

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1017771-59.2019.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-
DESPESAS CONDOMÍNIAS

Exequente: Condomínio Residencial São Gabriel

Executado: Fernando Zambrone Neto

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em **agosto/2021** —

VALOR INTEGRAL AVALIADO DO BEM:

- **R\$ 194.000,00** [cento e noventa e quatro mil reais]

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], Creci 59.259, nomeado [fls. 88] para levantar o atual Valor de Venda mercadológico deste imóvel:

Tipo: **APARTAMENTO + UMA VAGA**

Área Útil: **43,50m²**- Área Total: **57,53m²**

Endereço: Av Engenheiro Antonio Francisco de Paula Souza, nº 3007- apto. 32 -

Bloco 17 - 3º andar - Box Garagem nº 17-L

Condomínio Residencial São Gabriel - Jardim São Gabriel-Campinas-SP

E, concluída a Avaliação, venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, e esclarecer que a avaliação foi realizada por equivalência. A moradora Marcela (filha do Executado) não foi encontrada para que fosse realizada a vistoria.

1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), 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 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E em conformidade com a reconhecida doutrina.

2. LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO

2.1 Da Descrição Interna do Apartamento

(cômodos):

01 Sala

01 Cozinha

02 Dormitórios

01 Banheiro

01 Área de serviço

01 Vaga de garagem

Não há descrição do acabamento e do estado do imóvel dado que o morador não foi encontrado em diferentes dias e horários.

2.2 Da Matrícula, do Cód. Cartográfico e do

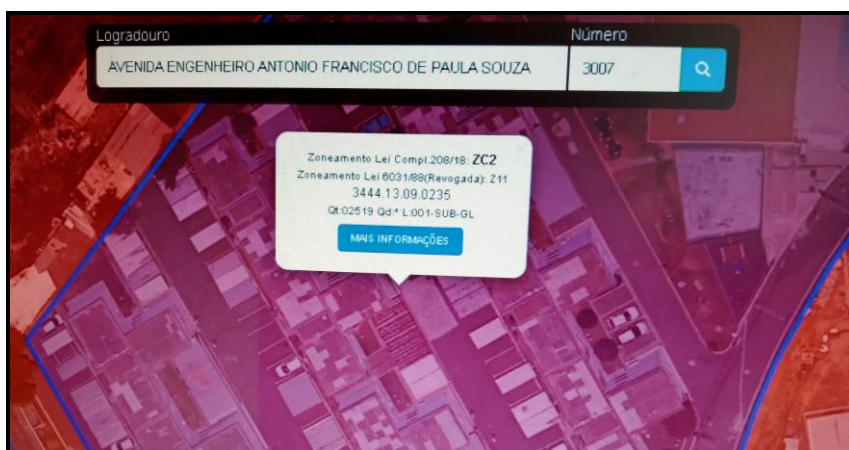
Índice Fiscal do imóvel

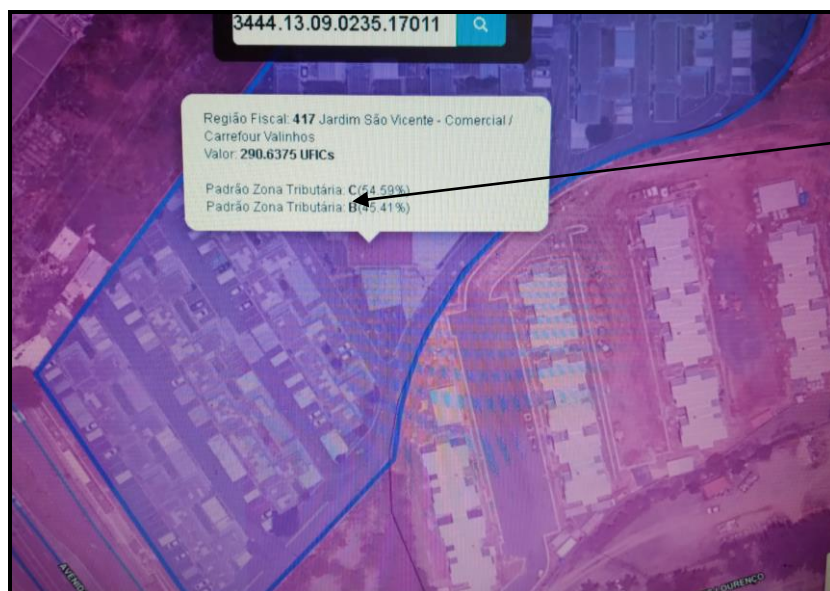
Conf. matrícula nº 105.892 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas:

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento sob nº 32, localizado no 3º pavimento, do Bloco 17, do CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL SÃO GABRIEL”, com entrada pelo nº 3.007, da Avenida Engenheiro Antonio Francisco de Paula Souza, Jardim São Gabriel, nesta cidade, com as seguintes áreas: área privativa 43.50000m², área comum 14,03186m², área total 57,53186m², e fração ideal de 56,50146, equivalente a 0,300% no terreno onde se encontra edificado o Condomínio, ao Apartamento está vinculado o Box de Garagem sob nº 17-L, descoberto, situado no térreo, contendo a área total de 6,34834m², e fração ideal de 6,23464m², equivalente a 0,033%\$ no terreno.

Conforme dados extraídos do site oficial da Prefeitura Municipal de Campinas e do site do Zoneamento online:

Cód Cartogr. 3444.13.09.0235.17011 - Zoneamento: ZC2 - Índice Fiscal: 290,6375





2.3 Do Endereço do Imóvel e Dos Dados e Benfeitorias do Edifício

Av Engenheiro Antonio Francisco de Paula Souza, nº 3007 - ap.32 – 3º andar
Bl 17 - Ed. Condomínio Residencial São Gabriel – Jardim São Gabriel–Campinas-SP





- Salão de festas
- Churrasqueira
- Portaria 24 horas
- Portão automático.
- Piscina
- Vagas para Visitantes
- Quadra Poliesportiva

DADOS DO RESIDENCIAL SÃO GABRIEL:

- Fachada com pintura látex
- Sem varanda
 - 22 Torres com um total de 264 apartamentos.

BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO:



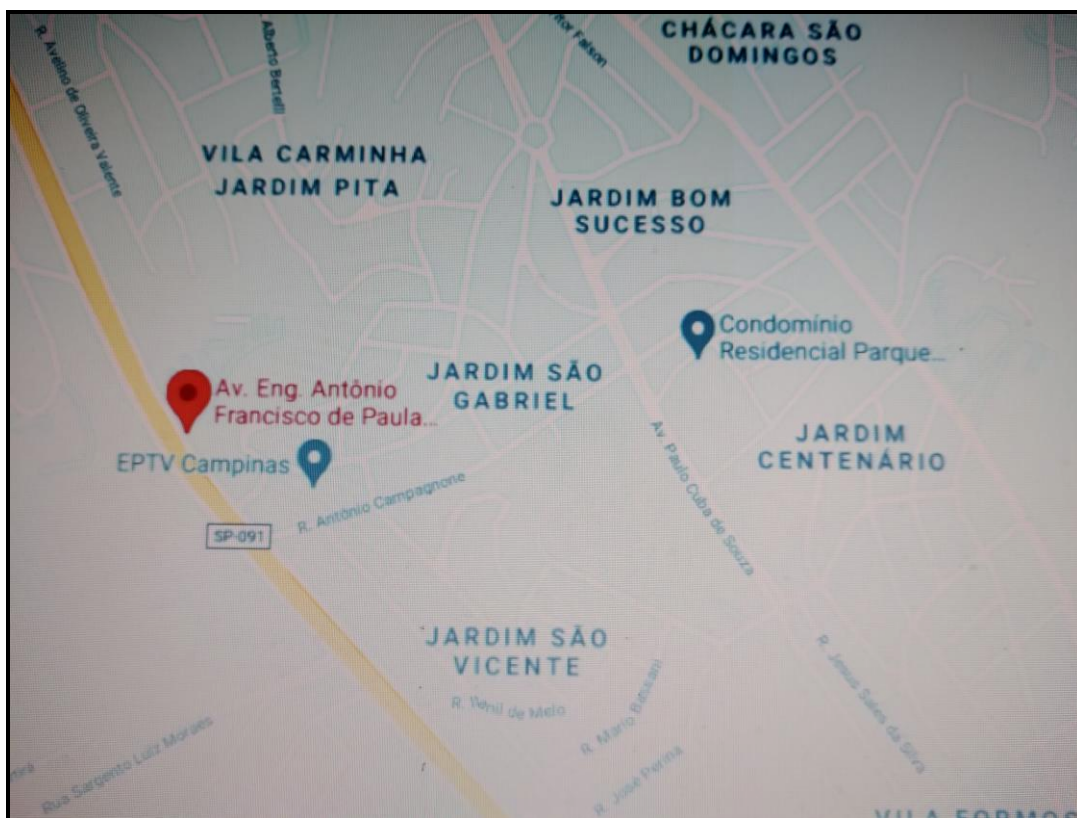
Salão de Festas





2.4 Da Descrição do Entorno e do Bairro:

O **Jardim São Gabriel** é um **bairro** da Zona Sul do município de **Campinas**, no estado de São Paulo. Tendo ao norte a Vila Joaquim Inácio e Jardim Tupi, a nordeste o Jardim São Pedro, a leste o Parque dos Cisnes, ao sul o Jardim São Vicente e a oeste a Vila Carminha próximo da Vila Georgina e o Jardim Amazonas.



Esse Bairro, por estar em uma altitude maior que a do restante da cidade, sedia várias emissoras de rádio e de televisão de Campinas, como a EPTV de Campinas, a Band Mais, e as rádios Educadora FM, Cidade FM, entre outros. A TV Thathi Campinas possui a antena transmissora no bairro.

Ao lado do Jardim São Gabriel passa a Rodovia Francisco Von Zuben (SP-91), que liga Campinas a Valinhos.

Com Zoneamento **ZC2**, no trecho do imóvel avaliando, o bairro possui toda infraestrutura desenvolvida, com comércio e serviços, com mercados, lojas, hortifrúti, restaurantes, bancos, bares, hotéis, clubes, escola; possui também rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

3. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

3.1 Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, comparando o imóvel a outros imóveis relativamente assemelhados no mesmo edifício.

3.2 Homogeneização por fatores:

Aplicaram-se os seguintes coeficientes de homogeneização:

— Fator Oferta: Imóveis em oferta: **0,90** – Imóvel Vendido: **1,00**

3.3 Critérios para escolha de elementos

comparativos:

Empregaram-se os seguintes critérios de escolha de elementos amostrais:

- Imóvel no **mesmo residencial** do imóvel avaliando;
- Imóveis com **uma vaga de garagem**;
- Imóveis com a **mesma metragem** do imóvel avaliando.

4. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela abaixo apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio homogeneizado e saneado** (valor médio por m²).

Nos anúncios encontrados ao longo da pesquisa, foi informada a área total (57,53 m²) de cada apartamento em oferta no Condomínio Residencial São Gabriel (não a área privativa de 43,50). Assim, para efeito de coerência, todos os cálculos foram feitos com base na

área total, tanto em relação aos elementos comparativos quanto em relação ao apartamento ora avaliado.

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
CONTATO		CÓDIGO NO SITE	VALOR DE VENDA – R\$ –	ÁREA ÚTIL – M² –	V UNITÁRIO – R\$ –
1	PROVECTUM (19) 2511-4111 (19) 997420-1184	AP284068 01 VAGA	200.000,00	57,53	3.476,44
2	PÁDUA (19) 3252-5659 (19) 97604-7604	AP1339 01 VAGA	240.000,00	57,53	4.171,73
3	PLENO (19) 3387-8533 (19) 97413-6127	AP028246 01 VAGA	266.000,00	57,53	4.623,67
4	PÁDUA (19) 3252-5659 (19) 97604-7604	AP1337 01 VAGA	220.000,00	57,53	3.824,09
5	MOLONI (19) 99559-4466	COD3b413c 01 VAGA	185.000,00	57,53	3.215,71
6	PLENO (19) 3387-8533 (19) 97413-6127	AP029196 01 VAGA	195.000,00	57,53	3.389,53
7	PROVECTUM (19) 3809-4140 (19) 99995-7574	AP224706 01 VAGA	205.000,00	57,53	3.563,35
8	DANILO (19) 99162-9691	CODNRIKQ2T4 01 VAGA	220.000,00	57,53	3.824,09
9	P.SILVA (19) 3276-2399 (19) 98119-3057	AP231115 01 VAGA	200.000,00	57,53	3.476,44
10	DUT PRIME (19) 2121-9100 (19) 99421-4528	AP014415 01 VAGA	220.000,00	57,53	3.824,09
11	PÁDUA (19) 3252-5659 (19) 97604-7604	AP1338 01 VAGA	220.000,00	57,53	3.824,09
SOMATÓRIA					41.213,23
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → :11					3.746,65
LIMITE INFERIOR					2.622,65
LIMITE SUPERIOR					4.870,64
Fator Oferta					0,90

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)	3.371,98
-------------------------------	----------

RESULTADO DOS CÁLCULOS DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO:

O valor é de **R\$ 3.371,98** (três mil, trezentos e setenta e um reais e noventa e oito centavos) é resultado da **média aritmética saneada** dos valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor unitário médio/m²** praticado em apartamentos semelhantes, incluindo uma garagem, no mesmo residencial do imóvel avaliando (Condomínio Edifício Residencial São Gabriel), no bairro Jardim São Gabriel, em Campinas-SP.

5. VALOR DO BEM

Para se calcular o Valor do Bem, multiplicou-se o **valor unitário médio + saneado** obtido (R\$ 3.371,98) pela **área** do apartamento ora avaliado (**57,53 m²**), resultando no valor de **R\$ 193.990,00**.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, permitido o arredondamento pela norma, o **VALOR DE VENDA** do imóvel corresponde a **R\$ 194.000,00** (cento e noventa e quatro mil reais).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me a dirimir quaisquer dúvidas.

Também **me disponho a realizar, a qualquer tempo, vistoria do imóvel para conhecer do seu acabamento e estado de conservação.**

Na sequência:

- **ANEXO:** FOTOS dos Elementos Comparativos usados neste Parecer Técnico

Campinas, 20 de agosto de 2021

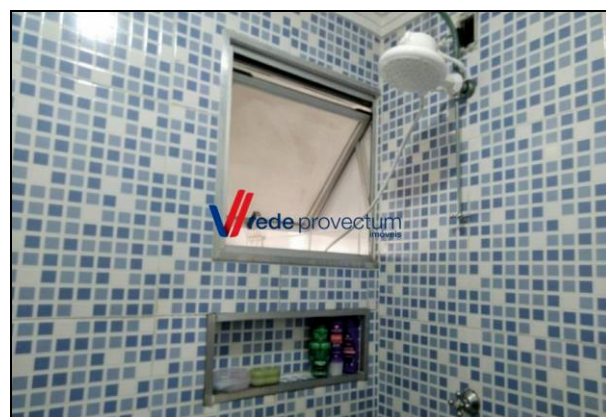
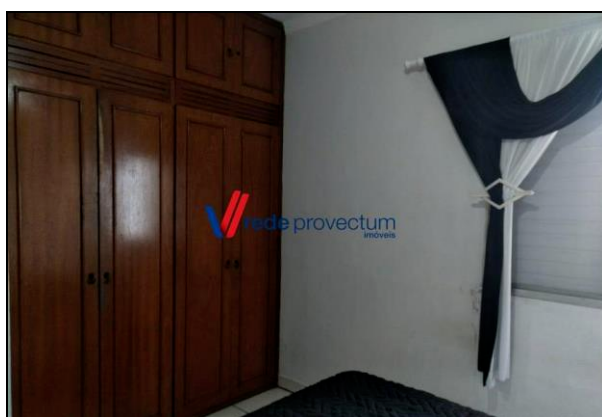
Gilmar Saraiva

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO: FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP284068
	VALOR DE VENDA: R\$ 200.000,00	ÁREA: 57,00m ²

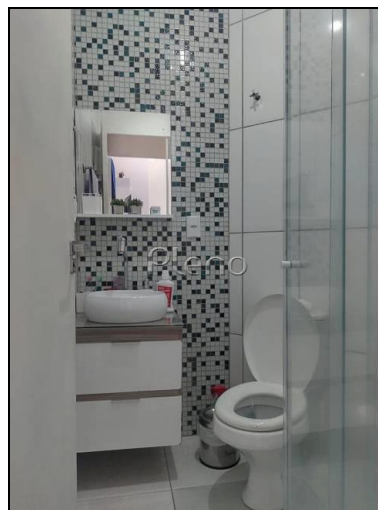
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS200000-id-2501142009/?id=AP284068>



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: PÁDUA	CÓDIGO NO SITE: AP1339
	VALOR DE VENDA: R\$ 240.000,00	ÁREA: 60,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS240000-id-2523341273/		



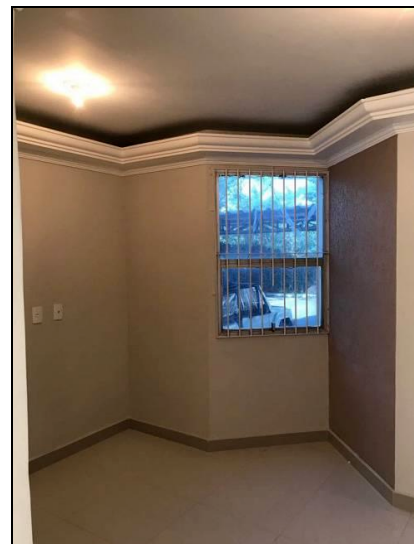
ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: PLENO	CÓDIGO NO SITE: AP028246
	VALOR DE VENDA: R\$ 266.000,00	ÁREA : 56,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS266000-id-2521335108/		



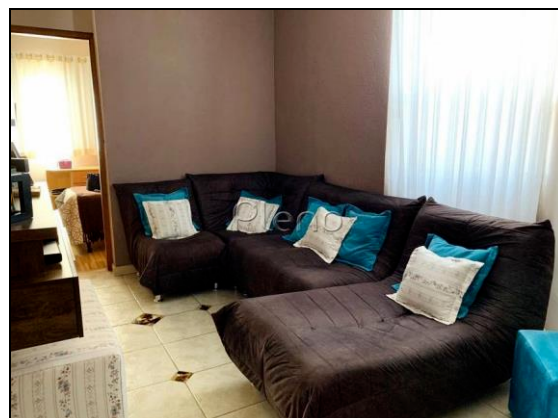
ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: PÁDUA	CÓDIGO SITE: AP1337
	VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00	ÁREA: 60,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2523341274/		



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: MOLONI	CÓDIGO SITE: COD3b41c
	VALOR DE VENDA: R\$ 185.000,00	ÁREA: 57,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS185000-id-2430199880/		



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: PLENO	CÓDIGO SITE: AP029196
	VALOR DE VENDA: R\$ 195.000,00	ÁREA: 54,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-RS195000-id-2521641439/		



ELEMENTO COMPARATIVO 7	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP224706
	VALOR DE VENDA: R\$ 205.000,00	ÁREA: 58,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-georgina-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS205000-id-2523374745/		



ELEMENTO COMPARATIVO 8	IMOBILIÁRIA: DANILO DE MORAIS	CÓDIGO SITE: CODNRIKQ2T4
	VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00	ÁREA: 57,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-vicente-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS220000-id-2507093735/		



ELEMENTO COMPARATIVO 9	IMOBILIÁRIA: P SILVA	CÓDIGO SITE: AP231115
	VALOR DE VENDA: R\$ 200.000,00	ÁREA: 57,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-vicente-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS200000-id-2509196152/		



ELEMENTO COMPARATIVO 10	IMOBILIÁRIA: DUT PRIME	CÓDIGO SITE: AP014415
	VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00	ÁREA: 57,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-antonio-von-zuben-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS220000-id-2524017437/		



ELEMENTO COMPARATIVO 11	IMOBILIÁRIA: PÁDUA	CÓDIGO SITE: AP1338
	VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00	ÁREA: 60,00m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-gabriel-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-2523340461/>

