

Laudo de Avaliação para Valor de Compra / Venda de imóvel

Elaborado por:

Cícero Nogueira Martins

CREA 0601114048

FICHA RESUMO

Endereço: Rua José de França Camargo, nº 13, esquina para a Rua Durvalina Tavares Barreto, Loteamento Jardim IV Centenário, CEP 13070-199, Campinas – SP.

Área de Terreno: 315,20 m² (Fonte: matrícula 78668 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas SP)

Área de Construída: 208,85 m² (Fonte: IPTU 2022 Campinas SP)

Metodologia de Avaliação: Método comparativo direto de dados de mercado

Objetivo: Valor de Compra e Venda do Imóvel

Valor de Mercado para Compra e Venda: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

1. INTRODUÇÃO

Este laudo foi desenvolvido com base em técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados informados através de contatos imobiliários. O resultado deste laudo de avaliação parte do princípio de que não há impeditivos para a comercialização da propriedade.

2. OBJETIVO

O objetivo deste laudo é para atendimento à nomeação judicial para avaliação do imóvel penhorado descrito na matrícula nº 78.668 do 2º CRI de Campinas, SP, conforme decisão á folha 878 dos autos do processo nº 0030501-52.2001.8.26.0114/01, localizado à Rua José de França Camargo, nº 13, esquina para a Rua Durvalina Tavares Barreto, Loteamento Jardim IV Centenário, Campinas – SP.

Foram realizadas 2 vistorias externas no imóvel, uma no dia 01/10/2022 e a outra no dia 01/8/2023.

3. LOCALIZAÇÃO

3.1. SITUAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua José de França Camargo, nº 13, esquina para a Rua Durvalina Tavares Barreto, Loteamento Jardim IV Centenário, Campinas – SP. Como pontos de referência podemos citar os seguintes:

- 10 m da Igreja Santa Margarida Maria Alacoque;
- 110 m do Posto de Combustíveis “Shell Select”;
- 300 m do Supermercado “Galassi”;
- 600 m da Padaria “Kerubin”;
- 650 m da Escola Infantil “Caravella”;
- 1 km do Centro de Saúde - Dr. Estimado Domingues;



Figura 1 - Mapa de situação do local

Fonte: Google Earth

A região é predominantemente constituída de imóveis residenciais unifamiliares e comércios pequenos a médios, com padrão construtivo mediano e possui quantidade considerável de necessidades básicas num raio menor que um quilômetro como saúde, educação e lazer, também a existência de diversos serviços como papelarias, automotivos, design e fotografia, lanchonetes e bares, dentre outros similares.

O bairro está posicionado a menos de seis quilômetros da região central da cidade de Campinas, além de disponibilizar fácil acesso ao Shopping Center “Unimart” Campinas, à “Torre do Castelo”, à “Pedreira do Chapadão” que são importantes polos de atração de pessoas na região, bem como fácil saída ou acesso à rodovia Anhanguera (SP 330).

3.2. TRANSPORTE E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel está localizado a menos de 30m de um ponto para transporte público coletivo, além de oferecer fácil acesso ao Terminal Metropolitano Prefeito Magalhães Teixeira – EMTU. Também conta com grande disponibilidade para transporte por aplicativos.

A região é dotada de energia elétrica, rua pavimentada, transporte coletivo, rede de telefonia e internet, rede de distribuição de água, televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, limpeza, conservação urbana pública e arborização.

A Rua do logradouro em questão é pavimentada com leve acrive, de mão dupla com duas faixas de rolamento permitindo estacionamento em ambas as direções, possui guias e sarjetas, drenagem de águas pluviais e esgoto. O passeio conta com árvores na quantidade pouco menor que a do número de edificações.



Figura 2 - Vista Geral do logradouro do imóvel



Figura 3 - Vista Geral do logradouro do imóvel

4. PARCELAMENTO DO SOLO

De acordo com a Lei Complementar nº 189 de janeiro de 2018, Plano Diretor Estratégico do município de Campinas, o imóvel está localizado em região onde possui áreas reconhecidamente consolidadas e outras em fase de consolidação com desigualdade de oferta de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, mas com grande diversidade dos usos do solo e nas múltiplas dinâmicas populacionais (Macrozona de Estruturação Urbana). A região possui alto índice de aproveitamento do solo o que leva ao alto adensamento populacional, ainda que exista grande diversidade de uso.

A Macrozona de Estruturação Urbana tem por objetivo o incentivo do uso misto, manter a qualidade das áreas urbanas que já são uma realidade e a promoção do adensamento próximo da rede estrutural de transporte público, além de outras propostas.

Cícero Nogueira Martins*Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)*

O lote está inserido na zona ZC4 (Zona de Centralidade 4) que permite as seguintes ocupações:

- CSEI: não habitacional, destinada ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial;
- HCSEI: mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial;
- HMV: habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos;

Há proibição de novos loteamentos, parcelamentos ou desdobros que resultem em lotes com área menor que 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

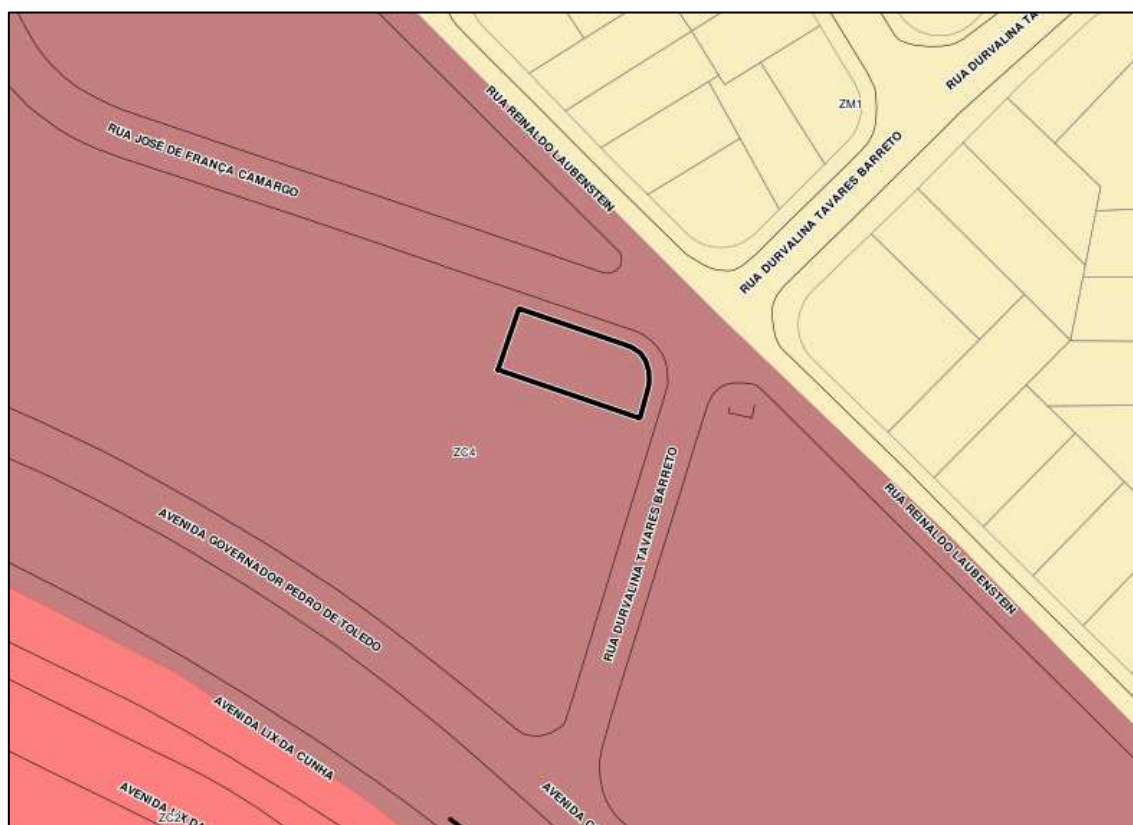


Figura 4 - Mapa de zonas- Imóvel Avaliando

Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>

5. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

A priori há de se destacar que as inspeções in loco (no local) ocorreram de maneira externa, sem adentrar ao imóvel objeto de avaliação. Com isso não será possível descrever a disposição interna da edificação.

O terreno possui área de 315,20 m² (Fonte: matrícula 78668 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas SP), formato irregular e situado sob esquina da quadra com topografia de aclave leve.

Suas construções são recuadas, e foi possível identificar que existe uma divisão independente da edificação, um corpo construído com frente projetada apenas para a Rua José de França Camargo e outro que toma esquina para esta mesma rua e também para a Rua Durvalina Tavares Barreto. Na ocasião da vistoria foi possível verificar que há dois postes padrões de fornecimento de energia. As construções possuem mesmo padrão construtivo.

As áreas das duas construções referidas foram estimadas em 115,85m² para a edificação de esquina e 93,00m² para a edificação projetada apenas para a Rua José de França Camargo, totalizando 208,85m², como informado pelo Demonstrativo de IPTU e confirmada visualmente no local e por imagem de satélite.

6. DOCUMENTAÇÕES

6.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL

Conforme folhas 1014 e 1015 dos autos, o imóvel tem matrícula nº 78.668 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca Campinas / SP, datada de 07/03/2022. De acordo com o referido documento, o imóvel de esquina possui área de terreno de 315,20 m², sendo 12,00m de frente para a Rua Durvalina Barreto e 27,77m para a Rua José de França Camargo, sendo identificados como prédios residenciais.

6.2. IPTU

 Prefeitura Municipal de Campinas 15/08/2023, 19:34:01	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3411.64.60.0317.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	02-003915000
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	02539-O
Lote/Sublote:	001-
Logradouro:	RUA JOSÉ DE FRANÇA CAMARGO
Número:	13
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	JARDIM IV CENTENÁRIO
CEP:	13070-199
Zoneamento:	12
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	320,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 950,77 / UFIC 212,2103
Valor de m² 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\$ 304.245,06 / UFIC 67.907,2960
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 273.820,55 / UFIC 61.116,5664
Frente:	12,00
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:	Esquina
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	208,85
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 167.434,28 / UFIC 37.371,2217
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	208,85
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.170,36 / UFIC 261,2235
Ano de Depreciação:	1968
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R\$ 167.434,28 / UFIC 37.371,2217
Tipo Padrão Construção:	RH-3-0
Dados Tributários	
Exercício:	2023
Emissão:	01/2023
Valor da UFIC:	4,4803
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 471.679,34 / UFIC 105.278,5177
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 441.254,84 / UFIC 98.487,7881
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R\$ 2.378,71 / UFIC 530,9267
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 1.649,53 / UFIC 368,1734
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 869,74 / UFIC 194,1261
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 2.519,27 / UFIC 562,2995
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R\$ 2.393,31 / UFIC 534,1845
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas	11
Valor das Parcelas:	R\$ 229,02 / UFIC 51,1181
Venc. 1º Parc./Cota Única:	10/02/2023
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VL. Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VL. Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL. Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	Mais de um Imóvel
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

O demonstrativo acima apresenta o imóvel como uso residencial (que pode ser verificado pelas fotografias retiradas externamente durante as vistorias), mas também tem uso comercial conforme foto tirada no dia 01/10/2022 por este perito, e a seguir copiado. A área de terreno indicada é de 320,00m² (similar à da matrícula, mas ligeiramente divergente), frente de 12,00m, lote de esquina, com área total construída de 208,85m².



Imagem (01/10/2022) frontal da parte/edificação comercial (oficina de motos).

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Não faz parte do escopo a verificação de contaminação ou interferências no solo, estudos ambientais ou similares;
- A pesquisa de mercado utilizada para cálculo foi elaborada em contato verbal, por endereço de e-mail ou telefone com as fontes informadas;
- A vistoria no imóvel objeto da avaliação foi realizada externamente sem qualquer acesso interno à edificação;
- Foi verificado através de imagem de satélite que a área construída descrita no documento de IPTU é condizente com a realidade do imóvel, contudo, foi verificado durante as vistorias que o imóvel possui duas edificações individualizadas (Figura 05 e 06), sendo uma delas estimada em 115,85m² (destacado em amarelo nas figuras abaixo) e a outra edificação com 93,00m² (destacado em verde nas figuras abaixo).



Figura 5 - Divisão do imóvel conforme individualização verificada na Vistoria



Figura 6 - Divisão do imóvel conforme individualização verificada na Vistoria

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Campinas está posicionado no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Possui aproximadamente 1.138.309 habitantes (*fonte: IBGE, 2022*; entre os cinco mais populosos do estado) e 794.571 quilômetros quadrados (*fonte: IBGE, 2022*). A cidade possui uma das mais altas taxas de escolarização entre os 6 e 14 anos, cerca de 96% (*fonte: IBGE, 2010*). Seu IDH (índice de desenvolvimento humano) teve crescimento de pouco menos de 10% na década passada. Com o décimo maior PIB entre os municípios do país, é a primeira cidade brasileira a se tornar metrópole sem ser uma capital, exercendo significativa influência nacional.

O bairro do imóvel avaliando denominado de Jardim IV Centenário, predomina a existência de imóveis residenciais de médio padrão, comércios e serviços diversificados. Tem fácil acesso à região central do município e conexão rápida aos principais serviços, comércios e lazer da cidade.

Devido aos fatos expostos anteriormente, informações coletadas no mercado imobiliário local e em atenção ao atual cenário econômico da cidade onde há clara expansão de loteamentos residenciais, concluímos que o imóvel avaliando possui **média** liquidez, pois está localizado em região com grande valorização e estruturada no que tange a boa urbanização.

9. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na NBR-14653:1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na NBR-14653:2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos) e nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

É devido evidenciar aqui que cada imóvel ao ser avaliado pode exigir metodologias específicas de acordo com as características físicas, geográficas e mercadológicas da região, além da qualidade, quantidade e especificidade dos elementos amostrais coletados. Cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações e o resultado reflete a abordagem mais adequada.

9.1. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

Devido às características do imóvel e do mercado imobiliário na região, optou-se pela aplicação do “**Método comparativo direto de dados de mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado do mesmo.

9.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método consiste de acordo com a quantidade e/ou qualidade dos dados e informações na aplicação de dois procedimentos: Tratamento por fatores e Tratamento científico. No Tratamento por fatores ocorre a homogeneização através de critérios definidos por cada fator através de análise estatística,

enquanto o Tratamento científico considera analisar mercadologicamente a região e induzir a um modelo empírico validado pelo comportamento imobiliário.

9.3. TRATAMENTO POR FATORES

Cada elemento comparativo da pesquisa realizada foi utilizado fatores de homogeneização para ajustá-lo às características do imóvel avaliando. A somatória dos fatores deve ser aplicada sempre ao valor original do elemento comparativo. Alguns fatores, como os relacionados à localização do imóvel, são aplicados sobre o terreno, enquanto outros fatores que consideram o padrão construtivo, idade, conservação são aplicados à parcela de construção. Outros são aplicados à ambos, como o fator oferta e o fator área.

Os fatores utilizados são os seguintes:

- **Fator oferta:** é aquele que tenta considerar o excesso nos valores de venda devido especulações de mercado ou mesmo intervalos de negociação na oferta dos imóveis. Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se a aplicação de um fator consagrado de mercado de 10% do valor, ou seja, um fator de 0,90. Vale ressaltar que este fator é válido somente para elementos comparativos ofertados no mercado.
- **Fator Localização:** este fator leva em conta as variações de valorização de imóveis em diferentes localidades. Normalmente para este cálculo se utilizada o índice fiscal do imóvel, porém, devido a não representatividade adequada deste fator, iremos utilizar uma análise que considere fatores como largura de vias, área rural ou urbana, comércio e serviços nas proximidades ou qualquer outra relação que favoreça a localização do imóvel.
- **Fator Testada:** considera a valorização do valor do imóvel levando em conta o tamanho da sua frente, sendo que, normalmente, uma testada maior ou menor do que os parâmetros de referência na região pode incidir na valorização ou não, mas cada qual deve ser avaliado com a região específica. Este fator se dá pela razão da testada projetada do elemento

comparativo sobre a testada de referência. Pode ser reduzido ou amplificado por um fator exponencial de acordo com a influência desta característica no terreno.

- **Fator Profundidade:** considera a valorização do valor do imóvel levando em conta o tamanho da sua profundidade, sendo que, normalmente, profundidade maior ou menor do que os parâmetros máximos e mínimos na região pode incidir na valorização ou não, mas cada qual deve ser avaliado com a região específica. Este fator varia de acordo com alguns parâmetros e basicamente considera a iteração da profundidade equivalente do imóvel comparativo e os valores regionais.
- **Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):** este fator está relacionado à depreciação das construções aplicadas através de critérios de *Ross-Heideck*, ou seja, considerar a idade por aparência e o estado de conservação das benfeitorias em relação ao imóvel avaliando. Esse fator, que basicamente reflete num fator percentual da vida útil das construções são obtidos através da tabela de *Ross-Heideck* (norma específica).
- **Fator Padrão Construtivo:** Este fator considera os apontados pelo *IBAPE/SP* e considera as características física e tipologias das construções para classifica-las cada qual com seu padrão. Os dados de acordo com o formato padrão de estudo, chamado de R8N são fornecidos todos os meses pelo *SINDUSCON*.
- **Fator Correção de Área:** Esse fator tenta corrigir a variação entre áreas de terreno muito maiores que a área de construção ou vice e versa. É dado pela simples relação das áreas, elevado por um fator que considera discrepâncias acima ou não de 30% da área do imóvel avaliando.
- **Fator topografia:** Este coeficiente leva em conta as considerações sobre a superfície do lote quanto à sua declividade, ou nível em relação ao logradouro.

A norma de Avaliações recomenda graus de fundamentação para cada um dos métodos aplicados de acordo com o objetivo da avaliação. Tomando como base a metodologia comparativa direta de dados de mercado, considerando o tratamento

Cícero Nogueira Martins*Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)*

por fatores e para fugirmos do que a norma chama de Situação Paradigma, adotaremos o mínimo de grau II, conforme tabela 1.

Os critérios para a fundamentação são os seguintes:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

Tabela 2 - Grau de fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 1 - Enquadramento global do laudo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando que o laudo de avaliação terá a caracterização do imóvel avaliando completa quanto aos fatores de tratamento (2 pontos), utilização de 12 dados de mercado (3 pontos), dados de mercado com todas as características relativas aos fatores (1 ponto) e o intervalo admissível 0,80 a 1,25 para o ajuste dos fatores (3 pontos), totalizando cerca de 9 pontos que conforme tabela acima, fundamenta o laudo como **grau II**.

Quanto à precisão o laudo será considerado de **Grau III**, com amplitude de até 30%, conforme Tabela 3.

Tabela 3 - Amplitude do intervalo de confiança de acordo com o grau do laudo

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

10.DADOS DE MERCADO - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Mapa de Localização dos Elementos Comparativos e Avaliando

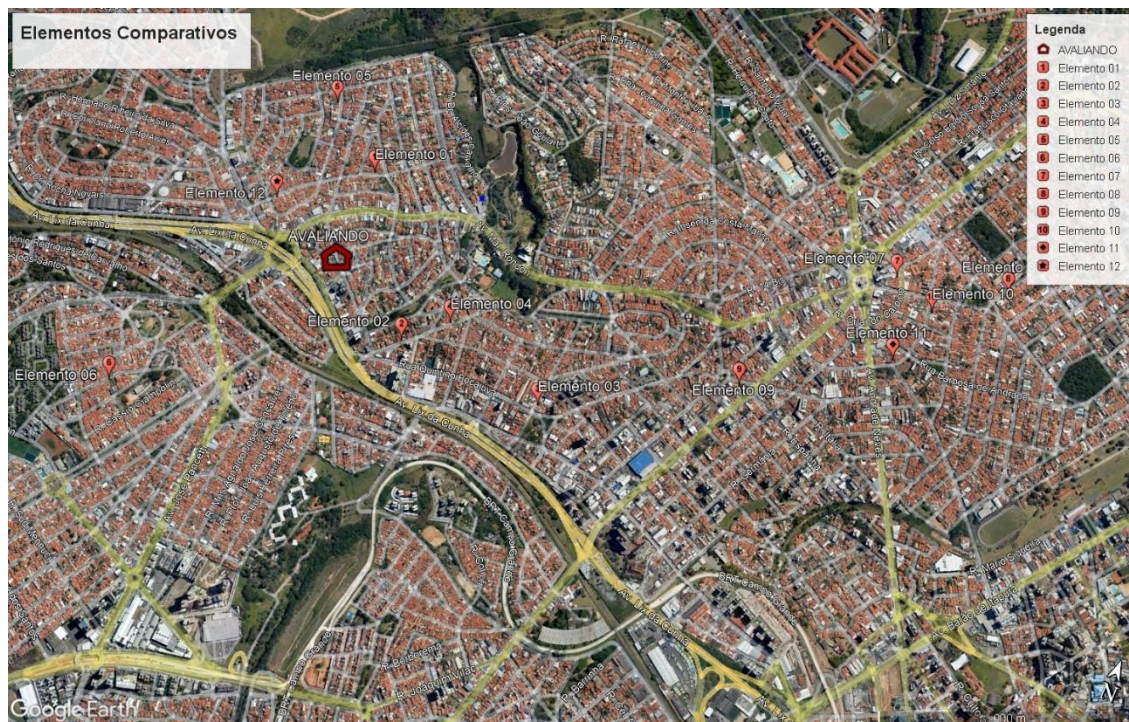


Figura 7 - Mapa dos Elementos Comparativos

Fonte: Google Earth

Cícero Nogueira Martins*Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)***Elemento Comparativo 01**

Endereço: Rua Fernando da Cruz
Passos. Nº 471, bairro Jardim Quarto
Centenário, Campinas – SP.
Valor de Venda: R\$ 550.000,00
Contato: Imobiliária Start – (19)
3705-9555
Área de Terreno = 270,00m² / Área
Construída = 115,00m²

**Elemento Comparativo 02**

Endereço: Rua Clodomiro Ferreira
de Camargo. Nº 175, bairro Jardim
Chapadão, Campinas – SP.
Valor de Venda: R\$ 830.000,00
Contato: Augusto Cristovão – (19)
97408-2503
Área de Terreno = 340,00m² /
Área Construída = 330,00m²

**Elemento Comparativo 03**

Endereço: Rua do Açúcar. Nº 234,
bairro Jardim Chapadão, Campinas
– SP.
Valor de Venda: R\$ 600.000,00
Contato: D. Lage Imóveis – (19)
3322-3800
Área de Terreno = 230,00m² /
Área Construída = 190,00m²



Cícero Nogueira Martins*Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)***Elemento Comparativo 04**

Endereço: Rua Clodomiro Ferreira
Camargo. Nº 351, bairro Jardim
Chapadão, Campinas – SP.

Valor de Venda: R\$ 730.000,00

Contato: Eliane Imóveis Campinas
– (19) 97404-1565

Área de Terreno = 250,00m² /

Área Construída = 176,00m²

**Elemento Comparativo 05**

Endereço: Rua Expedicionário
Hélio Alves Camargo, 813, bairro
Jardim Quarto Centenário,
Campinas – SP.

Valor de Venda: R\$ 370.000,00

Contato: Claudia Miranda – (19)
98883-3000

Área de Terreno = 354,00m² /

Área Construída = N / C

**Elemento Comparativo 06**

Endereço: Rua Luís Arrobas
Martins, nº 347 – bairro Jardim
Aurélio, Campinas – SP.

Valor de Venda: R\$ 370.000,00

Contato: CMB IMOVEIS – (19)
3202-4111

Área de Terreno = 310,00m² /

Área Construída = N / C



Cícero Nogueira Martins*Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)***Elemento Comparativo 07**

Endereço: Rua Orlando Carpino,
860,- bairro Jardim Chapadão,
Campinas – SP.

Valor de Venda: R\$ 1.500.000,00

Contato: RUMO IMOVEIS – (19)
3794-1900

Área de Terreno = 257,00m² /

Área Construída = 274,19m²

**Elemento Comparativo 08**

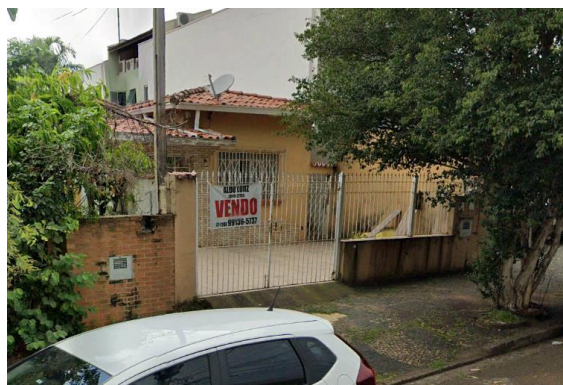
Endereço: Rua Frei Manoel da
Ressurreição, 926 - Jardim
Guanabara, Campinas - SP.

Valor de Venda: R\$ 700.000,00

Contato: REDE PROVECTUM
IMOVEIS – (19) 3794-6500

Área de Terreno = 327,00m² /

Área Construída = 182,00m²

**Elemento Comparativo 09**

Endereço: Rua Erasmo Braga, 894
- Jardim Chapadão, Campinas –
SP

Valor de Venda: R\$ 650.000,00

Contato: CAMPINAS NEGOCIOS
IMOVEIS – (19) 2144-6505

Área de Terreno = 250,00m² /

Área Construída = 190,00m²



Cícero Nogueira Martins*Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)***Elemento Comparativo 10**

Endereço: Rua Professor Jorge Hennings, 860 - Jardim Chapadão, Campinas - SP

Valor de Venda: R\$ 900.000,00

Contato: GALANTE – (19) 98830-1317

Área de Terreno = 300,00m² /

Área Construída = 137,00m²

**Elemento Comparativo 11**

Endereço: Rua Professor Jorge Hennings, 631 - Jardim Chapadão, Campinas - SP.

Valor de Venda: R\$ 1.400.000,00

Contato: GALANTE – (19) 98830-1317

Área de Terreno = 420,00m² /

Área Construída = 278,00m²

**Elemento Comparativo 12**

Endereço: Rua Fernando da Cruz Passos, 117 - Jardim Chapadão, Campinas - SP

Valor de Venda: R\$ 820.000,00

Contato: MACHADO IMOVEIS – (19) 99905-0631

Área de Terreno = 260,00m² /

Área Construída = 148,00m²



11. MEMORIAL DE CÁLCULOS

11.1. CÁLCULO DAS CONSTRUÇÕES DOS ELEMENTOS

Elemento Comparativo	Área Elemento Terreno	Área Elemento Construída 01	Padrão Construtivo	Intervalo Padrão	Coef. Padrão	Estado de Conservação	Idade Transcorrida	Coef. Obsolescência	CUB / m² (JULHO 2023)	R\$ / m² Construção	R\$ Construções
1	270	115	1. RESIDENCIAL / 1,2 Casa / 1,2.5 - Padrão Médio	Mínimo	1,903	Necessitando de reparos simples	40%	0,5897	R\$ 1.956,49	R\$ 2.195,57	R\$ 252.490,70
2	340	330	1. RESIDENCIAL / 1,2 Casa / 1,2.4 - Padrão Simples	Mínimo	1,251	Entre regular e necessitando de reparos simples	46%	0,6105	R\$ 1.956,49	R\$ 1.494,24	R\$ 493.099,49
3	230	190	1. RESIDENCIAL / 1,2 Casa / 1,2.4 - Padrão Simples	Médio	1,497	Necessitando de reparos simples	44%	0,5595	R\$ 1.956,49	R\$ 1.638,70	R\$ 311.353,05
4	250	176	1. RESIDENCIAL / 1,2 Casa / 1,2.5 - Padrão Médio	Mínimo	1,903	Necessitando de reparos simples	38%	0,6043	R\$ 1.956,49	R\$ 2.249,93	R\$ 395.987,69
5	354								R\$ 1.956,49		R\$ -
6	310								R\$ 1.956,49		R\$ -
7	257	274,19	2. COMERCIAL E SERVIÇO / 2,1 ESCRITÓRIO / 2,1.2 - Padrão Simples / Sem elevador	Mínimo	3,378	Necessitando de reparos simples	36%	0,6185	R\$ 1.956,49	R\$ 4.087,68	R\$ 1.120.801,22
8	327	182	1. RESIDENCIAL / 1,2 Casa / 1,2.5 - Padrão Médio	Máximo	2,355	Necessitando de reparos simples a importantes	52%	0,404	R\$ 1.956,49	R\$ 1.861,44	R\$ 338.782,76
9	250	190	2. COMERCIAL E SERVIÇO / 2,1 ESCRITÓRIO / 2,1.1 - Padrão Econômico	Médio	2,313	Necessitando de reparos simples	44%	0,5595	R\$ 1.956,49	R\$ 2.531,94	R\$ 481.068,54
10	300	137	2. COMERCIAL E SERVIÇO / 2,1 ESCRITÓRIO / 2,1.2 - Padrão Simples / Sem elevador	Médio	3,753	Necessitando de reparos simples	44%	0,5595	R\$ 1.956,49	R\$ 4.108,24	R\$ 562.829,50
11	420	278	2. COMERCIAL E SERVIÇO / 2,1 ESCRITÓRIO / 2,1.2 - Padrão Simples / Sem elevador	Mínimo	3,378	Necessitando de reparos simples	50%	0,5119	R\$ 1.956,49	R\$ 3.383,16	R\$ 940.518,20
12	260	148	1. RESIDENCIAL / 1,2 Casa / 1,2.5 - Padrão Médio	Médio	2,154	Entre regular e necessitando de reparos simples	20%	0,8088	R\$ 1.956,49	R\$ 3.408,51	R\$ 504.459,37

11.2. CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS – TRATAMENTO POR FATORES

Elemento Comparativo	Área Elemento	Valor Total	Fator Fonte	Valor Total	Valor Construções	Valor Terreno	Valor Terreno Unitário	Fator Localização
1	270	R\$ 550.000,00	0,9	R\$ 495.000,00	R\$ 252.490,70	R\$ 242.509,30	R\$ 898,18	1
2	340	R\$ 830.000,00	0,9	R\$ 747.000,00	R\$ 493.099,49	R\$ 253.900,51	R\$ 746,77	1
3	230	R\$ 600.000,00	0,9	R\$ 540.000,00	R\$ 311.353,05	R\$ 228.646,95	R\$ 994,12	1,05
4	250	R\$ 730.000,00	0,9	R\$ 657.000,00	R\$ 395.987,69	R\$ 261.012,31	R\$ 1.044,05	1
5	354	R\$ 370.000,00	0,9	R\$ 333.000,00	R\$ -	R\$ 333.000,00	R\$ 940,68	0,95
6	310	R\$ 370.000,00	0,9	R\$ 333.000,00	R\$ -	R\$ 333.000,00	R\$ 1.074,19	1,05
7	257	R\$ 1.500.000,00	0,9	R\$ 1.350.000,00	R\$ 1.120.801,22	R\$ 229.198,78	R\$ 891,82	1,05
8	327	R\$ 700.000,00	0,9	R\$ 630.000,00	R\$ 338.782,76	R\$ 291.217,24	R\$ 890,57	1
9	250	R\$ 700.000,00	0,9	R\$ 630.000,00	R\$ 481.068,54	R\$ 148.931,46	R\$ 595,73	1,05
10	300	R\$ 900.000,00	0,9	R\$ 810.000,00	R\$ 562.829,50	R\$ 247.170,50	R\$ 823,90	1,05
11	420	R\$ 1.400.000,00	0,9	R\$ 1.260.000,00	R\$ 940.518,20	R\$ 319.481,80	R\$ 760,67	1,05
12	260	R\$ 820.000,00	0,9	R\$ 738.000,00	R\$ 504.459,37	R\$ 233.540,63	R\$ 898,23	1

Elemento Comparativo	Frente Projetada	Referencia / projetada	Expoente Fator Frente Tabela	Limite Min.	Limite Máx.	Está no limite?	Fator Testada	Profundidade Equivalente	Expoente Profundidade
1	12	1,20	0,2	5	20	OK	1,04	22,50	0,5
2	12	1,20	0,2	5	20	OK	1,04	28,33	0,5
3	10	1,00	0,2	5	20	OK	1,00	23,00	0,5
4	10	1,00	0,2	5	20	OK	1,00	25,00	0,5
5	15	1,50	0,2	5	20	OK	1,08	23,60	0,5
6	11	1,10	0,2	5	20	OK	1,02	28,18	0,5
7	10	1,00	0,2	5	20	OK	1,00	25,70	0,5
8	13	1,30	0,2	5	20	OK	1,05	25,15	0,5
9	11	1,10	0,2	5	20	OK	1,02	22,73	0,5
10	12	1,20	0,2	5	20	OK	1,04	25,00	0,5
11	14	1,40	0,2	5	20	OK	1,07	30,00	0,5
12	11	1,10	0,2	5	20	OK	1,02	23,64	0,5

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

Elemento Comparativo	a) 'Entre Pmi e Pma	b) 1/2 Pmi < Pe < Pmi	c) inferior a 1/2 Pmi	d) P ma < Pe < 3Pma	e) e superior a 3 Pma	Categoria de "a" a "e"	Fator Profundidade	É da 1ª Zona =
1	1,00	1,05	1,41	1,35	1,10	b	1,05	Não
2	1,00	0,94	1,41	1,08	1,20	a	1,00	Não
3	1,00	1,04	1,41	1,31	1,11	b	1,04	Não
4	1,00	1,00	1,41	1,19	1,14	a	1,00	Não
5	1,00	1,03	1,41	1,27	1,12	b	1,03	Não
6	1,00	0,94	1,41	1,09	1,20	a	1,00	Não
7	1,00	0,99	1,41	1,16	1,16	a	1,00	Não
8	1,00	1,00	1,41	1,18	1,15	a	1,00	Não
9	1,00	1,05	1,41	1,33	1,11	b	1,05	Não
10	1,00	1,00	1,41	1,19	1,14	a	1,00	Não
11	1,00	0,91	1,41	1,05	1,23	a	1,00	Não
12	1,00	1,03	1,41	1,26	1,12	b	1,03	Não

Elemento Comparativo	Fator Área	Tipo de Topografia	Fator Topografia	Tipo de Topografia	Fator Consistência	Valor Básico Unitário
1	1,00	Declive até 5%	1,05	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 935,21
2	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 774,50
3	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 1.086,14
4	1,00	Declive até 5%	1,05	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 991,85
5	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 1.000,60
6	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 1.148,58
7	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 936,42
8	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 938,55
9	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 666,05
10	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 895,69
11	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 851,66
12	1,00	Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	Situação Paradigma: Terreno Seco	1,00	R\$ 941,07

11.3. VERIFICAÇÃO ESTATÍSTICA (SANEAMENTO) PELO CRITÉRIO DE “CHAUVENET”

Verificando as relações inferior e superior em relação à amostra e comparar este com o valor crítico:

Média Amostral =	R\$	930,53
0,5 Vm =	R\$	465,26
2,0 Vm =	R\$	1.861,05
Desvio Padrão =	R\$	128,77

Nº Elementos	12
Dmáx / S	2,03

X mínimo =	R\$	666,05
X máximo =	R\$	1.148,58

Relação inferior =	2,05	OK
Relação superior =	1,69	

É possível verificar que a relação crítica “Dmax/S” está entre o intervalo inferior e superior, portanto, está dentro dos limites.

Continua à próxima página.

11.4. VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

Avaliando	Área	Valor Terreno Unitário	Fator Localização	Frente Projetada	Referencia / projetada	Expoente Fator Frente Tabela	Limite Mín.	Limite Máx.	Está no limite?	Fator Testada	Profundidade Equivalente	Expoente Profundidade
-	315,2	R\$ 930,53	1	12	0,83	0,2	5	20	OK	0,96	26,27	0,5

	Fator Profundidade	É da 1ª Zona =	Fator Área	Tipo de Topografia	Fator Topografia	Tipo de Topografia	Fator Consistência	Fator Formato	Valor Básico Unitário	Total
a) Entre Pmi e Pma 1,00	0,98	1,00 Não	1,00	Declive até 5%	1,05	Situação Paralela: Terreno Saco	1,00	1,00	R\$ 917,51	R\$ 289.197,61

Tomando o tratamento dos fatores do imóvel avaliando, o valor unitário para o terreno é de R\$ 917,51. Visto que a área do terreno é de 315,20m², temos:

917,51 x 315,20 = R\$ 289.197,61 (duzentos e oitenta e nove mil e cento e noventa e sete reais e sessenta e um centavos).

11.5. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Para a tabela da teoria estatísticas das pequenas amostras (n<30): grau de liberdade de 11 (n-1 = 12-1), grau de confiança de 80%, temos **t = 1,334**.

Unilateral	0,25	0,2	0,15	0,1	0,05	0,025	0,01	0,005
Bilateral	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0,05	0,02	0,01
c	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,95	0,98	0,99
GL								
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138	12,7062	31,8205	63,657
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,92	4,3027	6,9646	9,9248
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534	3,1824	4,5407	5,8409
4	0,7407	0,941	1,1896	1,5332	2,1318	2,7764	3,7469	4,6041
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,015	2,5706	3,3649	4,0321
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432	2,4469	3,1427	3,7074
7	0,7111	0,896	1,1192	1,4149	1,8946	2,3646	2,998	3,4995
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595	2,306	2,8965	3,3554
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,383	1,8331	2,2622	2,8214	3,2498
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125	2,2281	2,7638	3,1693
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959	2,201	2,7181	3,1058

Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$)

Tabela ao lado - valor de t		1,3634
Valor Crítico Superior Unit.	R\$	983,46
Valor Crítico Inferior Unit.	R\$	877,59

11.6. CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

A seguir temos o intervalo de amplitude através destes valores críticos unitários, portanto teremos:

Campo de Arbitrio

Valor Crítico Superior	R\$	309.986,72
Valor Crítico Inferior	R\$	276.617,37

Para tanto será utilizado o valor final calculado de: **R\$ 289.197,61**

Continua à próxima página.

11.7. CÁLCULO DAS CONSTRUÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Construída Total		CUB / m² (JULHO 2023)							
208,85		R\$ 1.956,49							
Áreas Construídas	Padrão Construtivo	Intervalo Padrão	Coef. Padrão	Estado de Conservação	Idade Transcorrida	Coef. Obsolescência	R\$ / m² Construção	R\$ Construções	
Área Comercial	115,85	2. COMERCIAL E SERVIÇO / 2.1 ESCRITÓRIO / 2.1.2- Padrão Simples / Sem elevador	Mínimo	3,378	Necessitando de reparos simples	36%	0,6185	R\$ 4.087,68	R\$ 473.557,83
Área Residencial	93	1. RESIDENCIAL / 1.2 Casa / 1.2.5 - Padrão Médio	Mínimo	1,903	Necessitando de reparos simples	40%	0,5897	R\$ 2.195,57	R\$ 204.188,13
Total =								R\$ 3.245,13	R\$ 677.745,96

11.8. RESULTADO FINAL

Valor Total do Terreno	R\$ 289.197,61
Valor Total Benfeitorias	R\$ 677.745,96
Valor Total do Imóvel	R\$ 966.943,57
Valor Unitário Imóvel:	R\$ 4.629,85

Definindo o arredondamento dentro do limite de 1%, o valor final de avaliação do imóvel é R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais).

12. CONCLUSÃO

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região à qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor a seguir é o de mercado para o mês de julho/2023.

Valor de Mercado para Venda: R\$ 960.000,00

(Novecentos e sessenta mil reais).

Cícero Nogueira Martins

Perito Judicial - CREA: 0601114048

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista da fachada do imóvel (Rua Durvalina
Tavares Barreto)



Vista da fachada do imóvel (José de França
Camargo)



Vista geral do imóvel



Vista geral da edificação

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)



Vista geral da edificação



Vista geral do logradouro

FIM.