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

0028468-45.2014.8.26.0114
1173/2008

Laudo de Avaliação Pericial de Imóvel

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:

→ **R$ 604.000,00** (Seiscentos e quatro mil reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, nomeado por Vossa Excelência para levantar o **valor atual de venda** de imóvel – apartamento com área útil de **124m²** – conforme autos do processo de Procedimento Sumário **– Leny Schorr Martins** move em face de **Wagner Candido de Oliveira e outro(s)**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o presente Laudo de Avaliação **(**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de acordo com a ABNT, BNR 14.653 e Lei 6.530/78**)**.

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. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, venho informar a Vossa Excelência que, em 13 de dezembro, próximo das 14 horas, estive na **Rua Padre Vieira, nº 837, Edifício Maria Julieta, bairro Cambui, Campinas-SP**, com o objetivo de avaliar o imóvel abaixo descrito e fotografá-lo. Fui recebido pelo sr. Wagner Candido de Oliveira.

Sobre o imóvel: descrição, localização, estado

Descrição: O imóvel avaliando, conforme matrícula 33412 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [p.256 do processo], é assim descrito e caracterizado:

> *Apartamento número "8" (oito), situado no 8º andar do Edifício denominado Maria Julieta, à Rua Padre Vieira, nº 837, nesta cidade e 1º subdistrito, composto por: hall de entrada, living social, varanda, sala de jantar, cozinha, área de serviço, despensa, depósito, WC, hall íntimo, dois dormitórios, banheiro social, e uma suíte com closet e banheiro privativo, tendo a área útil de 124,05m², vinculado o Box de Garagem nº 09 do térreo.*

Localização: O imóvel encontra-se no **bairro Cambuí**, na **Rua Padre Vieira**, que propicia fácil acesso ao centro e a vários bairros da cidade de Campinas. A região é nobre e caracterizada como região comercial e residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. No entorno, há escolas de ensino fundamental e médio, colégios particulares, padarias, restaurantes, supermercados, academias, agências bancárias, postos de combustíveis, pontos de táxi. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais depreciativos, tais como favela, usina de lixo e presídios.

Estado: Sala estar com piso laminado, sala de almoço com piso em granito, cozinha, com azulejo até o teto com piso em granito, área de serviço com azulejo até o teto e piso em granito, três dormitórios com piso em taco, todos com armários embutidos, banheiro social e banheiro da suíte com azulejo até o teto. O apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

Sobre o método e os critérios utilizados

Para determinar o valor de venda do imóvel, utilizei o **MÉTODO DIRETO**, ou seja, estabeleci comparação entre imóveis similares, à venda, **no mesmo edifício** e **na mesma rua** onde se encontra o imóvel objeto desta avaliação. Assim, foi realizada pesquisa mercadológica local em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis

semelhantes aos do objeto da presente avaliação e a proprietários, visando coletar elementos comparativos para determinar valores mais próximos de mercado.

Sobre as amostras e sobre o cálculo do valor médio de locação por m²

A tabela que segue apresenta a apuração do valor médio de locação do imóvel por m², calculado através da média aritmética de cada amostra eleita, feita mediante a divisão da soma do valor levantado dessas amostras pela quantidade de amostras.

Todos os imóveis utilizados como paradigmas estão **disponíveis para venda** (não encontrei nenhuma amostra de imóvel recentemente vendido), portanto foi aplicado o Fator Oferta, em que se **deduz 10% de seu valor de venda**, conforme orienta norma, percentual este considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda. Todos os apartamentos citados como elementos comparativos possuem uma vaga de garagem assim como o apartamento avaliado.

CONTATO	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA ÚTIL	VALOR DE VENDA	VALOR M2
DE LUCCA (19) 3755-1600 AP016704	Rua Padre Vieira, 848	59 m²	R$ 300.000,00	**R$ 5.084,74** - 10% **R$ 4.576,27**
WIT IMÓVEIS (19) 3251-0032 AP0014	Rua Padre Vieira, 427	48 m²	R$ 250.000,00	**R$ 5.208,33** - 10% **R$ 4.687,50**
KG IMÓVEIS (19) 3363-0003 AP0026	Rua Padre Vieira, 1094	119 m²	R$ 600.000,00	**R$ 5.042,00** -10% **R$ 4.537,81**
NEW HAUS IMÓVEIS (11) 2601-4759 690-76282 Cód.	Rua Padre Vieira, 700	55 m²	R$ 340.000,00	**R$ 6.181,81** -10% **R$ 5.563,63**
FAÇANHA IMOVEIS (19) 2121-5600 AP00214	Rua Padre Vieira, 837	124m2	R$ 720.000,00	**R$ 5.806,45** -10% **R$ 5.225,80**
FELIPE AUGUSTO (19) 98113-1441 CÓD. 6724be	Rua Padre Vieira, 575	68 m²	R$ 350.000,00	**R$ 5.147,05** - 10% **R$ 4.632,35**
			SOMA DOS VALORES DE METRO QUADRADO	**R$ 29.223,36**
			DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS	**:6**
			RESULTADO CORRESPONDE AO VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO PARA VENDA	**R$ 4.870,56**

SANEAMENTO: Considerando-se o valor médio obtido **[R$ 4.870,56]**, eliminam-se os paradigmas com valor de m² **30% acima [R$ 6.331,72]** e os com valor **30% abaixo [R$ 3.409,39]** do valor médio obtido. Como todos se encontram dentro do intervalo, **NÃO se exclui NENHUM paradigma**, permanecendo o valor de **R$ 4.870,56** como valor médio do metro quadrado para venda.

384

Assim, a média aritmética de **R$ 4.870,56** corresponde ao **valor do m² de venda** praticado na região em que se localiza o imóvel avaliando.

Sobre o valor do imóvel

Para calcular o **valor do imóvel**, multiplicou-se o valor por m² para venda obtido **(R$ 4.870,56)** pela quantidade de m² do imóvel avaliando (**124,05 m²**) e obteve-se, o valor de R$ 604.192,96 (seiscentos e quatro mil, cento e noventa e dois reais e noventa e seis centavos).

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R$ 604.000,00** (Seiscentos e quatro mil reais).

Na sequência a este laudo, apresento algumas fotos feitas durante a vistoria.

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo e coloco-me à disposição.

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 18 de dezembro de 2017.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

385
01