

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Digital nº: 0019940-70.2018.8.26.0114
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença- Cheque
Exequente: Washington Rodrigues
Executado: José Garcia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Chácara Gargantilha

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – 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 do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM JANEIRO/2021

R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Execução por Despesas de Condomínio. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

DA VISTORIA

Na data de 07 de janeiro de 2021, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 05/01/2021

Preço de venda de imóveis residenciais encerra 2020 com alta acumulada de 3,67%

Com avanço 0,46% em dezembro, Índice FipeZap mostra ligeira aceleração nos últimos meses do ano, mas se mantém abaixo da inflação

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, registrou avanço de 0,46% em dezembro, acelerando ligeiramente ante os avanços de 0,42% (em outubro) e 0,45% (em novembro). Comparativamente, a variação mensal do índice foi inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+1,22%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada a variação esperada dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o último mês de 2020 com queda de 0,75% em termos reais. Individualmente, à exceção de Brasília, onde os preços permaneceram praticamente estáveis no último mês (-0,03%), as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial apresentaram elevação de preço, com destaque para as variações registradas em: Manaus (+2,65%), Maceió (+1,85%), Vitória (+1,66%), Fortaleza (+1,12%), Florianópolis (+1,02%), João Pessoa (+0,95%), Campo Grande (+0,87%), Goiânia (+0,84%), Porto Alegre (+0,80%), Recife (+0,59%) e Curitiba (+0,58%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, municípios com maior peso na composição do Índice FipeZap, as variações nominais registradas em dezembro de 2020 foram de +0,37% e +0,30%, respectivamente.

■ **Balanço final de 2020:** com o encerramento do ano, o Índice FipeZap acumulou alta nominal de 3,67%, ante variação de +4,38% esperada para o IPCA/IBGE nesse período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o período com queda real de 0,68%. À exceção de Recife, onde o preço médio de venda residencial apresentou queda de 0,38% no ano, as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap registraram avanço no período, destacando-se as variações observadas em: Brasília (+9,13%), Manaus (+8,76%), Curitiba (+8,10%), Maceió (+7,90%), Vitória (+7,49%), Florianópolis (+7,02%) e

Campo Grande (+5,91%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços médios de venda do segmento residencial encerraram o ano com altas acumuladas de 3,79% e 1,60%, respectivamente.

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda nas 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, o preço médio calculado em dezembro de 2020 foi de R\$ 7.486/m². Mais especificamente, as capitais monitoradas que registraram o preço de venda mais elevado no último mês foram: Rio de Janeiro (R\$ 9.437/m²), São Paulo (R\$ 9.329/m²) e Brasília (R\$ 7.985/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por metro quadrado no último mês, destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.376/m²), Goiânia (R\$ 4.483/m²) e João Pessoa (R\$ 4.515/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 (R\$/m²)
		janeiro/2019	dezembro/2018	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	
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 anualizado
R\$ 5.509,11
↓ R\$ 83.770 (-1,50%)

Preço médio quadrado
R\$ 5.099
↓ R\$ 3 (-0,04%)

O preço imobiliário da cidade de Campinas registrou uma tendência negativa em dezembro de 2019, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ 3 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 96.141 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\$ 83.770.

Nº quartos	Nº de imóveis	abr 2019	Jan 2020	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.021	4.888	+1,16%	4.888	4.805	4.884
2	22.757	5.045	+2,23%	5.045	5.012	4.926
3	58.547	5.853	+2,55%	5.854	5.815	5.155
4	18.182	6.137	+5,82%	6.061	4.867	4.884
4+	5.795	4.895	-21,22%	4.895	4.192	4.039
Total	123.710	6.184	+2,73%	6.188	6.128	6.088

Bairro	Alteração Mensal	Preço/m²	Preço médio
Condomínio Cracóvia do Alto de Nova Campinas	-0,28%	R\$ 5.319	R\$ 7.431.183
Passagem São Lourenço	-0,11%	R\$ 5.195	R\$ 1.414.300
Jardim Bela Horizonte	-0,56%	R\$ 5.433	R\$ 883.178
Residencial Parque das Ardiças	-0,72%	R\$ 5.023	R\$ 3.911.305
Loteamento Residencial Vila Bela	-0,77%	R\$ 7.340	R\$ 1.074.888
Jardim Matilde	-0,95%	R\$ 7.310	R\$ 1.714.445
Vila Santa Helena	-0,91%	R\$ 7.719	R\$ 2.886.802
Loteamento Monte Branco Residencial	-0,92%	R\$ 7.597	R\$ 3.917.172
Orion	-0,90%	R\$ 7.497	R\$ 1.055.988
Alameda Dom Pedro	-0,74%	R\$ 7.110	R\$ 2.881.261
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 5.888	R\$ 872.820
Shoos do Racismo Gráfico	-0,54%	R\$ 6.775	R\$ 5.932.275

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

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

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

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

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível 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

Active

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Gerson de Souza Pinto, no bairro Chácaras Gargantilha. As principais vias de acesso ao bairro são a Rodovia Adhemar Pereira de Barros, seguido pela Avenida Ivan de Abreu Azevedo, Estrada das Andorinhas e Avenida Antônio Ignácio Pupo.

Ambas em boas situações de uso.

O IMÓVEL

Terreno, em aclave para os fundos, situado na Rua Gerson de Souza Pinto, Bairro Chácaras Gargantilha, Matrícula 111.440 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

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

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

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

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

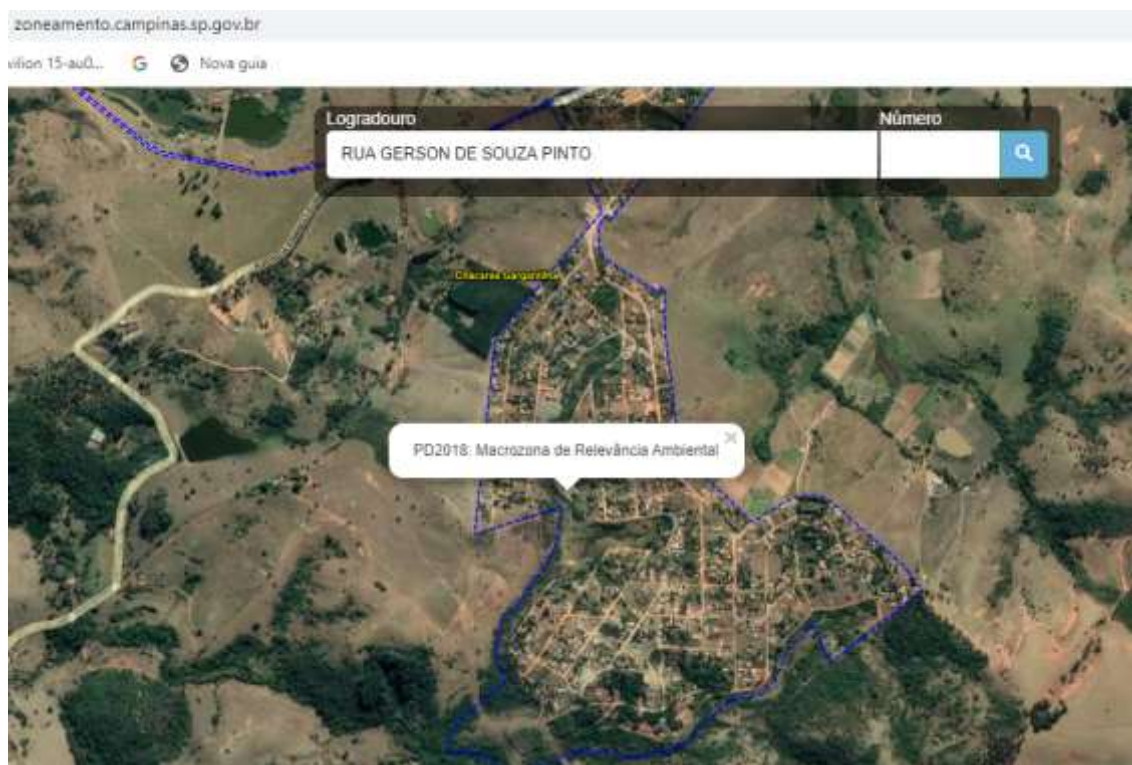
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

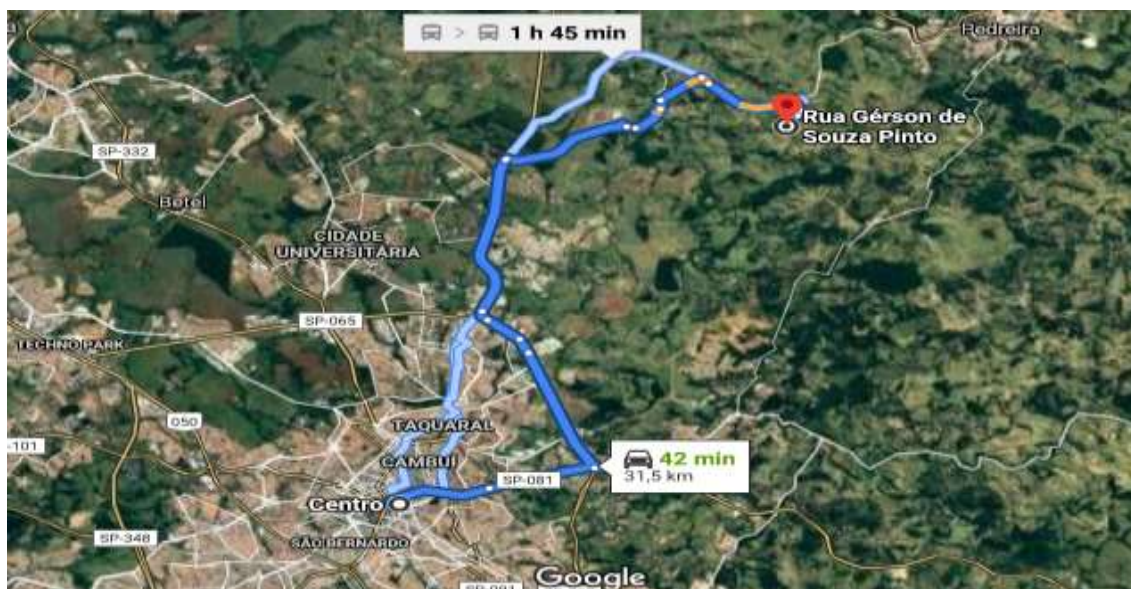
O imóvel trata-se de terreno, fechado com cerca de arame, com aclave para os fundos, onde constam pequenas plantações.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Terreno de 1.000m² de área (conforme matrícula)
- Matrícula 111.440 do 1º CRI de Campinas
- Código Cartográfico 4114.23.73.0148.00000
- Identificado como Lote 8 da Quadra “N”
- Rua de terra sem manutenção adequada
- Imóvel com padrão compatível com a região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Bairro a 16km da Rodovia Adhemar de Barros
- Acesso por 9 km de estrada de terra
- Região não atendida por todas as benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 30 km do ponto central de Campinas
- Zoneamento: Macrozona de Relevância Ambiental



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

Segue fotos do imóvel



Acesso ao bairro Gargantilha



Indicação da rua



Visão da estrada

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Rua do imóvel



Rua em frente ao terreno



Chácara ao lado esquerdo – lote 07



Lote ao lado direito – Lote 09



Terreno



Vegetação interna



Visão ampla



Plantação interna



Visão interna

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

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

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

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

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 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 topografia (Fg):** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($Fg = 1,0$)
- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe):** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados.
- **Fator de aproveitamento ou zoneamento (Fz):** Considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação. Para avaliá-lo basta que se faça uma relação matemática entre o coeficiente de aproveitamento do imóvel avaliando e pesquisado.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

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

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

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 130.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 114,00

Imobiliária: Nextdoor administração de imóveis

(b) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 120.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 119,00

Imobiliária: Pleno Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(c) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Loteamento Chácara Gargantilha · Rua Doutor José da Silva Dias

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 130.000 COD. TE280398

Rua Doutor José da Silva Dias, 380 - Loteamento Chácara Gargantilha, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 130.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 130,00

Imobiliária: Imobello imóveis

(d) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Loteamento Chácara Gargantilha

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 100.000 COD. TE006505

Loteamento Chácara Gargantilha, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 100.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 100,00

Imobiliária: OFF Imóveis

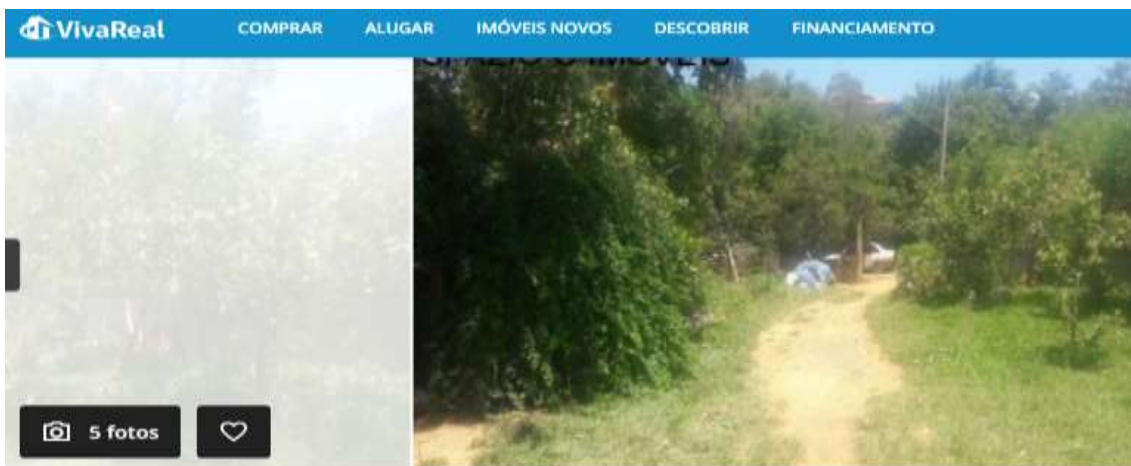
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(e) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Loteamento Chácaras Gargantilhas

Lote/Terreno à Venda, 1090 m² por R\$ 150.000 COD. TE008737

Loteamento Chácaras Gargantilhas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 150.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 137,00

Imobiliária: Spazio c imóveis

(f) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Loteamento Chácaras Gargantilhas

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 80.000 COD. 1701

Loteamento Chácaras Gargantilhas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 80.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 80,00

Imobiliária: Corretor Batista e associados

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fg	Fz	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 114,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 102,60
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 119,00	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 96,39
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 130,00	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 105,30
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 100,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 90,00
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 137,00	0,9	1	0,95	1	1	R\$ 117,14
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 80,00	0,9	1	1,15	1	1	R\$ 82,80
Média do m²	R\$ 113,33	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	R\$ 100,30

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

Média simples → R\$ 100,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 120,00

Menor que 20% → R\$ 80,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → R\$ 100,00

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado na média de **R\$ 100,00 (cem reais)** o valor do m².

Portanto, o cálculo fica representado: **1000m² x R\$ 100,00 (cem reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**.

CONCLUSÃO

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

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**.

Este laudo é constituído de 21(vinte e um) páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 15 de janeiro de 2021.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000