

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

244
9

Autos nº **0029060-31.2004.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Exequirente: Maria Luiza Scalabrin da Silva

Executado: Celso da Silva Lins e Outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- elaborado em agosto/2021 -

VALOR AVALIADO PARA VENDA [TERRENO]

R\$ 81.190,00 (oitenta e hum mil, cento e noventa reais).

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial em Avaliação de Imóveis, CNAI 30014, CRECI 59.259, tendo sido nomeado [fls. 224] para levantar o atual **VALOR DE VENDA** de mercado de um TERRENO, localizado no Bairro **Jardim Itaguaçu**, em Campinas-SP, e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho, por meio deste documento, apresentar o resultado dos trabalhos realizados.

1. Leis e Normas reguladoras deste parecer

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007),

245

que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. VISTORIA TÉCNICA – Descrição e Localização

Informo a Vossa Excelência que, em 25 de agosto de 2021, próximo das 15h00, estive no lote 31 da quadra 52 do Jardim Itaguaçu em Campinas-SP, atualmente, Rua Érica de Andrade Silva – Região do Campo Belo, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar o imóvel abaixo descrito.

2.1 – Da Descrição na Matrícula do Imóvel

O imóvel avaliando é assim descrito e caracterizado, conforme **matrícula 243.740 do 3º** Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [fls. 218]:

IMÓVEL: O TERRENO designado como Lote nº "31", Quadra "52" do Loteamento denominado "JARDIM ITAGUAÇU", nesta cidade com a seguinte descrição: medindo 12,00m de frente para a Rua 35, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,00m confrontando com o lote 30, do lado esquerdo mede 24,00m confrontando com os lotes 1 e 2, e nos fundos mede 12,00m confrontando com o lote 26, encerrando área de 288,00m².

2.2 – Da Descrição das Características do imóvel

Conforme conferência no local, o Terreno (assim como todo o Loteamento Jardim Itaguaçu), sofreu ocupação, ou seja, foi invadido. Portando o lote foi completamente descaracterizado assim como a quadra. Existem na região vários loteamentos que sofreram invasão, tais como Singer, D. Gilberto, Campituba e Columbia. Segundo moradores as invasões estão em processo de regularização da posse dos imóveis. Há comercialização dos imóveis invadidos através de contratos particulares.

PORTANTO O LOTE SERÁ AVALIADO CONSIDERANDO A DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

- Área do Terreno: **288,00 m²**
- Posição na quadra: **meio da quadra [não esquina]**
- Topografia: **plano**

246
9

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO APLICADA

Para definir o valor de venda atual de mercado do imóvel objeto deste parecer, empreguei o **MÉTODO COMPARTIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação com o Valor de Venda de outros imóveis similares ao bem ora avaliado, ofertados ou recentemente vendidos.

● Método comparativo, segundo a ABNT é um método que permite a **comparação direta dos valores** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise e tratamento adequado** de dados extraídos de imóveis **similares o mais possível** ao avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor por comparação direta que retrate o mercado imobiliário do local.

4. SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Foi realizada **pesquisa mercadológica** no **bairro Jardim Itaguaçu e bairros próximos semelhantes**, em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

● levantamento visou coletar elementos comparativos para determinar **valor unitário do terreno** e poder calcular o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado.

Não foram encontrados amostras de terrenos **recentemente vendidos**.

Por se tratar de área de invasão existem poucas ofertas de terrenos à venda.

5. DO TRATAMENTO DADO ÀS AMOSTRAS

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m² de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, praticado naquele bairro

5.1 – Dos Fatores de Homogeneização

Com o objetivo de tornar homogêneos o mais possível em relação ao imóvel avaliando.

Assim, aplicaram-se os seguintes coeficientes de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta (FO): 0,90**

5.2 – Do Saneamento

Os elementos comparativos cujo valor unitário se encontrar 30% abaixo e 30% do valor acima do valor médio de metro quadrado obtido serão excluídos do cálculo do valor unitário médio, um a um.

6. VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO e SANEADO

Segue o tratamento dos elementos comparativos eleitos como paradigmas.

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
– objetivo: definir o Valor Médio de m ² de Terreno –					
Terreno avaliando: 336 m ²					
	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTA VENDA = R\$ =	ÁREA = m² =	VALOR UNITÁRIO - POR M² -
1	SNS (19) 3025-4204 à venda	TE00174	R\$ 50.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 45000,00	128 m ²	R\$ 351,56
2	MATTOS E TREVISAN (19) 2514-1288 à venda	TE0060	R\$ 70.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 63.000,00	295 m ²	R\$ 213,55
3	SONHO E VIDA (19) 3266-8806 à venda	TE00088	R\$ 50.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 45.000,00	125 m ²	R\$ 360,00
4	SONHO E VIDA (19) 3266-8806 à venda	COD 2297	R\$ 45.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 40.500,00	200 m ²	R\$ 202,50
SOMATÓRIA					R\$ 1.127,61
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)					R\$ 281,90
LIMITE INFERIOR					R\$ 197,33
LIMITE SUPERIOR					R\$ 366,47
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					R\$ 281,90

RESULTADO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO: R\$ 281,90
(duzentos e oitenta e um reais e noventa centavos).

248
9

6. DO VALOR DO BEM

Multiplica-se a área do Terreno [288,00 m²] pelo Valor Unitário Médio de Terreno, homogeneizado e saneado [R\$ 281,90] obtendo-se o produto de **R\$ 81.187,20**.

Assim, conforme aplicação do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, têm-se que o **VALOR DE VENDA do TERRENO** ora avaliado, no mercado atual, é de **R\$ 81.190,00** (oitenta e hum mil, cento e noventa reais).

No **ANEXO**, fotografias da rua e da frente dos imóveis que foram construídos no lote (invasão).

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 26 de agosto de 2021.

Gilmar Nascimento Saraiva

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

Gilmar

ANEXO

