



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

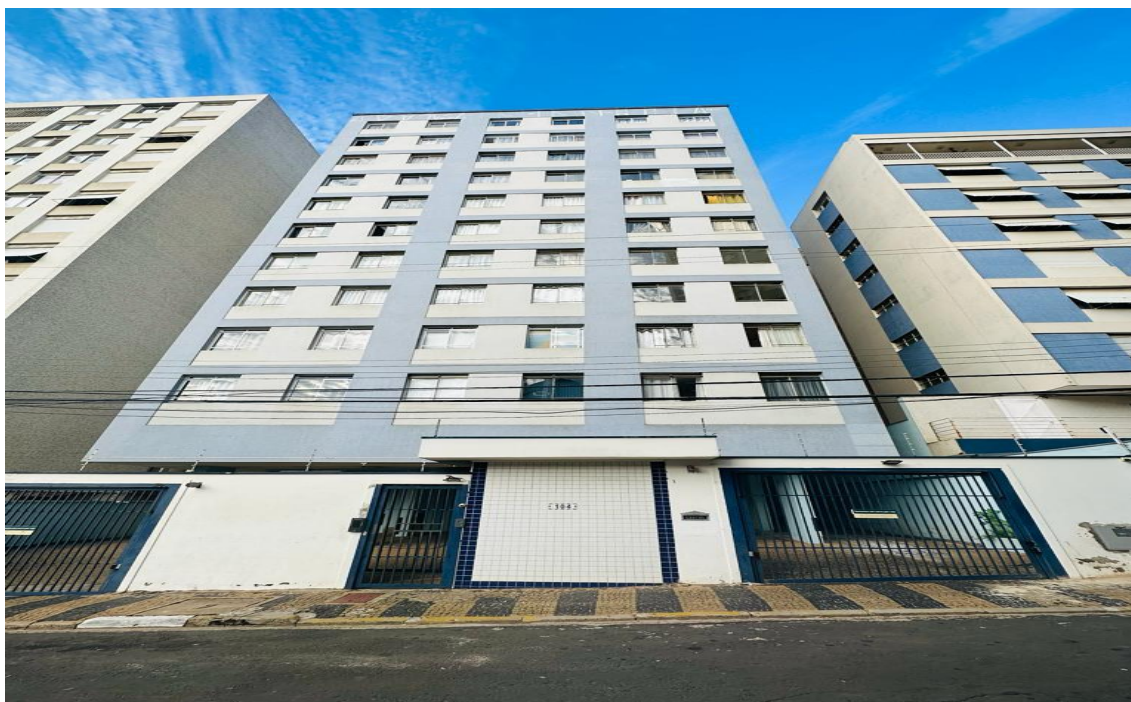
Processo nº: 1025023-16.2019.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Jaçana

Executado: Nilton Renê Romano e outro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Edifício Jaçaná - Centro – Campinas

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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 NOVEMBRO/2023

MATRÍCULA 28.958 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis 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.



PREÂMBULO

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

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 da data em que ocorria a vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 01 de novembro de 2023, 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 avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pela Sra. Carolina, que se apresentou como filha do Sr. Nilton, permitiu o acesso e demonstrou o apartamento.

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



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Notícias FipeZAP – publicado outubro/2023

Índice FipeZAP mantém ritmo de alta e avança 0,45% em setembro

Entre as capitais, Vitória, Maceió, João Pessoa, Goiânia e Florianópolis lideraram a valorização mensal

■ Análise do último mês: com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,45% em setembro de 2023, resultado próximo ao de agosto (+0,44%). O incremento mais expressivo se deu entre imóveis com um dormitório (+0,54%), contrastando com a alta relativamente menor no valor de unidades dotadas de dois dormitórios (+0,38%). Comparativamente, o IGP-M/FGV exibiu uma inflação de 0,37% em setembro, enquanto a prévia do IPCA/IBGE, dada pelo IPCA-15/IBGE, destacou uma inflação ao consumidor de 0,35% no período. Em termos de abrangência geográfica, a alta mensal nos preços residenciais foi observada em 43 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo 14 das 16 capitais que integram essa lista: Vitória (+1,70%); Maceió (+1,25%); João Pessoa (+1,19%); Goiânia (+1,16%); Florianópolis (+1,13%); Manaus (+0,87%); Curitiba (+0,76%); Belo Horizonte (+0,65%); Campo Grande (+0,54%); São Paulo (+0,45%); Brasília (+0,45%); Salvador (+0,35%); Rio de Janeiro (+0,24%); e Porto Alegre (+0,13%). Contrapondo-se à tendência de valorização entre as capitais, houve recuo nos preços em Recife (-0,24%) e Fortaleza (-0,06%).

■ Balanço parcial de 2023: com base nos últimos números, divulgados o Índice FipeZAP de Venda Residencial passa a acumular uma alta de 3,88% no balanço parcial de 2023%, superando a variação registrada pelo IGP-M/FGV no ano (-4,93%), bem como a inflação ao consumidor, calculada a partir do comportamento observado até agosto e a prévia de setembro do IPCA/IBGE* (+3,59%). A valorização dos imóveis residenciais entre janeiro e setembro de 2023 foi compartilhada por 46 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo todas as 16 capitais anteriormente mencionadas: Maceió (+12,61%); Goiânia (+10,00%); Florianópolis (+9,99%); Campo Grande (+9,68%); Manaus (+6,75%); Belo Horizonte (+6,65%); Salvador (+6,35%); João



Pessoa (+6,31%); Fortaleza (C4,85%); Curitiba (+4,50%); Recife (+3,76%); São Paulo (+3,71%); Brasília (+1,16%); Vitória (+1,16%); Rio de Janeiro (+1,06%); e Porto Alegre (+0,26%).

■ Análise dos últimos 12 meses: o Índice FipeZAP acumula uma alta nominal de 5,29% nos últimos 12 meses encerrados em setembro de 2023, superando o comportamento do IGP-M/FGV (-5,97%) e, de forma marginal, a variação acumulada pelo IPCA/IBGE* (+5,28%) nesse intervalo temporal. A valorização foi mais acentuada, também neste caso, entre imóveis residenciais com um dormitório (+6,60%), contrastando com a alta menos expressiva entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+4,00%). Individualmente, 49 das 50 cidades acompanhadas registraram aumentos de preço, incluindo as seguintes capitais: Maceió (+17,62%); Campo Grande (+15,93%); Goiânia (+15,28%); Florianópolis (+13,05%); Manaus (+10,70%); Vitória (+8,26%); Recife (+8,15%); João Pessoa (+7,93%); Belo Horizonte (+7,66%); Curitiba (+7,10%); Fortaleza (+6,78%); Salvador (+5,67%); São Paulo (+5,16%); Porto Alegre (+1,37%); Rio de Janeiro (+1,23%); e Brasília (+0,54%).

■ Preço médio de venda residencial: com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em setembro de 2023, o preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP foi de R\$ 8.622/m². Imóveis com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado (R\$ 10.179/m²), contrastando com o menor valor de unidades com dois dormitórios (R\$ 7.750/m²). Entre as capitais monitoradas, Vitória (ES) apresentou o valor médio por metro quadrado mais alto na amostra mensal (R\$ 10.806/m²) seguida por São Paulo (R\$ 10.575/m²); Florianópolis (R\$ 10.556/m²); Rio de Janeiro (R\$ 9.953/m²); Curitiba (R\$ 8.930/m²); e Brasília (R\$ 8.889/m²). Comparativamente, entre as capitais monitoradas com menor preço médio amostral, destacaram-se: Campo Grande (R\$ 5.731/m²); João Pessoa (R\$ 5.743/m²); Salvador (R\$ 5.886/m²); Manaus (R\$ 6.241/m²); e Porto Alegre (R\$ 6.556/m²).

O centro da cidade de Campinas, diferentemente de outras regiões da cidade, vêm na contramão das melhoras apresentadas acima. Cada mais com mais moradores de ruas e com grande evasão de empresas de serviços e comercios, os apartamentos no centro acumulam-se em ofertas e, conseqüentemente, apresentam queda no seu valor.



ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Índice/Cidade	Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
	setembro/2023	agosto/2023			
IPCA*	IBGE	+0,35%	+0,23%	+3,59%	-
IGP-M	FGV	+0,37%	-0,14%	-4,93%	-
Índice FipeZAP		+0,45%	+0,44%	+3,88%	6.222
Barueri	SP	+0,76%	+0,74%	+6,59%	6.072
Campinas	SP	+0,59%	+1,07%	+7,10%	6.098
Diadema	SP	+0,75%	+0,47%	+3,45%	6.069
Guarujá	SP	+0,87%	+0,16%	+5,21%	5.926
Guarulhos	SP	+1,06%	+1,10%	+5,53%	6.025
Osasco	SP	+0,55%	+0,63%	+6,46%	7.163
Praia Grande	SP	+0,44%	+0,61%	+8,04%	5.479
Ribeirão Preto	SP	+0,28%	+0,22%	+3,12%	4.504
Santo André	SP	+0,46%	+0,30%	+4,85%	6.709
Santos	SP	+1,12%	+0,94%	+7,15%	6.321
São Bernardo do Campo	SP	+0,60%	+0,52%	+4,94%	5.887
São Caetano do Sul	SP	+0,67%	+0,67%	+4,87%	7.726
São José do Rio Preto	SP	+1,03%	-0,01%	+1,13%	4.843
São José dos Campos	SP	-0,19%	+0,18%	+8,90%	7.317
São Vicente	SP	+0,52%	+0,44%	+1,36%	4.221
Betim	MG	+0,49%	-0,81%	+6,61%	3.775
Contagem	MG	+0,94%	+0,99%	+7,12%	4.690

Nota: (*) Informação de setembro/2023 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma proxy para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (FGV). Fonte: Índice FipeZAP, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Ativar Acesse!

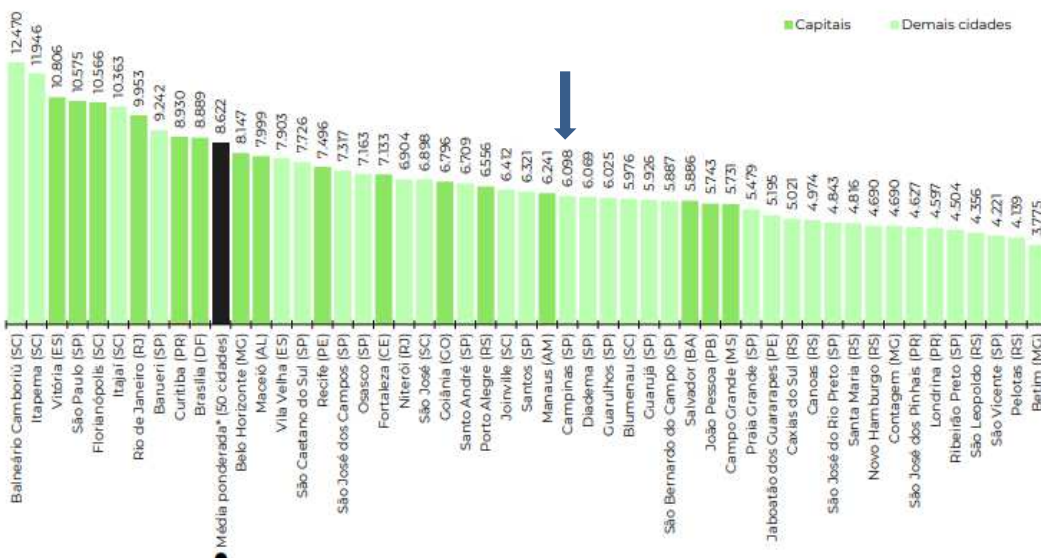
ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE SETEMBRO/2023

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE



Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) Média ponderada calculada com base nos dados das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial. Ativar Acesse!

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE SETEMBRO/2023

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



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:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

TOPOGRAFIA E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Declive e asfaltado.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Capitão José de Souza, nº 104, no bairro Centro, em Campinas. A principal via de acesso para quem parte do ponto central da cidade é a Avenida Doutor Moraes Salles, seguida pelas avenidas Anchieta e Orosimbo Maia, até acesso local.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Matrícula 28.958 do 2º CRI de Campinas.

Apartamento nº 36, do 3º andar, no Condomínio Edifício Jaçanã, situado na Rua Capitão José de Souza, nº 104, no bairro Centro, Município de Campinas, Estado de São Paulo.

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)

Apartamento com um quarto, sala, cozinha e banheiro com bom tamanho.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 34,773m² (conforme matrícula)
- Área total de 46,94m²
- Cadastro municipal(geral) : 3423.41.75.0115.00000
- Não possui vaga de garagem
- Padrão construtivo simples
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente 48 anos
- Apartamento não apresenta reforma significativa
- Apartamento necessitando de reparos
- Não apresenta manutenção adequada
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Condomínio não oferece lazer
- Preço do condomínio na média da região
- Região oferece comércio
- Aproximadamente a 3km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM4

 Prefeitura Municipal de Campinas

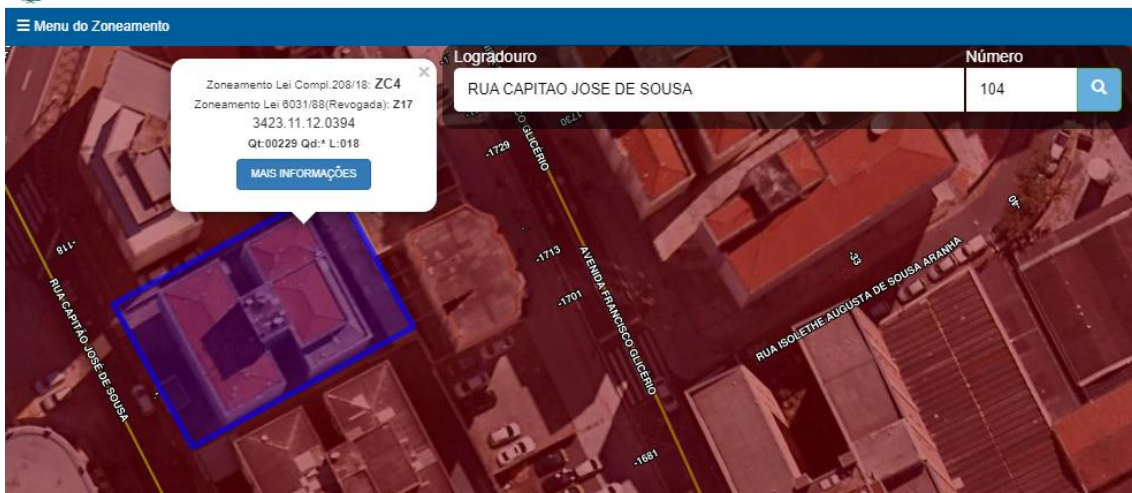




Imagem da matrícula – apenas página 1

Validade a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.omr.org.br/docs/M62VL-SXXD-J-23JWX-ZL9YY>

Matrícula: 28958 | Folha: 01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DIGITALIZADA

Documento assinado digitalmente

saec

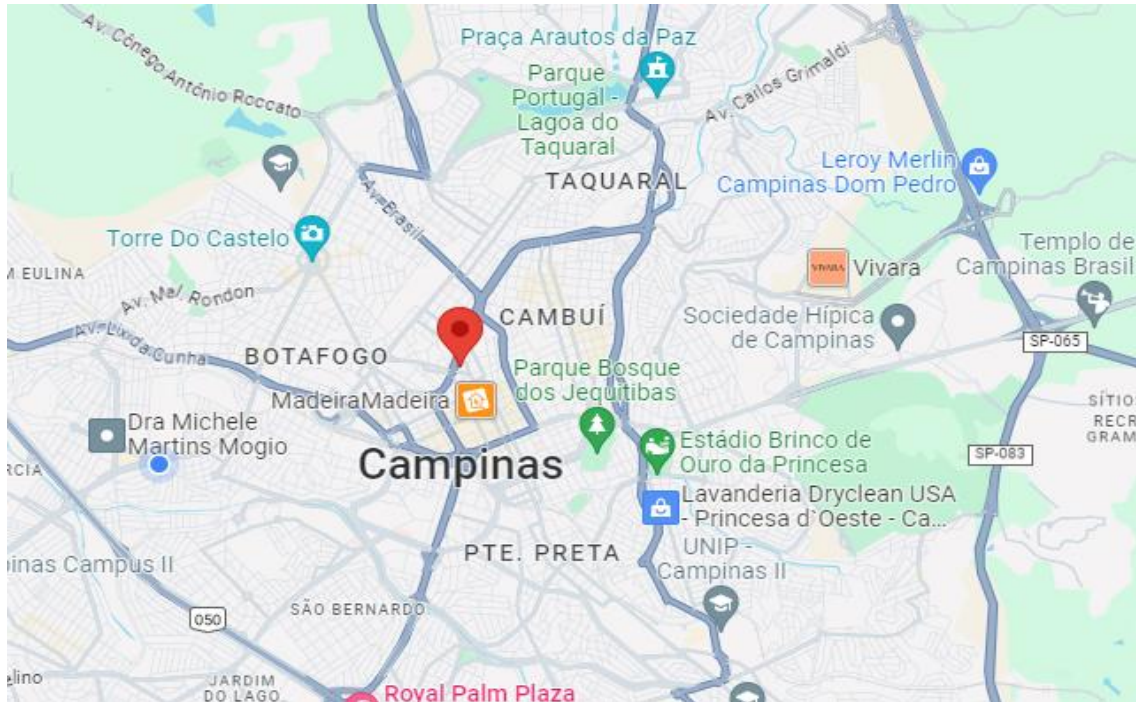
Apartamento nº 36 do 3º andar, do Edifício em condomínio denominado "JAÇANÃ", situado à Rua Capitão José de Souza, nº 104, nesta cidade, contendo: corredor, cozinha, sala, quarto banheiro, uma área útil de 34,773 metros quadrados, uma área comum de 12,170 metros quadrados, uma área total de 46,943 metros quadrados, e uma área ideal no respectivo terreno do edifício de 8,882 metros quadrados, medindo referido terreno 19,00 metros de frente pela rua Capitão José de Souza, igual medida nos fundos, do lado direito 29,85 metros; do lado esquerdo 30,40 metros, com a área de 573,05 metros quadrados, confrontando de um lado como lote 03, de outro com o lote 06 e nos fundos com sucessores da Municipalidade de Campinas, -- CCPM nº 042.011.933 - PROPRIETÁRIA:- MARIA DEL PILAR ZACCAGNINI GIMENEZ, espanhola, professora, solteira, maior, residente n/cidade - TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 73.876 - deste cartório. Campinas, 11 de junho de 1.981, O Escrevente Habilitado, *[Assinatura]* Luis Geraldo Moretti, O Oficial do Registro, *[Assinatura]*.

R-1/ 28958 : Por Certidão expedida nos 10 de dezembro de 1.979, pelo 3º Ofício Cível local, extraída dos autos de inventário (proc. nº 1984/78), dos bens deixados por falecimento de Maria Del Pilar Zaccagnini Gimenez, homologado por sentença proferida aos 27 de novembro de 1.979, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível local, a qual transitou em julgado, o ESPOLIO DE MARIA DEL PILAR ZACCAGNINI GIMENEZ, transmitiu o imóvel desta matrícula à: MARIA DEL PILAR BORGIA DE CORTIZO, brasileira, do lar, casada com Manoel Cortizo Cortizo, espanhol, securitário, residente n/cidade, c/c. nº 022.--800.198/68 e BERNADETE BETTINA BORGIA, brasileira, solteira, maior, estudante, residente n/cidade, c/c. nº 021.007.388/87, Estimado no valor de Cr\$- 105.942,50 (inclusive o valor do

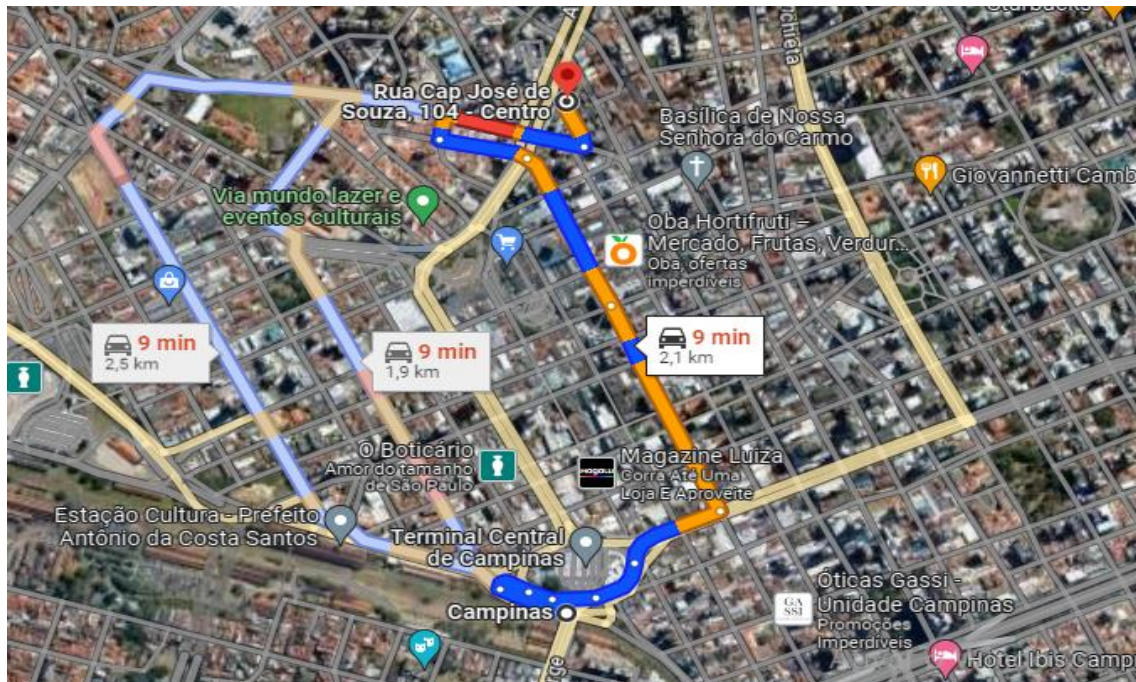
V. VERSO



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada



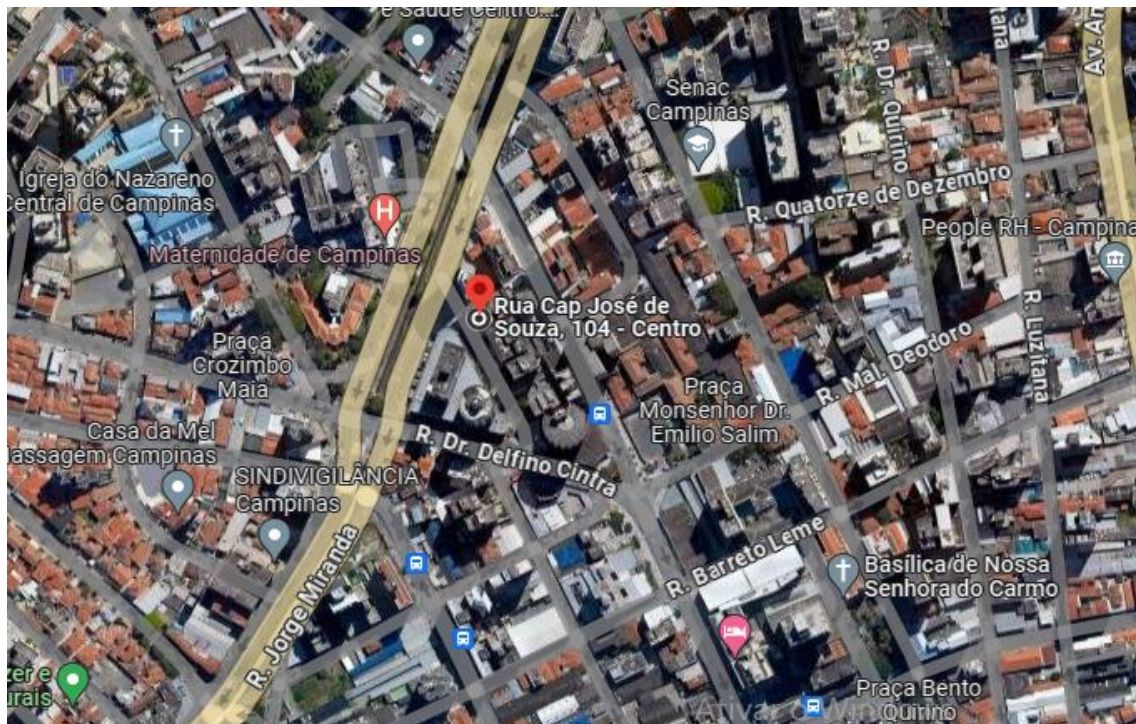
Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



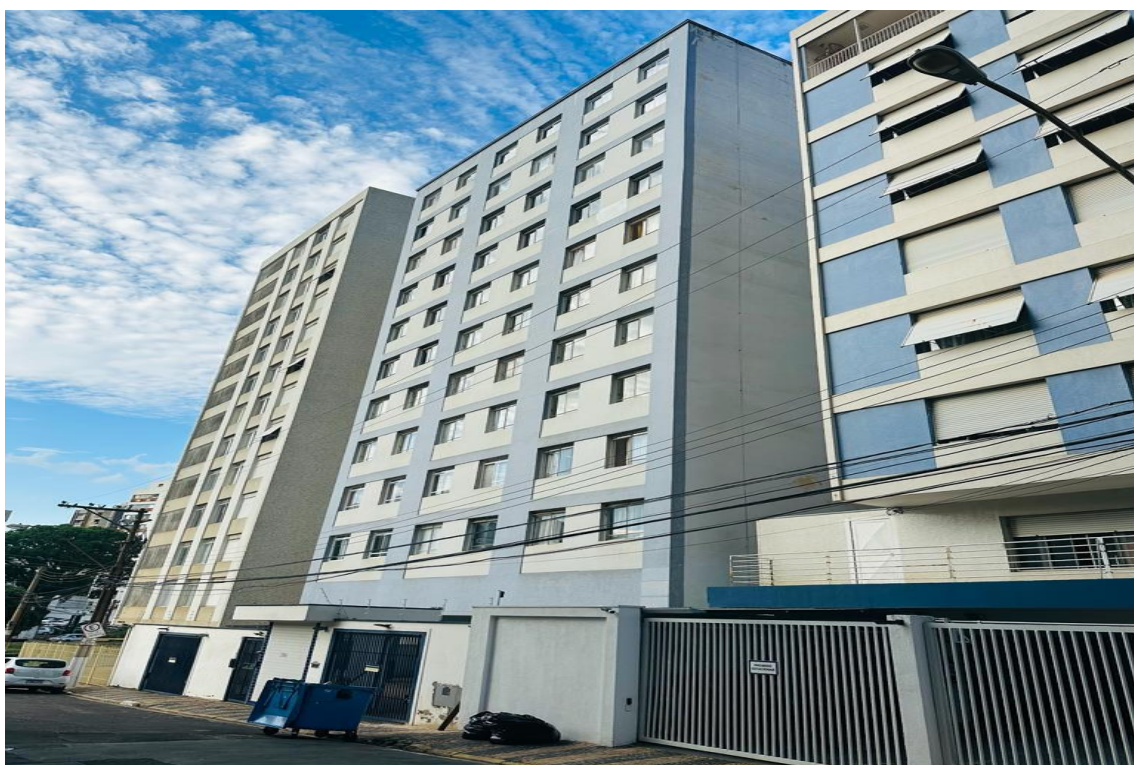
Visão do bairro Centro

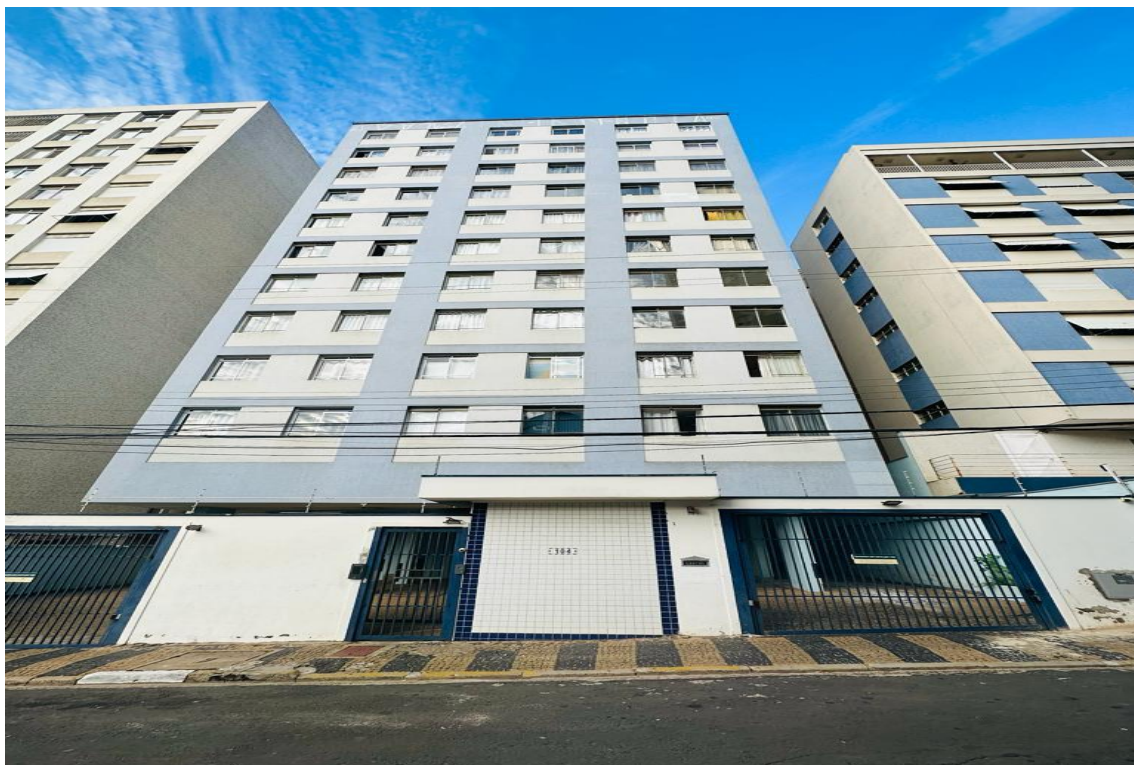


Visão do condomínio



Segue fotos do imóvel



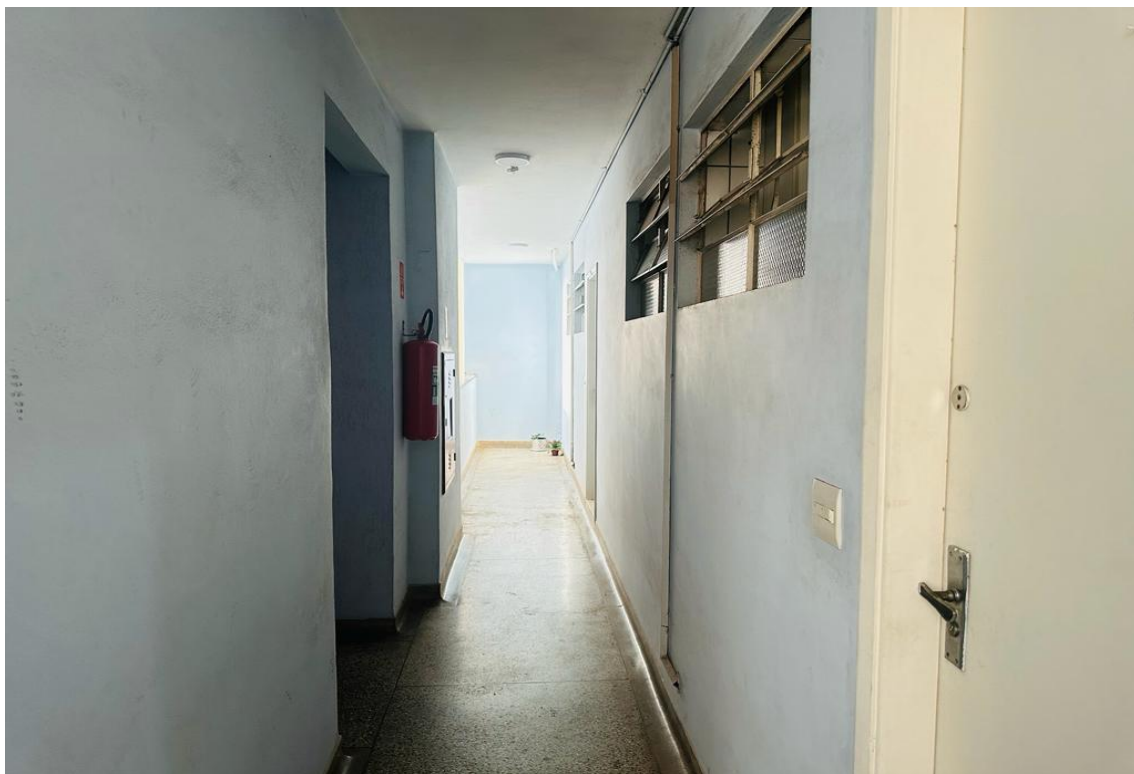














CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

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 obtem-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 discritos 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 padrão de acabamento (Fd):** 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 pouca importância no caso de lojas.
- **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 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. Adotado neste caso para vaga de garagem.

Assim, não há necessidade de outros fatores.



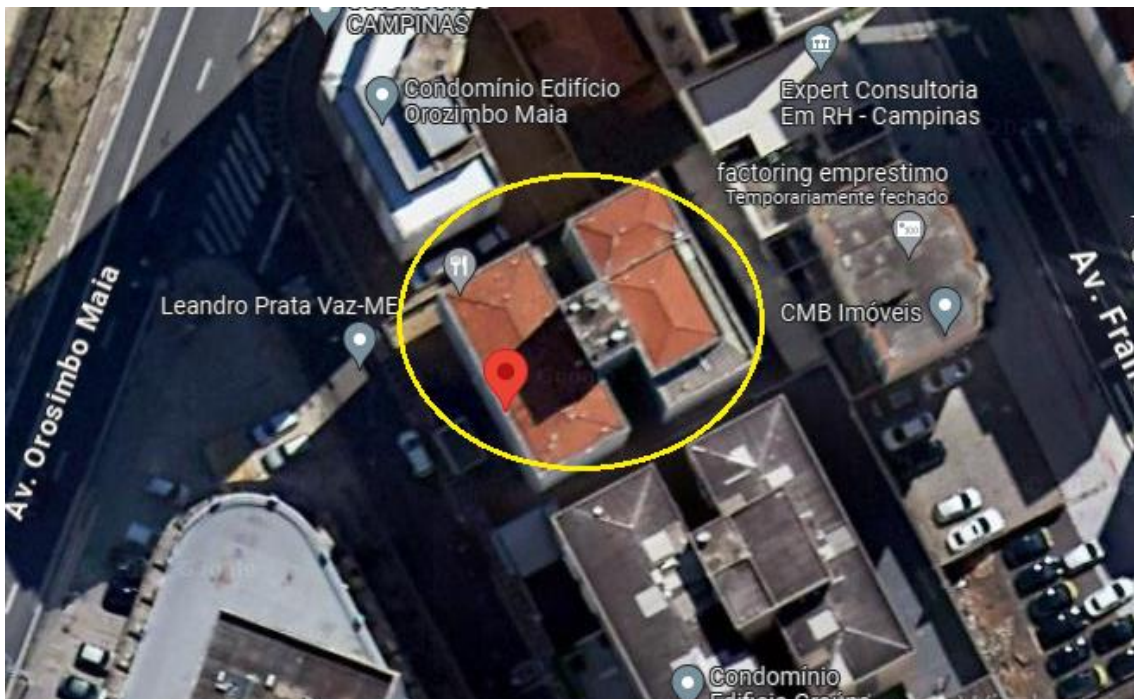
PESQUISA DE MERCADO

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.

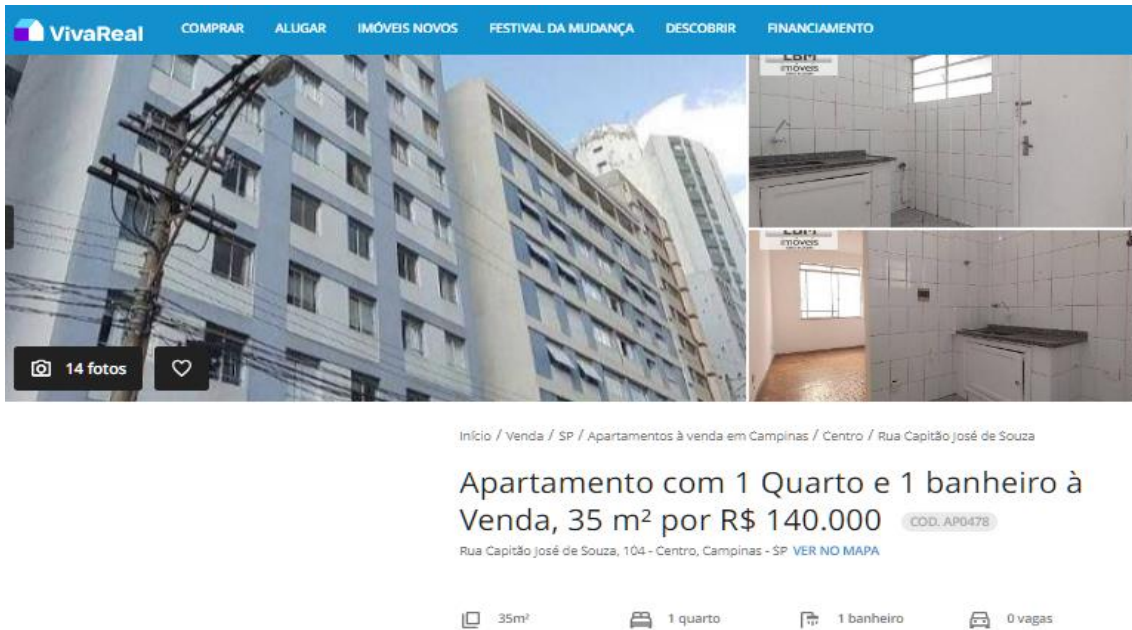


Área de busca – somente no condomínio



ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Capitão José de Souza

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 140.000 COD. AP0478

Rua Capitão José de Souza, 104 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

35m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

Valor de venda: R\$ 140.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.026,45 (considerado 34,77)

Imobiliária: LBM Imóveis e Administração

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Capitão José de Souza

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 140.000 COD. AP10538

Rua Capitão José de Souza, 1 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 140.000,00 (sem garagem)

Valor de venda do m²: R\$ 4.026,45 (considerado 34,77)

Imobiliária: SP Brokers Soluções Imobiliárias

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Capitão José de Souza

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 47 m² por R\$ 145.000 COD. AP041429

Rua Capitão José de Souza, 104 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

47m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite 1 vaga

Valor de venda: R\$ 145.000,00 (sem garagem)
Valor de venda do m²: R\$ 4.170,26 (considerado 34,77)
Imobiliária: CMB Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Capitão José de Souza

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 50 m² por R\$ 140.000 COD. AP3170

Rua Capitão José de Souza, 104 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

50m² 1 quarto 1 banheiro Não informado SOLICITAR

Valor de venda: R\$ 140.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 4.026,45 (considerado 34,77)
Imobiliária: Matoso e Pimenta Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Capitão José de Souza

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 160.000 COD: S894230115

Rua Capitão José de Souza - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

46m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

Valor de venda: R\$ 160.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.601,66

(considerado 34,77)

Imobiliária: Quinto Andar Vendas

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Capitão José de Souza

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 160.000 COD: 94

Rua Capitão José de Souza, 104 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

47m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

Valor de venda: R\$ 160.000,00

(com garagem)

Valor de venda do m²: R\$ 4.601,66

(considerado 34,77)

Imobiliária: Toninho Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 4.026,45	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.623,81
Imóvel 2	R\$ 4.026,45	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 3.442,61
Imóvel 3	R\$ 4.170,26	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.753,23
Imóvel 4	R\$ 4.026,45	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 3.442,61
Imóvel 5	R\$ 4.601,66	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 3.934,42
Imóvel 6	R\$ 4.601,66	0,9	1	1	1	0,85	R\$ 3.520,27
Média do m²	R\$ 4.242,16						R\$ 3.619,49

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 saneada. No presente caso foi utilizado apenas 10% demonstrando a solidez das amostras.

Média simples \longrightarrow R\$ 3.619,49

Intervalo de segurança: 10%

Maior que 10% \longrightarrow R\$ 3.981,00

Menor que 10% \longrightarrow R\$ 3.257,00

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 3.619,49**

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

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.619,50 (três mil seiscentos e dezenove reais e cinquenta centavos)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **34,77m² x R\$ 3.619,50 (três mil seiscentos e dezenove reais e cinquenta centavos)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis 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, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e oito páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 08 de novembro de 2023.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000