e} \quad F_f = 1,00 - \text{venda}$$

- **FATOR ÁREA** - Fator que visa corrigir o valor unitário quando há diferença entre as áreas do imóvel avaliando e pesquisado. Como se sabe, o valor unitário de terreno é inversamente proporcional à área. Quanto menor a área comercializada, maior o seu valor unitário. Quanto maior a área comercializada, menor será o seu valor unitário.

Esse fator de ajuste é adotado quando há influência das áreas semelhantes em análise (pesquisa) na formação do valor, tendo em vista que sua fórmula em matérias especializadas (Engenharia Legal e Avaliações) está direcionada à homogeneização usual.

MÉTODO EVOLUTIVO - CUSTO DE REPRODUÇÃO

Processo indireto de determinação do valor de mercado para as benfeitorias, resultando da composição do custo de outras, iguais à que é objeto desta avaliação ou equivalente. O método baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA** utilizados para enquadramento das construções.

FATOR DE DEPRECIAÇÃO IMÓVEL - MÉTODO ROSS/HEIDECKE - A adoção do método, preferencialmente em relação a outros quaisquer, se deve pelo fato de ser conforme contido no estudo Edificações Valores de Venda (IBAPE).

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc} , para levar em conta a depreciação. O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimais.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A vida referencial (I_r) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são conforme cálculo abaixo:

	PREDIO	Grupo	Idade	I_r	R	Conservação	F_{oc}
2	Escrit/loja	Simples	64	60	20	Regular a reparos simples	0,20
3	Escrit/loja	Simples	64	60	20	Regular a reparos simples	0,20
4	Casa	Simples	61	70	20	Reparos simples a importantes	0,33
5	Casa	Simples	67	70	20	Reparos simples a importantes	0,16
6	Casa	Médio	49	70	20	Regular a reparos simples	0,50
7	Casa	Médio	60	70	20	Regular a reparos simples	0,35
8	Coberta	Médio	49	30	10	Reparos simples	0,10
9	Casa	Médio	89	70	20	Reparos simples a importantes	0,20



PESQUISA DE MERCADO

Por pesquisa realizada em redor do imóvel avaliando e regiões próximas, similares ou contidas numa região natural de valorização, temos dados assemelhados¹ para o mercado local, para a presente época desejada.

CIDADE UNIVERSITÁRIA

ELEMENTO Nº 01

LOCAL: Cidade Universitária – prox. lago – REF: TE00113

ÁREA: 423 m²

VALOR: R\$ 330.000,00

FONTE: Casa do Barão Imóveis – F: 3305-9444

ELEMENTO Nº 02

LOCAL: Cidade Universitária – prox. Centro médico – REF: TE00084

ÁREA: 532 m²

VALOR: R\$ 360.000,00

FONTE: Casa do Barão Imóveis – F: 3305-9444

ELEMENTO Nº 03

LOCAL: Cidade Universitária – prox. Centro médico – REF: TE271671

ÁREA: 450 m²

VALOR: R\$ 320.000,00

FONTE: Provectum Imóveis - F: 3112-1511

ELEMENTO Nº 04

LOCAL: Cidade Universitária II – REF: TE0252

ÁREA: 450 m²

VALOR: R\$ 330.000,00

FONTE: Universo Imóveis – F: 3327-1212

ELEMENTO Nº 05

LOCAL: Cidade Universitária II – REF: TE005061

ÁREA: 432 m²

VALOR: R\$ 320.000,00

¹ Elementos de mesma região geoeconômica, do mesmo zoneamento e do mesmo setor fiscal, evitando-se a coleta de dados com mais de um (1) ano anterior à data da avaliação, por duas razões fundamentais, a saber:

- a) evitar desconsiderar as valorizações naturais ocorridas no interregno de tempo;
- b) evitar que a inflação ou eminente fato valorizador ao redor do local tenha muita influência ou que se faça sentir sobre os resultados finais homogeneizados, aviltando-os ou distorcendo-os.



FONTE: Lanza Imóveis – F: 3289-1717

ELEMENTO Nº 06

LOCAL: Cidade Universitária – prox. Centro médico/lago – REF: TE0177

ÁREA: 433 m²

VALOR: R\$ 430.000,00

FONTE: Imobiliária Barão Ponto Com – F: 4141-1010

ELEMENTO Nº 07

LOCAL: Cidade Universitária – prox. imóvel avaliando – REF: TE004075

ÁREA: 300 m²

VALOR: R\$ 280.000,00

FONTE: Imobiliária Cidade Universitária – F: 3289-3322

ELEMENTO Nº 08

LOCAL: Cidade Universitária II – REF: TE005185

ÁREA: 450 m²

VALOR: R\$ 380.000,00

FONTE: Lanza Imóveis – F: 3289-1717

ELEMENTO Nº 09

LOCAL: Cidade Universitária – entre Unicamp e lago – REF: TE268570

ÁREA: 300 m²

VALOR: R\$ 258.000,00

FONTE: Provectum Imóveis - F: 3112-1511

ELEMENTO Nº 10

LOCAL: Rua Almirante Noronha 186 - Cidade Universitária – – REF: TE008673

ÁREA: 300 m²

VALOR: R\$ 260.000,00

FONTE: Provectum Imóveis - F: 3112-1511

ELEMENTO Nº 11

LOCAL: Rua Dr. Antônio Hossri – Cidade Universitária II – REF: TE005181

ÁREA: 450 m²

VALOR: R\$ 375.000,00

FONTE: Zamm Neg. Imobiliários – F: 3231-6658

ELEMENTO Nº 12

LOCAL: Cidade Universitária II – REF: TE0199

ÁREA: 432 m²

VALOR: R\$ 370.000,00

FONTE: Imobiliária Barão Ponto Com - F: 4141-1010

ELEM	ÁREA (m²)	OFERTA	q
1	423,00	R\$ 330.000,00	R\$ 702,13
2	532,00	R\$ 360.000,00	R\$ 609,02
3	450,00	R\$ 320.000,00	R\$ 640,00
4	450,00	R\$ 330.000,00	R\$ 660,00
5	432,00	R\$ 320.000,00	R\$ 666,67
6	433,00	R\$ 430.000,00	R\$ 893,76
7	300,00	R\$ 280.000,00	R\$ 840,00
8	450,00	R\$ 380.000,00	R\$ 760,00
9	300,00	R\$ 258.000,00	R\$ 774,00
10	300,00	R\$ 260.000,00	R\$ 780,00
11	450,00	R\$ 375.000,00	R\$ 750,00
12	432,00	R\$ 370.000,00	R\$ 770,83

Média aritmética = Média saneada = R\$ 737,20

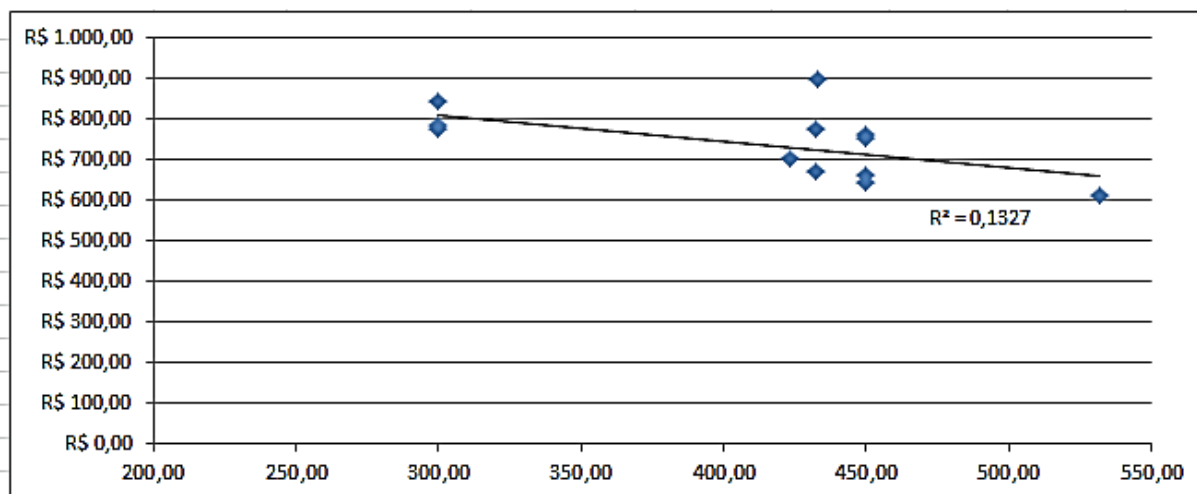
Min = R\$ 516,04 e Max = R\$ 958,36

Desvio padrão = R\$ 84,27 – t90% = 1,36

CONF80% = Ms ± R\$ 46,80

q adotado = R\$ 750,00

A consistência dos dados comparativos (universo amostral) conferiu alta confiabilidade ao modelo matemático utilizado na convicção do valor unitário de terreno. R^2 ou coeficiente de determinação é a porcentagem da variação da variável dependente (preço) explicada pela variável independente (área) – indica que para o modelo adotado não se aplica regressão - R^2 próximo ou tendendo a zero.





JARDIM CHAPADÃO – JARDIM BRASIL

ELEMENTO Nº 01

LOCAL: Rua Francisco Otaviano, Jd. Chapadão – REF: TE00135

ÁREA: 406 m²

VALOR: R\$ 400.000,00

FONTE: Façanha Imóveis – F: 2121-5600

ELEMENTO Nº 02

LOCAL: Dista 02 quadras da Av. Fco. José de Camargo Andrade – Jd. Chapadão –
REF: TE196303

ÁREA: 450 m²

VALOR: R\$ 500.000,00

FONTE: Start Imóveis – F: 3705-9555

ELEMENTO Nº 03

LOCAL: Jardim Brasil – REF: TE1016_2

ÁREA: 480 m²

VALOR: R\$ 400.000,00

FONTE: Rodrigues Barros Imobiliária – F: 3395-8377

ELEMENTO Nº 04

LOCAL: Jardim Brasil – REF: TE186039

ÁREA: 401 m²

VALOR: R\$ 590.000,00

FONTE: Provectum Imóveis - F: 3112-1511

ELEMENTO Nº 05

LOCAL: Jardim Brasil – REF: TE0100

ÁREA: 306 m²

VALOR: R\$ 500.000,00

FONTE: SB Imóveis (ADO) – F: 3231-5777

ELEMENTO Nº 06

LOCAL: Jardim Chapadão-Jardim Brasil – REF: TE196303

ÁREA: 450 m²

VALOR: R\$ 500.000,00

FONTE: Start Neg. imobiliários – F: 3705-9555

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

ELEMENTO Nº 07

LOCAL: Rua Dr. Pelágio Lobo 63 – Jd. Brasil – REF: TE003362

ÁREA: 355 m²

VALOR: R\$ 500.000,00

FONTE: Prime Home Imóveis – F: 3397-7566

ELEMENTO Nº 08

LOCAL: Jd. Brasil – prox. Mackenzie – REF: TE001370

ÁREA: 350 m²

VALOR: R\$ 550.000,00

FONTE: Perfetto Investimentos – F: 97404-2228

ELEM	ÁREA (m²)	OFERTA	q
1	406,00	R\$ 400.000,00	R\$ 886,70
2	450,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.000,00
3	480,00	R\$ 400.000,00	R\$ 750,00
4	401,00	R\$ 590.000,00	R\$ 1.324,19
5	306,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.470,59
6	450,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.000,00
7	355,00	R\$ 500.000,00	R\$ 1.267,61
8	350,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.414,29

Média aritmética = Média saneada = R\$ 1.139,20

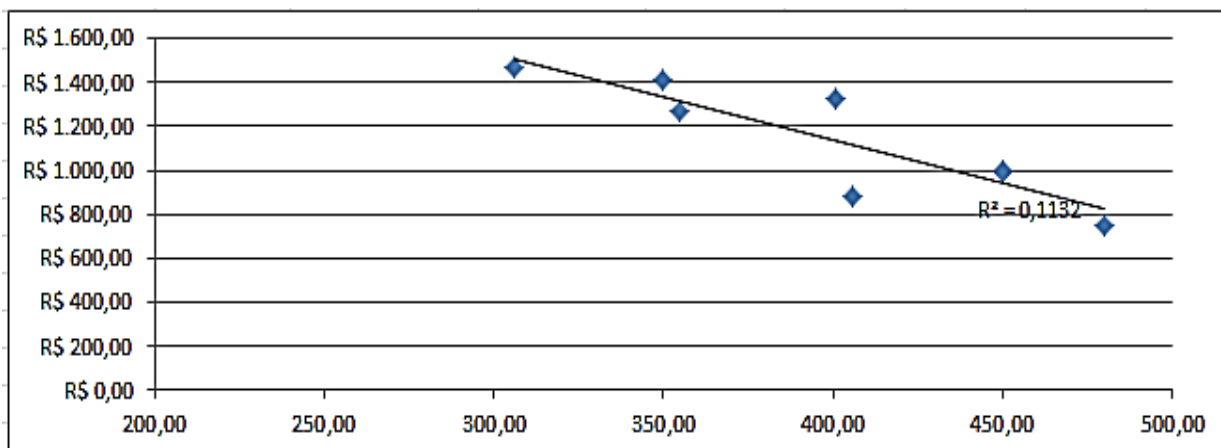
Min = R\$ 797,42 e Max = R\$ 1.480,92

Desvio padrão = R\$ 294,63 – t90% = 1,42

CONF80% = Ms ± R\$ 153,41

q adotado = R\$ 1.100,00

A consistência dos dados comparativos (universo amostral) conferiu alta confiabilidade ao modelo matemático utilizado na convicção do valor unitário de terreno. R² ou coeficiente de determinação é a porcentagem da variação da variável dependente (preço) explicada pela variável independente (área) – indica que para o modelo adotado não se aplica regressão - R² próximo ou tendendo a zero.



CAMBUÍ

ELEMENTO Nº 01

LOCAL: Cambuí – prox. Rua Maria Monteiro – REF: TE00622

ÁREA: 837 m²

VALOR: R\$ 6.900.000,00

FONTE: Vide Imóveis – F: 32554566

ELEMENTO Nº 02

LOCAL: Cambuí – prox. Maria Monteiro – REF: TE237495

ÁREA: 468 m²

VALOR: R\$ 2.500.000,00

FONTE: Provectum Imóveis – F: 3112-1511

ELEMENTO Nº 3

LOCAL: Cambuí, prox. Rua Maria Monteiro - REF: TE00922

ÁREA: 272 m²

VALOR: R\$ 1.500.000,00

FONTE: Vide Imóveis – F: 32554566

ELEMENTO Nº 04

LOCAL: Rua Dr. Liráucio Gomes, Cambuí – RED: TE00308

ÁREA: 354 m²

VALOR: R\$ 1.900.000,00

FONTE: Imobiliária Baden - F: 99409-7525

ELEMENTO Nº 05

LOCAL: Rua Padre Vieira 970, Cambuí – REF: TE009083

ÁREA: 1.040 m²

VALOR: R\$ 6.000.000,00

FONTE: Cassia Adala Imóveis – F: 3388-2222

**ELEMENTO Nº 06**

LOCAL: Rua Alvares de Azevedo 51 – prox. Av. Cel. Quirino – REF: AR004593

ÁREA: 1.790 m²

VALOR: R\$ 9.540.000,00

FONTE: Villa Imóveis – F: 3325-7400

ELEMENTO Nº 07

LOCAL: Entre R. Cel. Quirino e R. Emílio Ribas – REF: TE001147

ÁREA: 736 m²

VALOR: R\$ 7.000.000,00 (contato telefônico)

FONTE: Start Imóveis – F: 2511-5555

ELEMENTO Nº 08

LOCAL: Rua Maria Monteiro – Cambuí – REF: AR003682

ÁREA: 1.650 m²

VALOR: R\$ 13.500.000,00

FONTE: Prado Gonçalves Imóveis – F: 3794-2200

ELEMENTO Nº 09

LOCAL: Paralela Av. Júlio de Mesquita – REF:

ÁREA: 588 m²

VALOR: R\$ 5.000.000,00

FONTE: Provectum Imóveis – F: 3112-1511

ELEMENTO Nº 10

LOCAL: Cambuí – prox. R. Maria Monteiro – REF: TE0556

ÁREA: 347 m²

VALOR: R\$ 1.600.000,00

FONTE: Soberana Imóveis – F: 3737-5050

ELEM	ÁREA (m ²)	OFERTA	q	Delta	FATOR ÁREA	q CORR
1	837,00	R\$ 6.900.000,00	R\$ 7.419,35	-179,00	1,13311	R\$ 8.406,94
2	468,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.807,69	-56,00	1,05369	R\$ 5.065,81
3	272,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.963,24	9,33	0,96940	R\$ 4.811,38
4	354,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 4.830,51	-18,00	1,03541	R\$ 5.001,57
5	1.040,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.192,31	-246,67	1,16429	R\$ 6.045,34
6	1.790,00	R\$ 9.540.000,00	R\$ 4.796,65	-496,67	1,24606	R\$ 5.976,90
7	736,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 7.608,70	-145,33	1,11504	R\$ 8.484,01
8	1.650,00	R\$ 13.500.000,00	R\$ 7.363,64	-450,00	1,23344	R\$ 9.082,57
9	588,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 7.653,06	-96,00	1,08418	R\$ 8.297,33
10	347,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 4.149,86	-15,67	1,01501	R\$ 4.212,16

Média aritmética = R\$ 6.538,40 – Min = R\$ 4.576,88 e Max = R\$ 8.499,92

ELEM	ÁREA (m²)	OFERTA	q	Delta	FATOR ÁREA	q CORR
1	837,00	R\$ 6.900.000,00	R\$ 7.419,35	-179,00	1,13311	R\$ 8.406,94
2	468,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.807,69	-56,00	1,05369	R\$ 5.065,81
3	272,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.963,24	9,33	0,96940	R\$ 4.811,38
4	354,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 4.830,51	-18,00	1,03541	R\$ 5.001,57
5	1.040,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.192,31	-246,67	1,16429	R\$ 6.045,34
6	1.790,00	R\$ 9.540.000,00	R\$ 4.796,65	-496,67	1,24606	R\$ 5.976,90
7	736,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 7.608,70	-145,33	1,11504	R\$ 8.484,01
9	588,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 7.653,06	-96,00	1,08418	R\$ 8.297,33

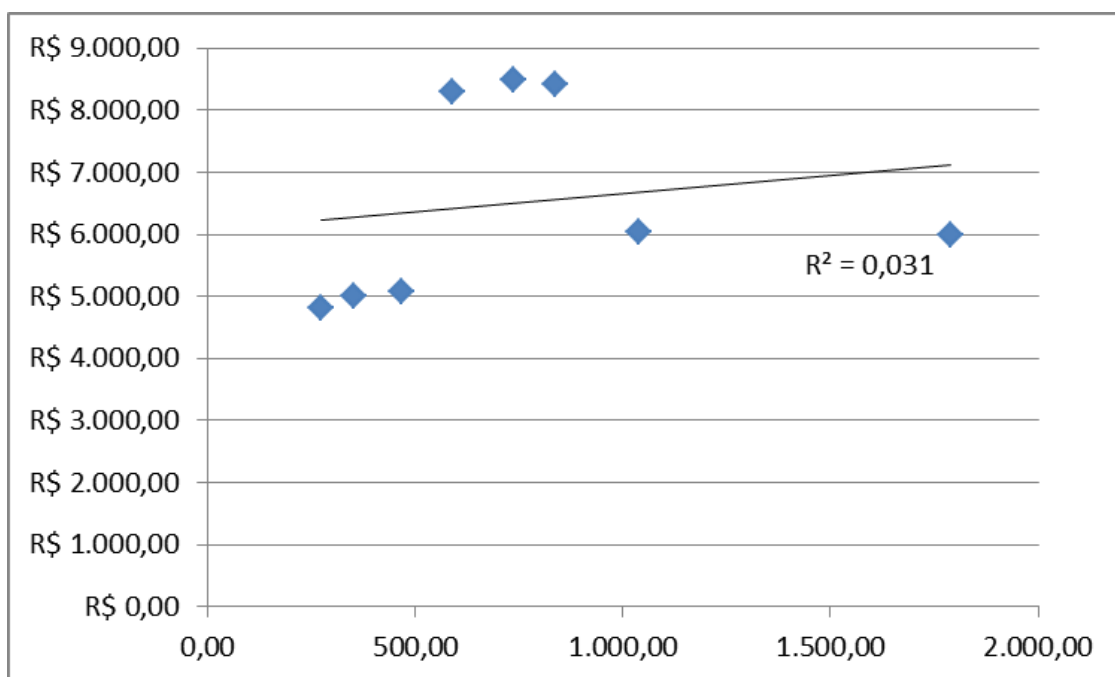
Média saneada = R\$ 6.511,16 - Elementos descartados – “8” e “10”

Desvio padrão = R\$ 1.622,88 – t90% = 1,40 - CONF80% = Ms ± R\$ 803,28

q adotado Rua Maria Monteiro = R\$ 7.000,00

q adotado Rua Américo Brasiliense = R\$ 6.500,00

A consistência dos dados comparativos (universo amostral) conferiu alta confiabilidade ao modelo matemático utilizado na convicção do valor unitário de terreno. R^2 ou coeficiente de determinação é a porcentagem da variação da variável dependente (preço) explicada pela variável independente (área) – indica que para o modelo adotado não se aplica regressão - R^2 próximo ou tendendo a zero.



REGIÃO CENTRAL DE CAMPINAS

No entorno do marco zero do Município de Campinas, região densamente ocupada, não se apresentam terrenos nus para venda ou transacionados em número suficiente e nem num período de até dois anos da presente data, de forma a permitir a construção de um universo amostral, com elementos passíveis de tratamento estatístico.

Diante da pobreza amostral constatada temos a informação dos corretores de imóveis de Campinas e da Municipalidade (sobre o valor do metro quadrado fiscal local) para ano de 2019, que tomaremos como um valor que leva em conta a valorização local em relação a outras faces de quadras e quarteirões da zona central do município.

E a PMC, com base no seu mapa de valores, via inferencial, atribui valor do metro quadrado de terreno para cada uma das faces de quadras centrais, em patamares altíssimos (até além da realidade) e passíveis de correção somente por meio de refazimento do mapa de valores fiscais.

Assim, acaba por ditar esses valores unitários de terrenos, inclusive tendo em vista o superaproveitamento dos lotes, além do que se apuraria por meio de pesquisa difícil, extensa e demorada. Posto isso, esta perícia adotará:

AV. DR. CAMPOS SALES – q = R\$ 7.000,00

RUA IRMÃ SERAFINA – q = R\$ 4.000,00

RUA 13 DE MAIO – q = R\$ 11.000,00

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

1 - VALOR TERRENO (V_t)

O valor unitário básico "q" foi o encontrado a partir da pesquisa de valores de mercado imobiliário local.

$$V_t = q \times A$$

onde A = Área

q = Valor unitário de terreno

OBS: Fator fonte já foi considerado na homogeneização dos elementos comparativos.

	Local	At (m²)	q	Vt
1	Cidade Universitária	450,00	R\$ 750,00	R\$ 337.500,00
2	Av. Campos Sales 495	18,89	R\$ 7.000,00	R\$ 132.230,00
3	Av. Campos Sales 505	17,45	R\$ 7.000,00	R\$ 122.150,00
4	Av. Franz Dafert 151	277,90	R\$ 1.100,00	R\$ 305.690,00
5	Av. Franz Dafert 149	200,00	R\$ 1.100,00	R\$ 220.000,00
6	Rua Maria Monteiro 520	269,00	R\$ 7.000,00	R\$ 1.883.000,00
7	R. Americo Brasiliense 567	343,00	R\$ 6.500,00	R\$ 2.229.500,00
8	Rua Irmã Serafina 663	479,03	R\$ 4.000,00	R\$ 1.916.120,00
9	R. Treze de Maio 456	43,00	R\$ 11.000,00	R\$ 473.000,00

2 – VALORES DE CONSTRUÇÃO (V_c)

Conforme EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA, a edificação se enquadra no padrão conforme quadro abaixo, com respectivos valores unitários de construção adotados com base no R₈N.

O R₈N é divulgado pelo SINDUSCON/SP ⇒ R₈N = R\$ 1.431,53 (Out/2019).

	Local	Ac (m²)	HABITE-SE	IDADE	PADRAO CONSTR.	X R8N	Foc	Vc
1	Cidade Universitária	ZERO	NÃO	NÃO	Não			ZERO
2	Av. Campos Sales 495	44,70	1955	64	Loja Simples	0,96	0,20	R\$ 12.285,96
3	Av. Campos Sales 505	41,30	1955	64	Loja Simples	0,96	0,20	R\$ 11.351,46
4	Av. Franz Dafert 151	84,50	1958	61	Casa Simples	0,9	0,33	R\$ 35.926,39
5	Av. Franz Dafert 149	86,00	1952	67	Casa Simples	0,9	0,20	R\$ 22.160,08
6	Rua Maria Monteiro 520	314,13	1970	49	Casa Médio	1,21	0,50	R\$ 272.060,34
7	R. Americo Brasiliense 567	165,00	1959	60	Casa Médio	1,21	0,35	R\$ 100.031,74
8	Rua Irmã Serafina 663	298,80	1970	49	Coberta médio	0,3	0,10	R\$ 12.832,23
9	R. Treze de Maio 456	149,41	1930	89	Casa Simples	1	0,20	R\$ 42.776,98

3 – VALORES DOS IMÓVEIS

$$V_{\text{imóvel}} = V_t + V_c$$

	Local	Vi
1	Cidade Universitária	R\$ 337.500,00
2	Av. Campos Sales 495	R\$ 144.516,13
3	Av. Campos Sales 505	R\$ 133.501,62
4	Av. Franz Dafert 151	R\$ 341.747,54
5	Av. Franz Dafert 149	R\$ 236.968,53
6	Rua Maria Monteiro 520	R\$ 2.153.758,24
7	R. Americo Brasiliense 567	R\$ 2.329.190,16
8	Rua Irmã Serafina 663	R\$ 1.928.952,41
9	R. Treze de Maio 456	R\$ 515.777,58

CONCLUSÃO

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

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que os valores de mercado dos imóveis, em valores arredondados, correspondem a:

- **Imóvel 1 – Terreno na Cidade Universitária** - R\$ 337.500,00 (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)
- **Imóvel 2 – Lojas na Campos Salles** - R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais)
- **Imóvel 3 – Casas no Chapadão (frente e fundos)** - R\$ 579.000,00 (quinhentos e setenta e nove mil reais)



- **Imóvel 4 - Maria Monteiro** – R\$ 2.154.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e quatro mil reais)
- **Imóvel 5 – Américo Brasiliense** – R\$ 2.329.000,00 (dois milhões trezentos e vinte e nove mil reais)
- **Imóvel 6 – Irmã Serafina** – R\$ 1.929.000,00 (um milhão novecentos vinte e nove mil reais)
- **Imóvel 7 – Treze de Maio** – R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais)

Este laudo é constituído de 36 (trinta e seis) páginas numeradas e 1 (um) anexo com os quesitos apresentados.

Sem mais.

Campinas, 31 de outubro de 2019.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

Anexo 1

1. Queira o Sr. Perito detalhar as localizações e características dos imóveis a serem avaliados e os seus proprietários.

R: Favor se reporta ao presente laudo. Proprietários constam nas matrículas apresentadas no processo.

2. Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual dos imóveis para venda.

R: Favor se reportar ao presente laudo

3. Os imóveis se encontram em boas condições de uso?

R: Favor se reportar ao presente laudo

4. Queira o Sr. Perito informar se os imóveis, sob o ponto de vista comercial, podem ser considerados de alto padrão? Justifique.

R: Os imóveis não são de alto padrão, porém devido a localidade, alguns tem valores de mercado elevados.

5. Informe o Sr. Perito se os imóveis sofreram algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região. Especificar quais as melhorias e/ou desenvolvimento.

R: Quesito fora do escopo do laudo. Melhoramentos na região estão inclusos nos valores das amostras.

6. Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais e/ou comerciais.

R: Sim

7. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial.

R: Imóvel 1 – ZR –A - BG

Imóvel 2 – ZC4

Imóvel 3 – ZC2

Imóvel 4 - ZM4

Imóvel 5 – ZC4

Imóvel 6 – ZC4

Imóvel 7 – ZC4



8. Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

R: Sim

9. Queira o Sr. Perito informar se os imóveis encontram-se alugados. Se sim, qual o valor dos aluguéis. Requer ao Sr. Perito que junte ao laudo pericial cópias dos contratos de locação e dos recibos de aluguéis dos imóveis dos últimos 03 meses bem como apure quem recebe os aluguéis dos imóveis.

R: Quesito fora do escopo desse trabalho.

10. Queira o Sr. Perito informar qual seria o valor atual de locação dos imóveis.

R: Quesito fora do escopo desse trabalho.

11. Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para locação comercial e/ou residencial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do m2 destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m2 dos imóveis comerciais da região.

R: Favor se reportar ao presente laudo.

12. Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

R: Favor se reportar ao presente laudo.