



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

CX 01 440/13

fls. 201

286

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Físico nº: 3000403-13.2013.8.26.0114

Classe – Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais

Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO DONA IZOLINA

Requerido: CARMEN LIDIA PINHO MONTEIRO DE CASTRO e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Dona Izolina

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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 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 FEVEREIRO/2020
R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta 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 à Penhora. 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.”

Dessa forma, encaminhamos até o imóvel e informamos pessoalmente a parte da data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 07 de fevereiro de 2020, 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 pelo morador que se apresentou como proprietário, Sr. José Carlos, que garantiu o acesso bem como apresentou 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 – Índice residencial – Publicado 05/02/2020

Preço de venda de imóveis residenciais abre 2020 com alta de 0,16% em janeiro.

Alta foi compartilhada pela maior parte das capitais monitoradas, mas permaneceu abaixo da inflação esperada para o mês

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap encerrou o primeiro mês de 2020 com alta nominal de 0,16% em relação a dezembro de 2019. Como resultado, a variação mensal observada no preço médio de venda de imóveis residenciais se manteve abaixo do comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mesmo período (+0,34%), segundo expectativa de mercado publicada no Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Uma vez confirmada essa variação nos preços ao consumidor, calcula-se que o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará janeiro com queda real de 0,18%. Quase todas as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram elevação nominal no preço médio de venda residencial. Individualmente, Campo Grande se destacou com a maior elevação no mês (+0,62%), seguida por Vitória (+0,60%) e Goiânia (+0,58%). Em contraste, Fortaleza exibiu o maior recuo no preço médio entre as capitais monitoradas (-0,78%), acompanhada pelo comportamento do preço médio em Manaus (-0,62%). Considerando as cidades de maior representatividade no Índice FipeZap, São Paulo apresentou alta nominal de 0,33% nos preços de venda de imóveis residenciais em janeiro, contrastando com o resultado observado no Rio de Janeiro, onde os preços permaneceram praticamente estáveis no mês (-0,01%).

■ Últimos 12 meses: considerando a variação acumulada nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap apresenta estabilidade (em termos nominais). Comparando esse resultado à inflação prevista de 4,34% para o horizonte de 12 meses, segundo o IPCA (IBGE)*, o Índice FipeZap apresenta queda real de 4,13% nos últimos 12 meses. Vale ressaltar que, comparativamente, o comportamento do preço nas cidades foi marcado pela heterogeneidade: dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,63%), Florianópolis (+3,12%) e Manaus (+2,35%) apresentaram as maiores elevações de preço no período analisado, enquanto Fortaleza é (-8,79%), Curitiba (-3,86%) e João Pessoa (-3,22%) se destacaram com

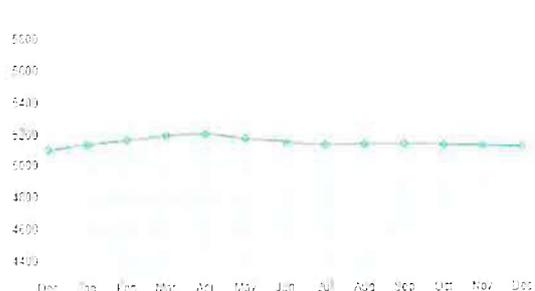


os maiores recuos. Finalmente, entre as cidades de maior peso no cálculo do Índice FipeZap, São Paulo apresentou uma alta acumulada de 2,29% nos últimos 12 meses contrastando novamente com o comportamento nominal do preço médio no Rio de Janeiro, onde se registrou recuo de 2,13% no mesmo horizonte de análise.

- Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em janeiro de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.236/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.290/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.006/m²) e Brasília (R\$ 7.353/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², figuraram: Campo Grande (R\$ 4.175/m²), Goiânia (R\$ 4.303/m²) e João Pessoa (R\$ 4.327/m²).



Preços de imóveis por m² em Campinas



Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês 12/2019, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -6 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 112.507 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.107. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -1.233.

Nº quartos	Nº de imóveis	Dec/2019	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.619	5.010	-2,33%	5.337	5.045	5.474
2	20.721	4.891	-1,90%	4.900	4.920	4.870
3	51.305	5.160	+0,23%	5.122	5.160	5.192
4	18.441	5.007	+5,66%	5.211	5.033	4.912
4+	4.218	4.952	+19,16%	4.931	5.000	4.193
Total	112.507	5.107	+0,16%	5.113	5.128	5.099

Bairro	Alteração Mensal	Preço/m ²	Preço médio
Fazendas São Quirino	+0,24%	R\$ 8.807	R\$ 1.673.800
Jardim Belo Horizonte	+0,65%	R\$ 6.837	R\$ 902.248
Jardim Matália	+0,33%	R\$ 7.829	R\$ 1.634.825
Cambuí	-0,01%	R\$ 7.876	R\$ 1.119.895
Vila Santa Helena	-0,15%	R\$ 7.594	R\$ 2.732.238
Alphaville Dom Pedro	-0,55%	R\$ 7.839	R\$ 2.892.348
Loteamento Residencial Vila Bella	+0,13%	R\$ 7.163	R\$ 939.218
Chácara São Rafael	+0,15%	R\$ 7.127	R\$ 3.103.011
Taquaral	+0,14%	R\$ 7.091	R\$ 769.543

(fonte: www.agenteimovel.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 Socioeconômico:	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 DO LOGRADOURO

Leve declive

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Conceição, no centro da cidade de Campinas. Os principais acessos podem ser efetuados pela Avenida Francisco Glicério e pela Avenida Irmã Serafina.

Ambas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Apartamento 91, 9º andar, Edifício Dona Izolina, Bairro Centro, localizado na Rua Conceição, Município de Campinas/SP.

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)

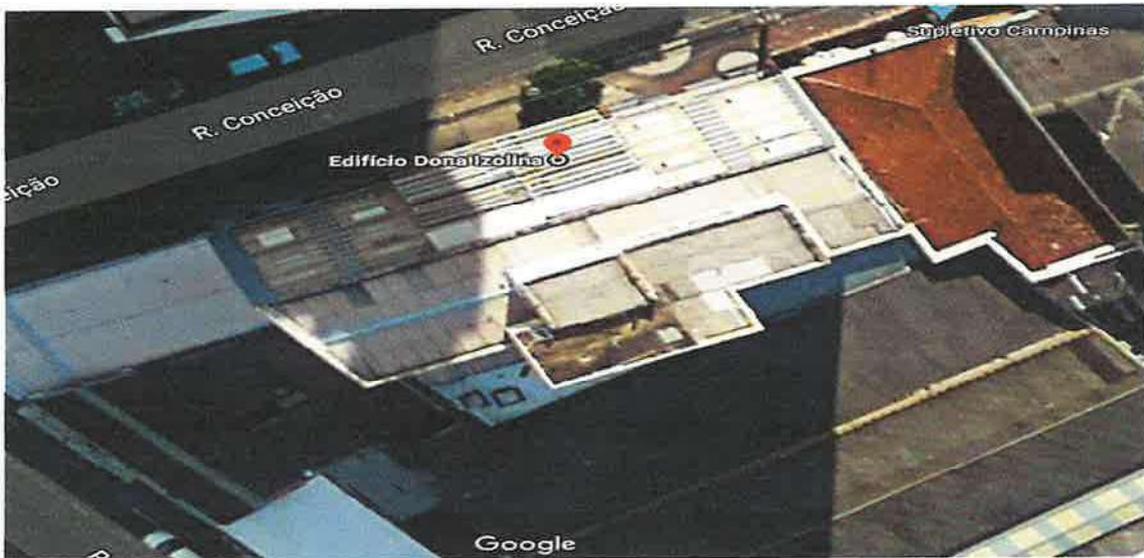
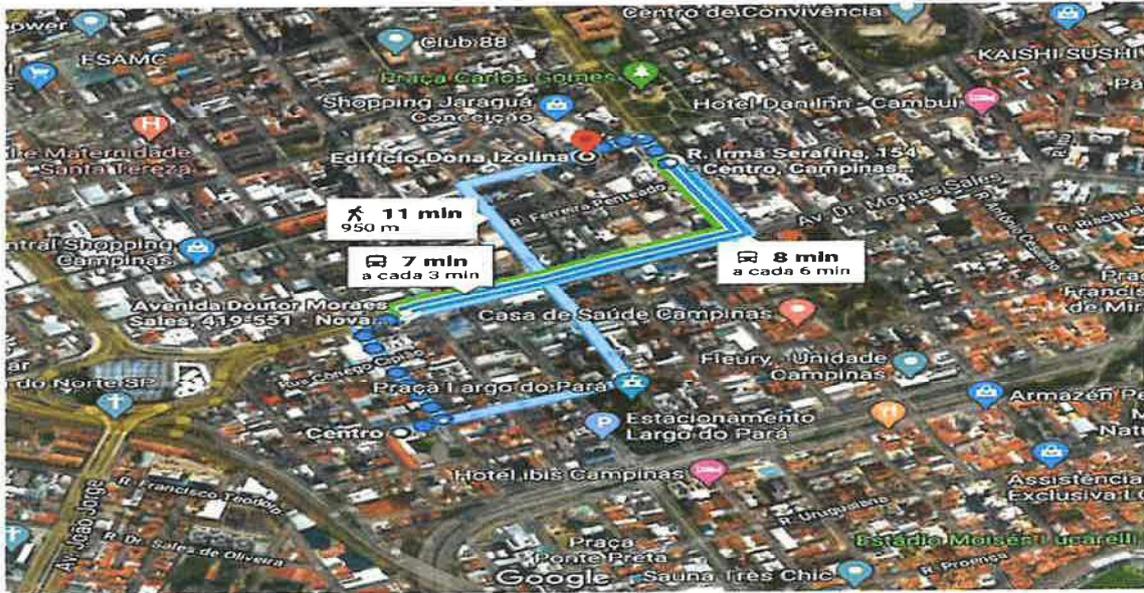
O imóvel, em seu projeto original, é composto por dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, quarto de empregada e banheiro externo.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil de 112 m²
- Matrícula 14.675 do 1º CRI de Campinas
- Código cartográfico: 3423.14.23.0014
- Sem garagem
- Edifício antigo
- Idade aparente 50 anos
- Padrão construtivo: RV – 2.0
- Fator de depreciação: 0,6850
- Apartamento antigo sem reformas
- Estado de conservação: necessitando de reformas simples a importantes
- Edifício com 22 apartamentos
- Sem lazer
- Condomínio na média para a região
- Região com grande demanda de apartamentos a venda/locação
- Região atendida por serviços públicos
- Zoneamento ZC4



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Visão fachada



Visão geral - Prédio



Imagens da rua

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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



Indicação do edifício



Indicação do número



Elevador



Indicação do apartamento

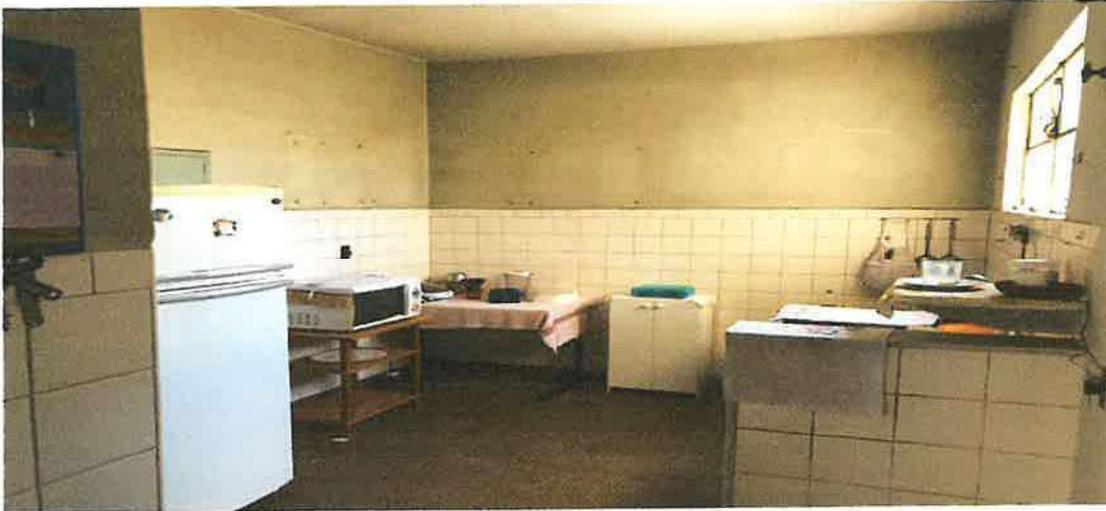


Varanda

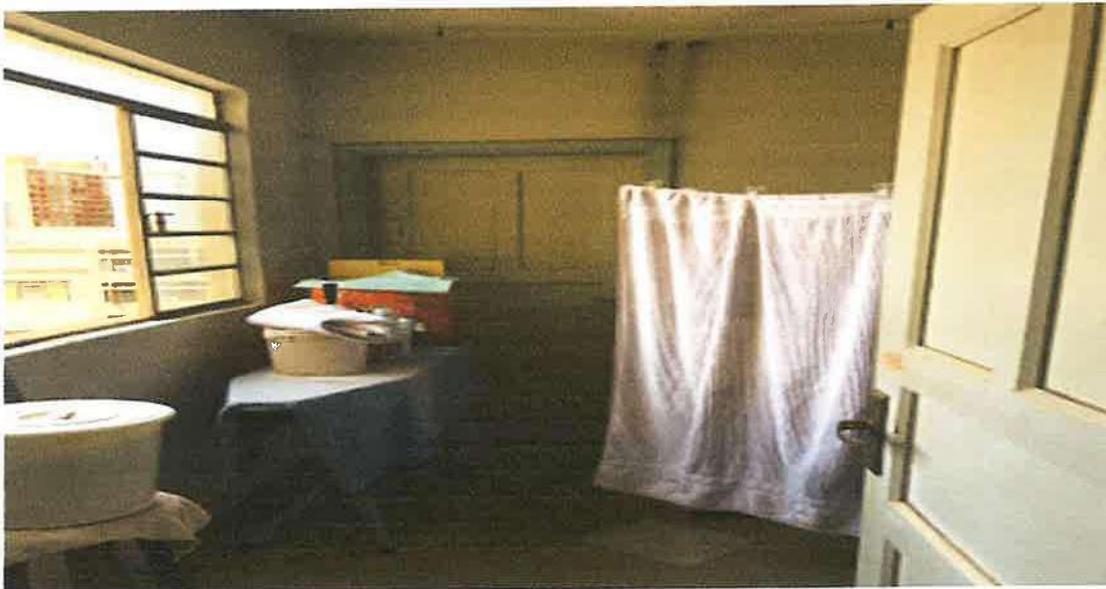


Visão interna - Sala

220



Cozinha



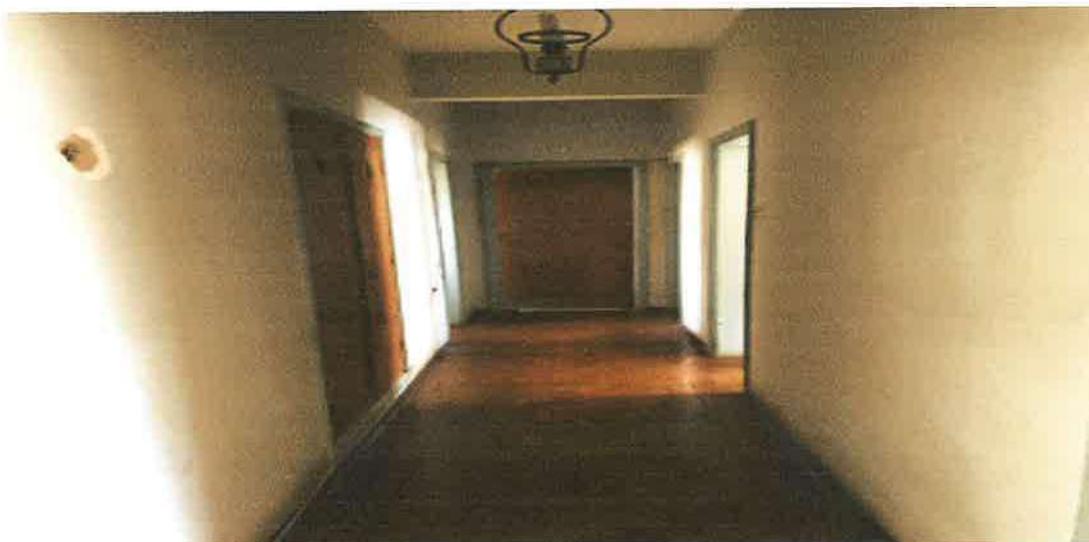
Área de serviço



Banheiro externo



Porta de acesso pela cozinha



Corredor interno



Quarto 1



Visão alternativa do quarto - guarda roupa



Quarto 2



Quarto empregada



Banheiro



Banheiro



Visão detalhada do chão



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 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 20% a 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 aluguel 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 disritos 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 área de serviço fechada.

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro · Rua Conceição

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 112 m²
por R\$ 290.000**

COD. AP697016

Rua Conceição - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 290.000,00**Valor de venda do m²: R\$ 2.589,00**

Imobiliária: Zelo Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro · Rua Conceição

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 110 m²
por R\$ 300.000**

COD. AP066996

Rua Conceição - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 300.000,00**Valor de venda do m²: R\$ 2.727,00**

Imobiliária: Criar Soluções Imobiliarias

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**CRECI-F: 133201**

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648

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

(c) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 300.000

COD.: AP086687

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.000,00

Imobiliária: Start Negócios Imobiliários

(d) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 340.000

COD.: AP0454

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.090,00

Imobiliária: Carpe Diem Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

(e) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 240.000 COD: AP300529

Centro/Campinas - SP. VER NO MAPA

110m² 3 quartos 2 banheiros Não informado SOLICITAR

COMPRAR R\$ 240.000

CONDOMÍNIO R\$ 420 IPTU R\$ 1.210

ANUNCIANTE PROVECTUM IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 240.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 2.181,00
Imobiliária: Provetum imóveis

(f) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Centro

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 265.000 COD: AP30023

Centro/Campinas - SP. VER NO MAPA

100m² 3 quartos 2 banheiros Não informado SOLICITAR

COMPRAR R\$ 265.000

CONDOMÍNIO R\$ 403 IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE Imobiliária Governador

Valor de venda: R\$ 265.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 2.650,00
Imobiliária: Imobiliária Governador

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Final
Imóvel 1	R\$ 2.589,00	0,9	1	0,9	1	R\$ 2.097,09
Imóvel 2	R\$ 2.727,00	0,9	1	0,9	1	R\$ 2.208,87
Imóvel 3	R\$ 3.000,00	0,9	1	0,9	1	R\$ 2.430,00
Imóvel 4	R\$ 3.090,00	0,9	1	0,85	1	R\$ 2.363,85
Imóvel 5	R\$ 2.181,00	0,9	1	1,1	1	R\$ 2.159,19
Imóvel 6	R\$ 2.650,00	0,9	1	0,9	1	R\$ 2.146,50
Média do m ²	R\$ 2.706,17	0,90	1,00	0,93	1,00	R\$ 2.252,88

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.

Média simples \longrightarrow R\$ 2.252,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% \longrightarrow R\$ 1.802,00

Menor que 20% \longrightarrow R\$ 2.703,00

Média Saneada \longrightarrow R\$ 2.252,00

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), na mesma região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.252,00 (dois mil duzentos e cinquenta e dois reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **112m² x R\$ 2.252,00 (dois mil duzentos e cinquenta e dois reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois 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 do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e cinco páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 10 de fevereiro de 2020.


Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI-21000