



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº: 0007883-78.2022.8.26.0114

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Lilian Omatti de Aguiar

Executado: Maria Dolores Lopes dos Reis e outro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel – Jardim Boa Esperança

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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 de aluguel 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 OUTUBRO/2024

Matrícula 113.664 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP

R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

CRITÉRIOS ÉTICOS

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.



PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Cumprimento de sentença – Locação de Imóvel. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para fins de justa indenização.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Desta forma, as partes foram comunicadas por contato telefônico informando o dia e horário em que seria realizada a vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 13 de setembro de 2024, 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 avaliação do imóvel.

A vistoria foi acompanhada pela Sra. Solange Lopes dos Reis, que se identificou como irmã da proprietária, permitiu o acesso e apresentou todo o imóvel objeto da avaliação.

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



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado outubro/2024

Preços de venda de imóveis residenciais sobem 0,71% em setembro

Apesar da discreta desaceleração, variação do Índice FipeZAP se manteve acima dos principais índices de preço

■ *Análise do último mês: calculado a partir do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,71% em setembro/2024, desacelerando marginalmente em relação à variação observada nos dois meses anteriores (+0,76%). Comparativamente, o incremento foi relativamente maior entre imóveis com três dormitórios (+0,76%), ao passo que unidades com quatro ou mais dormitórios apresentaram a menor valorização mensal (+0,66%).*

No último mês, o IGP-M/FGV exibiu uma inflação de 0,62%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE de setembro, dada pelo IPCA-15, indicou um aumento médio de 0,13% nos preços ao consumidor. Individualmente, a alta nos preços abrangeu 54 das 56 cidades acompanhadas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo as 22 capitais contempladas nesse rol: Aracaju (+2,10%); João Pessoa (+1,94%); Porto Alegre (+1,79%); Salvador (+1,67%); Campo Grande (+1,44%); Manaus (+1,20%); Curitiba (+1,13%); Belém (+1,12%); Fortaleza (+1,10%); Belo Horizonte (+1,06%); Goiânia (+1,05%); Vitória (+1,03%); São Luís (+0,89%); Natal (+0,73%); Florianópolis (+0,68%); Cuiabá (+0,62%); Recife (+0,56%); São Paulo (+0,53%); Teresina (+0,37%); Rio de Janeiro (+0,29%); Brasília (+0,09%); e Maceió (+0,01%).

■ *Balanço parcial de 2024: até setembro, o Índice FipeZAP de Venda Residencial acumula uma valorização de 5,88% no ano, resultado que se manteve acima da variação dos preços da economia, segundo o IGP-M/FGV (+2,64%), assim como da inflação ao consumidor (+2,99%) considerando os resultados do IPCA no ano até agosto e o IPCA-15 de setembro/2024*. Em termos geográficos, a alta acumulada nos preços na balanço parcial de 2024 foi compartilhada por 55 das 56 cidades monitoradas, incluindo todas as 22 capitais já mencionadas: Curitiba (+14,19%); João Pessoa (+13,26%); Salvador (+12,92%); São Luís (+10,18%); Goiânia (+9,96%); Belo Horizonte (+9,16%); Natal (+8,57%); Fortaleza (+7,91%);*



Belém (+7,72%); Cuiabá (+7,68%); Aracaju (+7,66%); Florianópolis (+7,56%); Maceió (+6,03%); Recife (+6,01%); Vitória (+5,30%); São Paulo (+4,97%); Porto Alegre (+4,32%); Manaus (+3,70%); Brasília (+3,31%); Rio de Janeiro (+2,32%); Teresina (+0,42%); e Campo Grande (+0,08%).

■ *Análise dos últimos 12 meses: incorporando os últimos resultados, o Índice FipeZAP registrou uma valorização acumulada de 7,15% em 12 meses, permanecendo acima da variação do IGP-M/FGV (+4,53%), bem como prévia da inflação ao consumidor, dada de forma provisória pelo comportamento do IPCA/IBGE até agosto e do IPCA-15 em setembro/2024* (+4,10%). Nesse horizonte temporal, imóveis com três dormitórios também lideram em termos de valorização (+7,62), contrastando com a variação mais moderada entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+6,16%). Analisadas individualmente, 55 das 56 cidades acompanhadas registraram alta nos preços nos últimos 12 meses, incluindo as capitais: João Pessoa (+17,00%); Curitiba (+16,27%); Goiânia (+14,80%); São Luís (+14,06%); Salvador (+12,30%); Natal (+11,54%); Belo Horizonte (+11,33%); Florianópolis (+9,80%); Maceió (+9,22%); Aracaju (+8,52%); Fortaleza (+8,45%); Manaus (+7,75%); Cuiabá (+7,68%); Recife (+7,49%); Belém (+7,21%); Porto Alegre (+6,33%); Vitória (+5,99%); São Paulo (+5,97%); Brasília (+4,41%); Campo Grande (+2,76%); Rio de Janeiro (+2,68%); e Teresina (+1,85%).*

■ *Preço médio de venda residencial: com base em informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em setembro/2024, o preço médio calculado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R\$ 9.208/m². Imóveis residenciais com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado (R\$ 10.898/m²), contrastando com o menor valor identificado entre unidades com dois dormitórios (R\$ 8.257/m²). Com respeito às 22 capitais monitoradas, Florianópolis (SC) apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado na amostra do mês (R\$ 11.604/m²), sendo seguida por: Vitória (R\$ 11.500/m²); São Paulo (R\$ 11.205/m²); Curitiba (R\$ 10.357/m²); Rio de Janeiro (R\$ 10.208/m²); Brasília (R\$ 9.289/m²); Belo Horizonte (R\$ 9.084/m²); Maceió (R\$ 8.803/m²); Recife (R\$ 8.041/m²); Goiânia (R\$ 7.820/m²); Fortaleza (R\$ 7.773/m²); São Luís (R\$ 7.540/m²); Belém (R\$ 7.258/m²); Porto Alegre (R\$ 6.969/m²); João Pessoa (R\$ 6.754/m²); Manaus (R\$ 6.751/m²); Salvador (R\$ 6.565/m²); Cuiabá (R\$ 5.954/m²); Natal (R\$ 5.616/m²); Campo Grande (R\$ 5.548/m²); Teresina (R\$ 5.497/m²); e Aracaju (R\$ 4.885/m²).*



Abaixo segue resultado de Campinas, avaliada pelo índice FipeZap.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

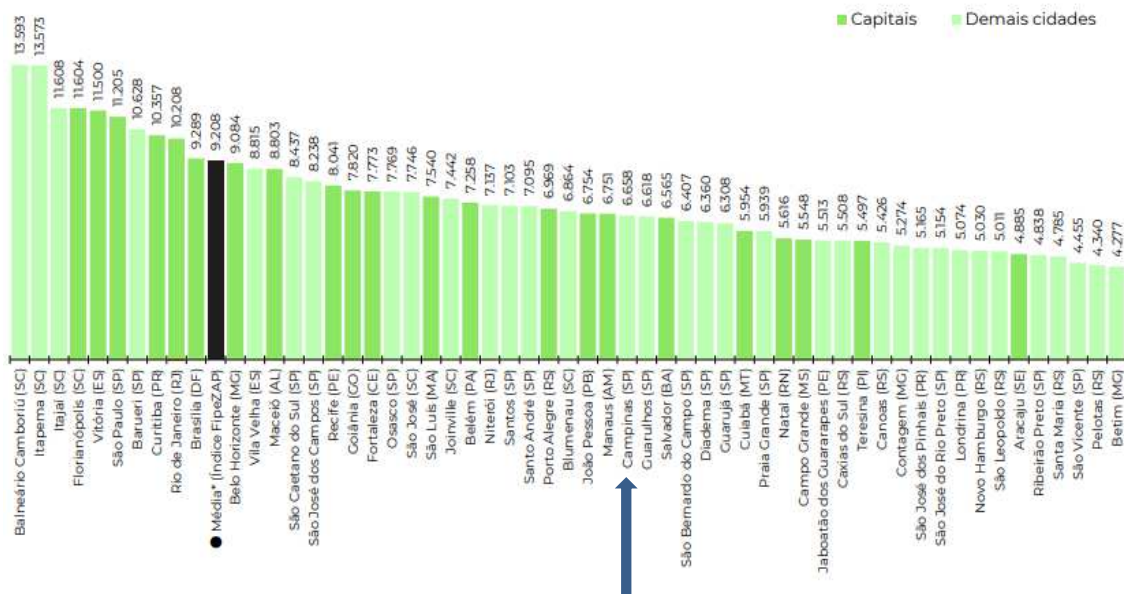
Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024	Variação Anual	Preço médio
		setembro/2024	agosto/2024	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)
IPCA*	IBGE	+0,13%	-0,02%	+2,99%	+4,10%	-
IGP-M	FGV	+0,62%	+0,29%	+2,64%	+4,53%	-
Índice FipeZAP		+0,71%	+0,76%	+5,88%	+7,15%	9.208
Barueri	SP	+0,64%	+0,94%	+8,14%	+10,73%	10.628
Campinas	SP	+0,56%	+0,45%	+7,29%	+8,85%	6.658
Diadema	SP	-0,65%	-0,37%	+2,86%	+4,60%	6.360
Guarujá	SP	+0,53%	+0,86%	+4,90%	+8,18%	6.308
Guarulhos	SP	+0,93%	+0,92%	+7,64%	+9,70%	6.618
Osasco	SP	+0,64%	+0,77%	+5,58%	+7,65%	7.769
Praia Grande	SP	+0,77%	+0,06%	+6,78%	+9,50%	5.939
Ribeirão Preto	SP	+0,83%	+0,89%	+6,46%	+7,45%	4.838
Santo André	SP	+0,48%	+0,59%	+4,26%	+5,73%	7.095
Santos	SP	+1,37%	+1,36%	+10,10%	+12,96%	7.103

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipezap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais na amostra do último mês (R\$/m²)



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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



O IMÓVEL

Matrícula 113.664 do 1º Oficial de Imóveis de Campinas

Inscrição imobiliária na Prefeitura 3421.32.83.0377.01001

Casa térrea, situada na Rua Waldemar Delgallo, nº 78 (conforme matrícula e IPTU), bairro Jardim Boa Esperança, Município de Campinas/SP. No local há indicação de Rua Prof. Renê de Oliveira Barreto.

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 – IBGE - 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 residencial trata-se de casa térrea, constituída de dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro social. Possui ainda área de serviço junto a casa e cobertura de telhas de fibrocimento em parte do quintal nos fundos.

Outras características do imóvel:

- Área construção aproximada: 113m² (IPTU)
- Área do terreno: 298m² (conforme IPTU)
- Possui garagem para um automóvel coberto
- Possui área livre na frente que pode ser utilizada como garagem
- Padrão construtivo simples (Conforme Valores de Edif. Urbanas – IBAPE)
- Possui pintura, piso cerâmico simples, instalações hidráulicas embutidas, balcão da cozinha em granito, instalações elétricas embutidas, esquadrias de ferro. Cobertura com telhas de cerâmica simples e piso externo com cimento rústico
- Imóvel necessita de reparos simples
- Imóvel não apresenta manutenção adequada
- Idade aparente: 20 anos

 Prefeitura Municipal de Campinas





Matrícula – Apenas capa

fls. 42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo Em 19 de dezembro de 2008
matrícula 113.664	ficha 1 (um)	 Alexandre de Azevedo Palmeira Filho Oficial de Registro

CÓDIGO CARTOGRAFICO: 3421.32.83.0377.01001 - Quarteirão 01971.

LOTE sob nº "38" (TRINTA E OITO) localizado na **QUADRA "F"** do loteamento denominado "**JARDIM BOA ESPERANÇA**" nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, fazendo frente para a Rua Waldemar Delgallo, encerrando uma área de 298,00m², medindo e confrontando : 10,40m de frente para a mencionada via pública, 10,00m de fundos, 28,60, de um lado e 31,00m de outro lado e confrontando com os lotes nºs 35, 37, 39 e 41.

PROPRIETÁRIOS: NELSON ALVES DA SILVA, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG. nº. 8.544.889-2, inscrito no CPF/MF. sob nº. 403.604.158-49, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com MARIA DOLORES LOPES DA SILVA, brasileira, doméstica, portadora da cédula de identidade RG. nº. 16.126.829, inscrita no CPF/MF. sob nº. 073.024.628-01, residentes e domiciliados nesta cidade na Avenida Aladino Selmi nº 2.551, apto 24, bloco "D", Jardim San Martin. (Transcrição Aquisitiva: nº. 83.228, às fls. 260, do livro 3BR, datada de 03 de janeiro de 1.975). Campinas, 19 de dezembro de 2008 (TRM). A escrevente habilitada: Aperecida de Fátima G. Baraldi. (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior).

Av.1/113.664: Nos termos da CARTA DE SENTENÇA datada de 07 de outubro de 2.008, expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família e das Sucessões desta comarca, nos autos de separação consensual requerida por NELSON ALVES DA SILVA e sua mulher MARIA DOLORES LOPES DA SILVA (processo nº 114.01.2008.024647-4/000000-000, ordem nº 1078/2008, do 4º Ofício respectivo), acompanhado de certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 1º subdistrito local, extraída do termo nº 11.200, lavrado às fls. 95, do livro B-81, prenotadas sob nº 343.627, faço constar que foi homologada a **SEPARAÇÃO CONSENSUAL** dos requerentes, por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida aos 26 de maio de 2.008, com trânsito em julgado, voltando ela a assinar o nome de solteira, ou seja, "**MARIA DOLORES LOPES DOS REIS**". Campinas, 19 de dezembro de 2008. (TRM). A escrevente habilitada: Aperecida de Fátima G. Baraldi. (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior).

R.2/113.664: Nos termos da CARTA DE SENTENÇA datada de 07 de outubro de 2.008, expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Família e das Sucessões desta comarca, nos autos de separação consensual requerida por NELSON ALVES DA SILVA e MARIA DOLORES LOPES DOS REIS (processo nº 114.01.2008.024647-4/000000-000, ordem nº 1078/2008, do 4º Ofício respectivo), prenotada sob nº. 343.627, **A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, FOI ATRIBUÍDA** à separanda - **MARIA DOLORES LOPES DOS REIS**, brasileira, doméstica, portadora da cédula de identidade RG. nº. 16.126.829, inscrita no CPF/MF. sob nº. 073.024.628-01, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Professor René de Oliveira Barreto nº 78, Jardim Boa Esperança, conseqüente ao acordo celebrado pelo casal, o qual foi homologado por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida no dia 26 de maio de 2.008, com trânsito em julgado. O valor venal do imóvel no exercício de 2.008

(continua no verso)



IPTU

Prefeitura Municipal de Campinas	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3421.32.83.0377.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	02-042074795
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	01971-F
Lote/Sublote:	038-
Logradouro:	RUA WALDEMAR DELGALLO
Número:	78
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	JARDIM BOA ESPERANÇA
CEP:	13091-519
Zoneamento:	09
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	298,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 600,03 / UFIC 128,5987
Valor de m ² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 178.808,54 / UFIC 38.322,4126
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 160.927,69 / UFIC 34.490,1713
Frente:	10,40
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	50,00
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 19.416,45 / UFIC 4.161,3510



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, serviços/equipamentos comunitários do município de Campinas, Bairro Residencial São Luiz, encontra-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	

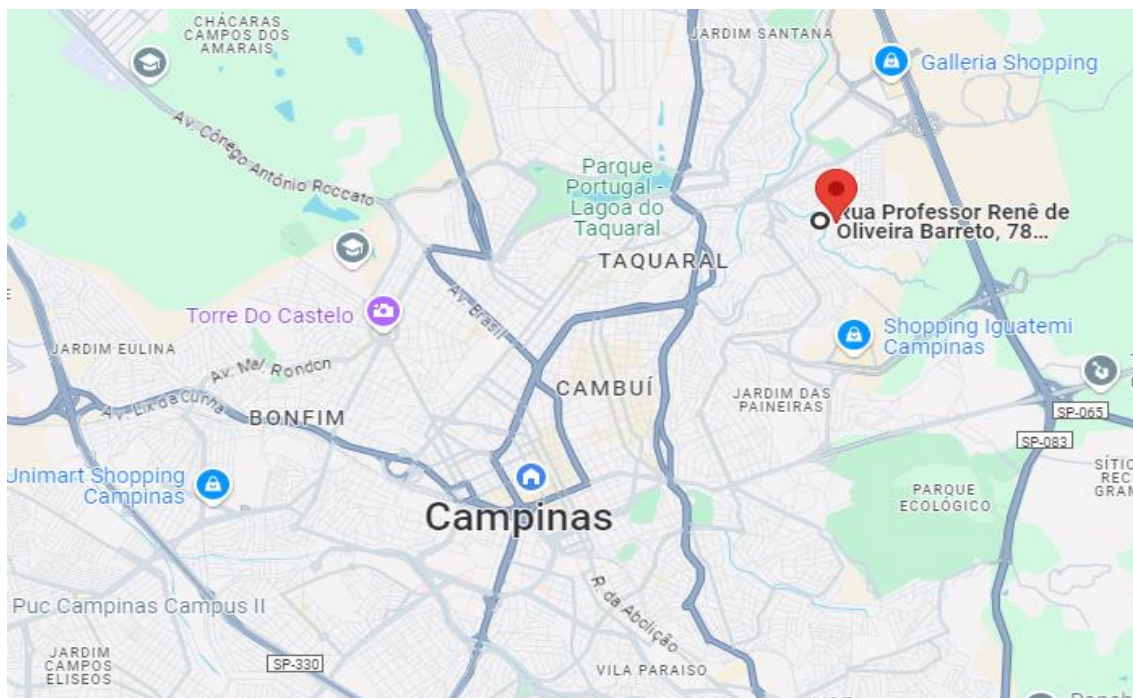
A região possui a maioria das ruas asfaltadas e com calçadas pavimentadas, com rede elétrica e telefônica, com iluminação pública, rede de água e esgoto, guias e sarjetas, rede de águas pluviais, correios, supermercados, farmácias e fácil acesso a ônibus urbano.

A região circunvizinha ao imóvel em estudo apresenta ocupação composta por áreas residenciais unifamiliares e multi-familiares, carentes, comércios pequenos e médios, além de prestadores de serviços.

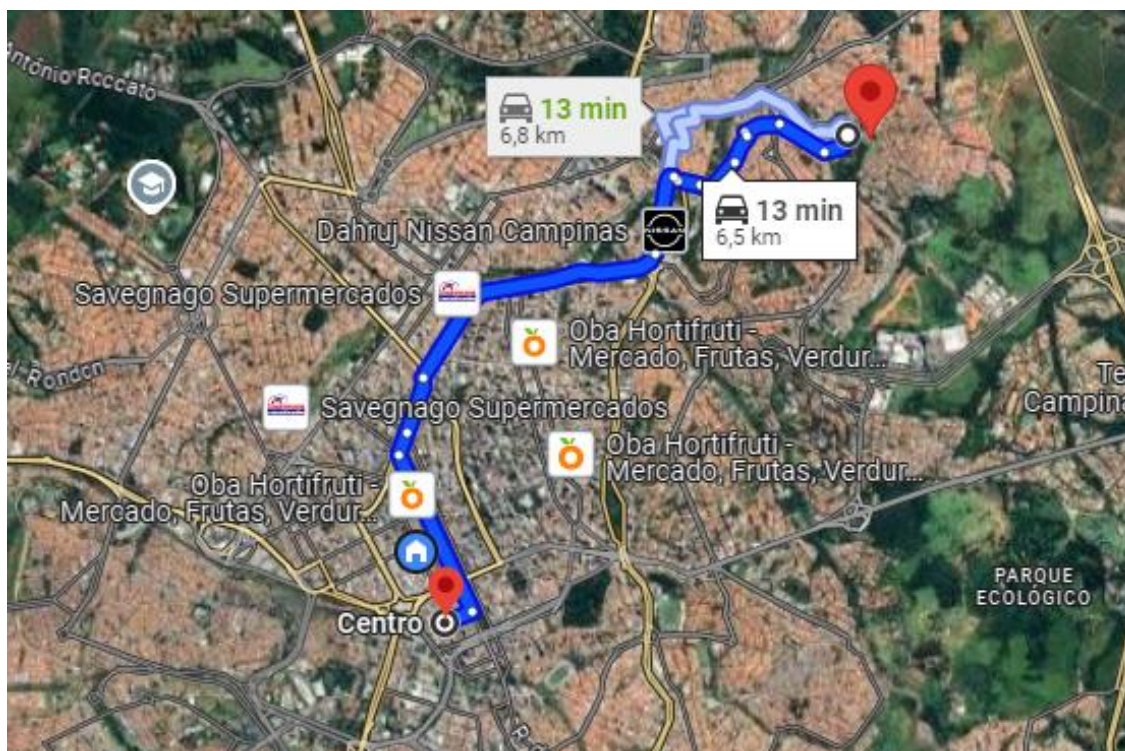
O acesso é facilitado com as vias em boas condições.



Imagens do local via Google Maps.



Localização em visão ampliada



Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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



Visão do bairro



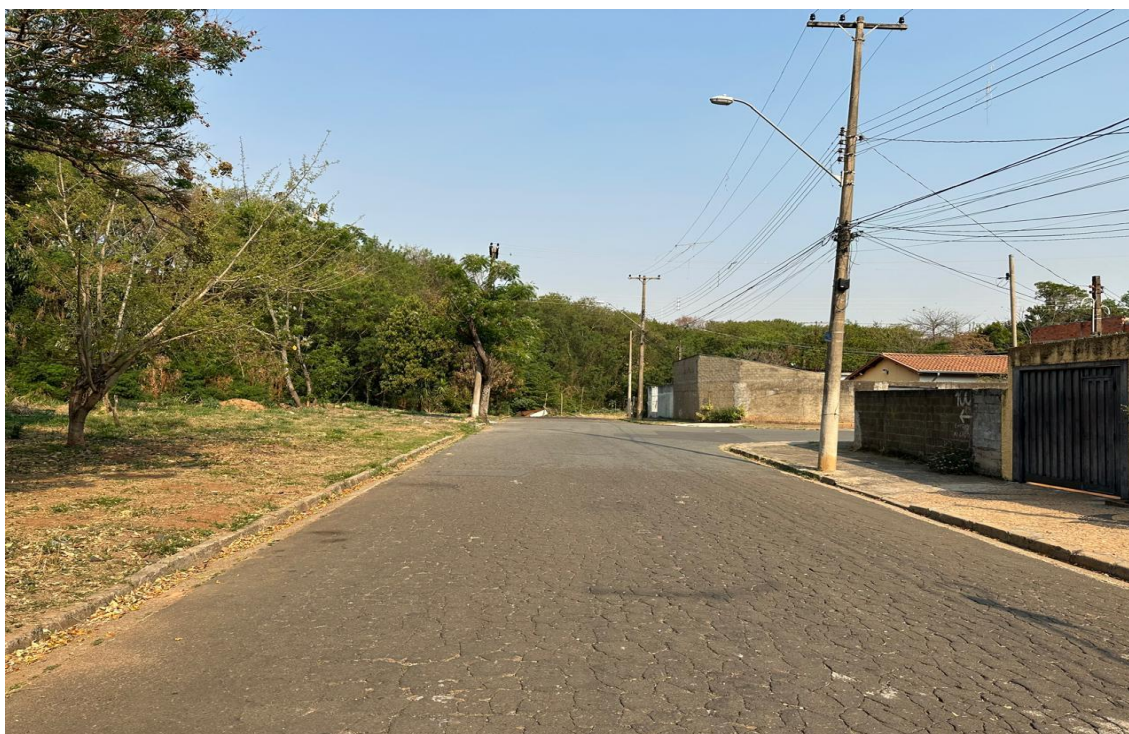
Visão do imóvel



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Visão alternada da rua



Indicação da rua



Visão lateral do imóvel



Frente do imóvel



Frente com garagem



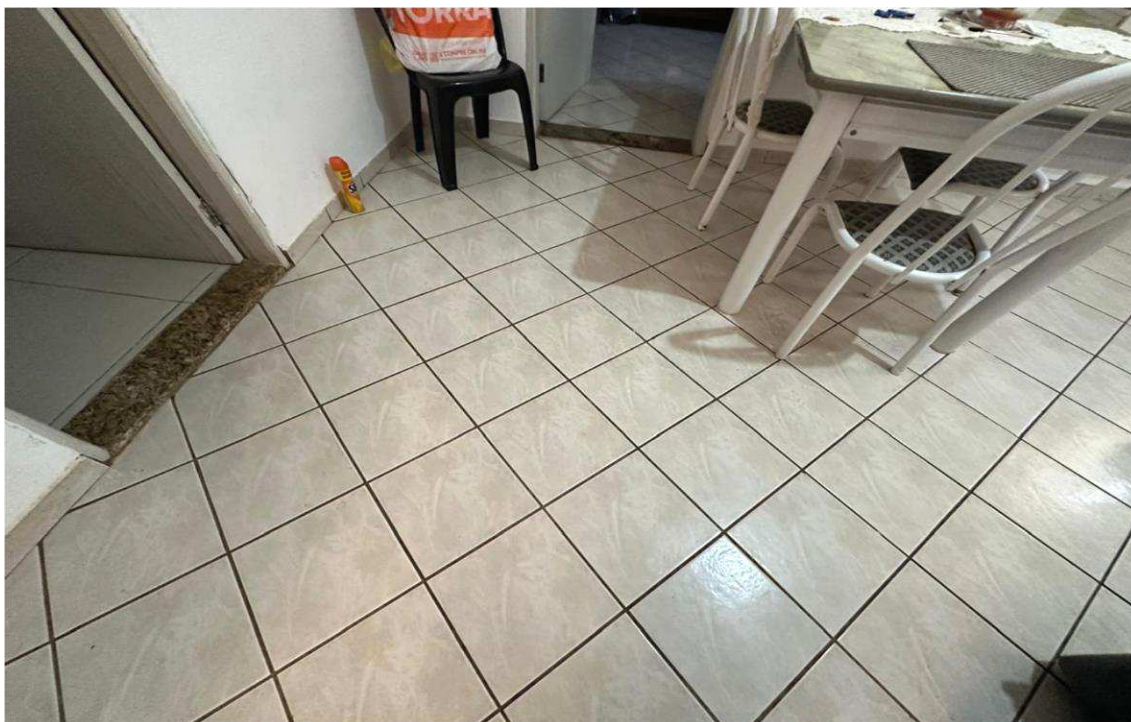
Garagem



Frente



Sala



Detalhe do piso



Quarto



Hall de acesso



Cozinha



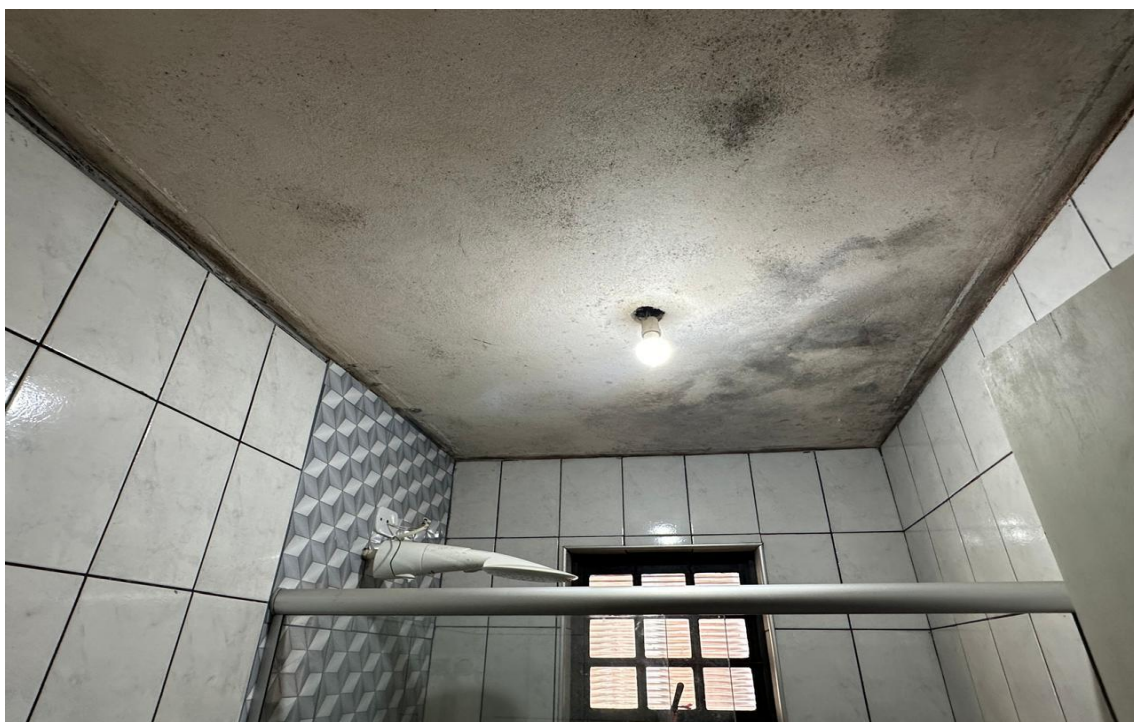
Banheiro social



Quarto



Banheiro suíte



Detalhe de acabamento e infiltração



Quintal



Área de serviços



Área de serviços



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 do imóvel, 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 até 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 descritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte** : 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** : Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão contrutivo e acabamento**: É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e de lojas. Considera-se ainda, diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado quando pertinente em divisão interna.
- **Fator de arquitetura (Fq)**: Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Ainda, utilizado para ajuste de terreno quando necessário.
- **Fator de Obsolescência(idade e conservação)**: É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.

Assim, não há necessidade de outros fatores.



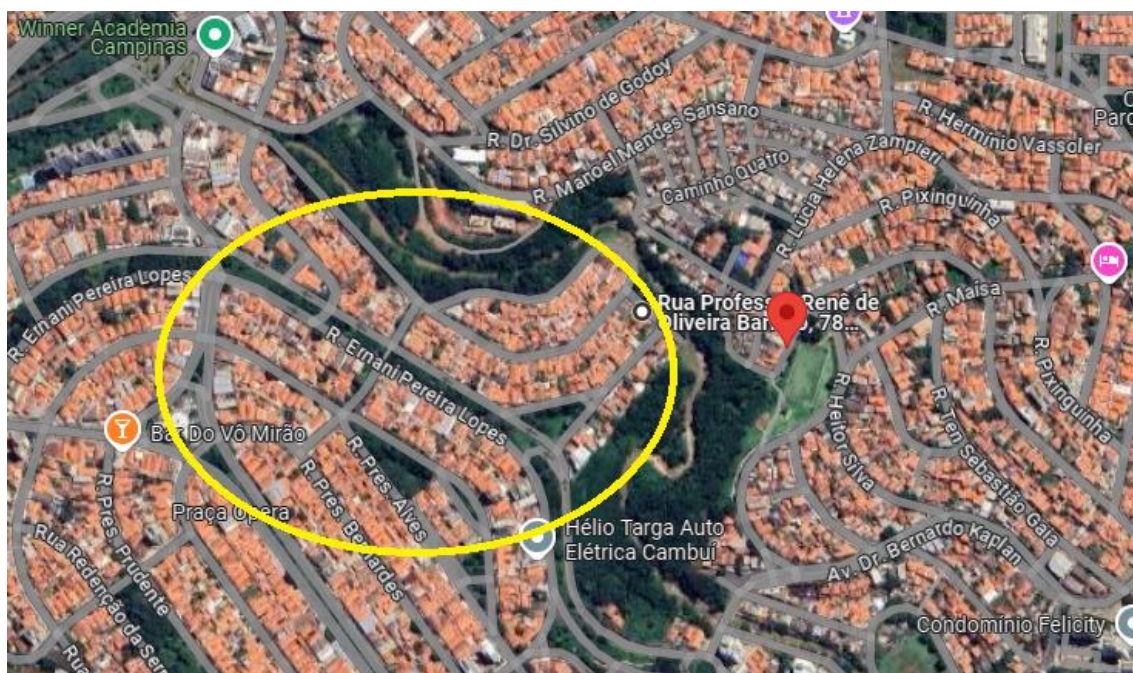
PESQUISA DE MERCADO

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 foram encontrados anúncios do imóvel avaliando.

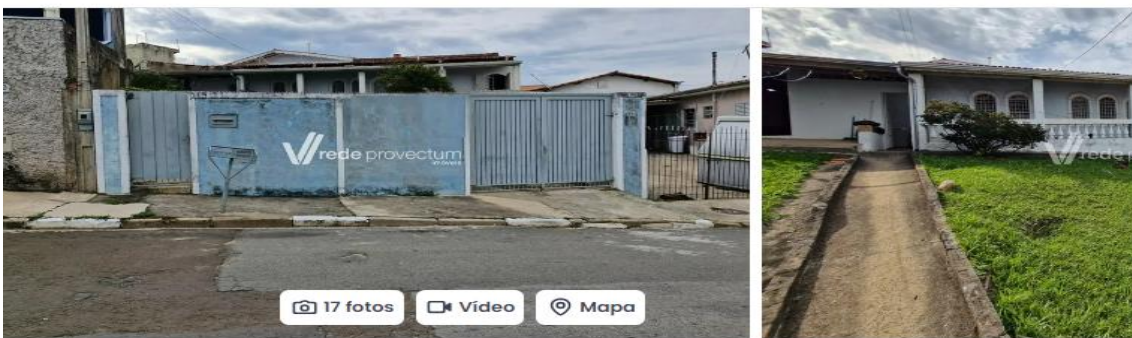


Área de busca – na mesma região



ELEMENTOS COMPARATIVOS - Casas

(a) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando



[17 fotos](#) [Vídeo](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Jardim Boa Esperança / Rua Lúcia Helena Zampieri

Venda
R\$ 340.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 1.183

Preço abaixo do mercado

123 m² 2 quartos 2 banheiros
4 vagas Varanda Varanda gourmet

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.764,22

Imobiliária: Rede Provectum – Cód:307622

(b) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando



[31 fotos](#) [Vídeo](#) [Mapa](#)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Jardim Boa Esperança / Rua Herminio Vassoler

Venda
R\$ 550.000 * Condomínio isento IPTU R\$ 139.000

138 m² 2 quartos 1 banheiro
3 vagas

Valor de venda: R\$ 550.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.985,50

Imobiliária: Bonon e Amaral Imóveis - Cód: 209524

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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



(c) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Jardim Boa Esperança / Rua Cibele Delcanton Zago

Venda

R\$ 545.000

Condomínio isento IPTU R\$ 100

115 m² 2 quartos 1 banheiro

2 vagas Cozinha

Valor de venda: R\$ 545.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.739,13

Imobiliária: HM & Polo Consultoria Imobiliária – Cód: V7705

(d) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descol

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Jardim Boa Esperança / Rua Lúcia Helena Zampieri

Venda

R\$ 390.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 258

75 m² 2 quartos 1 banheiro

2 vagas Quintal Cozinha

Valor de venda: R\$ 390.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.200,00

Imobiliária: OFF Imóveis – Cód: CA014370

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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

(e) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Des

MATOSO & PIMENTA IMÓVEIS

13 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Jardim Boa Esperança / Rua Benedito Pantaleão

Venda

R\$ 480.000

Condomínio não informado IPTU não informado

120 m² 2 quartos 2 banheiros

2 vagas 1 suíte

Valor de venda: R\$ 480.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.000,00

Imobiliária: Matoso e Pimenta Imóveis – Cód: CA1823

(f) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Des

SP

16 fotos Mapa

Compartilhar

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Jardim Boa Esperança / Rua Lúcia Helena Zampieri

Venda

R\$ 424.000

Condomínio isento IPTU R\$ 106

120 m² 2 quartos 2 banheiros

2 vagas Varanda Quintal

Valor de venda: R\$ 424.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.533,33

Imobiliária: SP Brokers Imóveis – Cód: CA0870

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Casa**

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 2.764,22	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 2.736,58
Imóvel 2	R\$ 3.985,50	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 3.407,60
Imóvel 3	R\$ 4.739,13	0,9	1	1	1	0,9	R\$ 3.838,70
Imóvel 4	R\$ 5.200,00	0,9	1	1	0,9	0,95	R\$ 4.001,40
Imóvel 5	R\$ 4.000,00	0,9	1	0,95	1	0,95	R\$ 3.249,00
Imóvel 6	R\$ 3.533,33	0,9	1	1	1,05	0,9	R\$ 3.005,10
Média do m²	R\$ 4.037,03						R\$ 3.373,06

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). No presente caso o intervalo de segurança será de 20%.

Média simples → R\$ 3.373,06

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 4.047,67

Menor que 20% → R\$ 2.698,45

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança não sendo necessário excluir alguma.

Média Saneada → **R\$ 3.373,06**

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, no mesmo bairro do imóvel avaliando, vem praticando o valor em média de **R\$ 3.373,06 (três mil trezentos e setenta e três reais e seis centavos)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **113² x R\$ 3.373,06 (três mil trezentos e setenta e três reais e seis centavos)**, totalizando o valor arredondado em até 1%, de **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta 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 recomendado para o imóvel avaliando, em números arredondados em até 1%, para a data atual, corresponde a **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e duas páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 09 de outubro de 2024.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000