

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da **5ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Processo nº **0035604-44.2018.8.26.0114**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO  
Exequente: Irmandade de Misericórdia de Campinas Santa Casa  
Executado: Mário Hideyoshi Kataoka (espólio)

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em fevereiro de 2023 –

→ Resultado da Avaliação: **R\$ 377.000,00** (Trezentos e setenta e sete mil reais)

**Gilmar Nascimento Saraiva**, Perito Judicial Avaliador, tendo sido nomeado [fls. 238] para estimar o atual **VALOR DE MERCADO** para venda deste imóvel:

CASA RESIDENCIAL

- Área de Terreno: **344,15m<sup>2</sup>**

- Área Edificada: **60,70m<sup>2</sup>**

Avenida Nossa Senhora da Consolação, nº 66 – Jardim Aurélia – Campinas-SP

**E** tendo concluído os trabalhos, venho apresentar os resultados da avaliação de mercado.

## 1. LEIS e NORMAS REGULADORAS

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 e 1.066, que dispõem sobre a competência do Corretor para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Fundamenta-se tecnicamente no que estabelecem as NBR 14.653-1: 2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: 2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. E de acordo com estudos do IBAPE e da reconhecida doutrina.

## 2. MÉTODOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS

### PARA AVALIAR O IMÓVEL:

No bairro Jardim Aurélia existe somente uma oferta de terreno à venda, todo o entorno encontra-se habitado com edificações predominantemente residenciais. CASAS com área de terreno assemelhadas para venda não foi possível encontrar.

Saneamento: intervalo de 30% acima e abaixo do Valor Unitário Médio obtido na avaliação.

## 3. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Código Cartográfico: 3413.61.82.0147.01001

Fonte dos Dados do Terreno: Fontes:

do Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Taxas 2023 da Prefeitura Municipal de Campinas.

## 4. LOCALIZAÇÃO - BAIRRO - ENTORNO

### Endereço do Avaliando:

Avenida Nossa Senhora da Consolação, nº 66 – Jardim Aurélia – Campinas-SP.

### Sobre o Bairro e Entorno: Localização - Acesso - Limites:

Fácil acesso a Rodovia Anhanguera e avenida John Boyn. A região apresenta toda a infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, net e internet, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo.

## 5. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário: em 24.02.2023, às 14:00 horas

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar o valor de venda do imóvel.

Local da Vistoria: Avenida Nossa Senhora da Consolação, nº 66 – Jardim Aurélia – Campinas-SP. A vistoria foi realizada na presença do Sr. Pedro Alcântara Sales, RG 40.851.691-4.

## 6. DADOS DO IMÓVEL e AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### TERRENO - DADOS e CARACTERÍSTICAS

Situação do Terreno: com edificação – Posição do Lote: meio de quadra – Topografia: plano

área do Terreno: 344,15m<sup>2</sup>

### EDIFICAÇÕES: ÁREA - CÔMODOS - ACABAMENTO

Área Total de Edificação: 60,70m<sup>2</sup> – Grupo do Imóvel: Casa Residencial

**Subdivisão dos Cômodos e acabamento:**

02 **Sala:** piso frio;

01 **Cozinha:** piso frio, pia de granito com gabinete, sem laje;

01 **Banheiro social:** azulejo meia parede, com box blindex;

02 **Dormitórios:** piso frio, sem armários embutidos;

Esquadrias em ferro.

**Estado Aparente da Construção:** Classificação G (Necessitando de reparos importantes).

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

**Depreciação nestes casos de 52,60%.**

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas in situ.

## **7. AVALIAÇÃO DO BEM [CASA: Terreno + Edificações]**

### **7.1 DA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES**

Os seguintes fatores de homogeneização se aplicaram nesta avaliação:

**Fator de Oferta [FO]:**

Aplicado aos elementos comparativos em oferta, considerado margem de negociação entre o ofertado (fevereiro/2023) e o efetivamente negociado (coeficiente: 0,90).

### **7.2 DOS CÁLCULOS DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO**

Após a pesquisa para obtenção das ofertas do mercado, eliminaram-se anúncios dos mesmos imóveis, repetidos em diferentes imobiliárias, tendo conferido, uma a uma, a atualização dos valores ofertados.

A tabela que segue apresenta a síntese dos dados dos elementos amostrais escolhidos para comporem o grupo de amostras. Também apresenta os cálculos tanto valor unitário de cada elemento amostral e quanto o valor unitário médio praticado naquela Região (Jardim Aurélia).

<b>ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAR CASA (terreno + edificação)</b>
Área do Terreno: <b>344,15m<sup>2</sup></b> - Posição: <b>Não Esquina</b> - Topografia: <b>Plano</b> - Área Construída: <b>60,70m<sup>2</sup></b> Data da Construção: 1980

### ÚNICO TERRENO ENCONTRADO À VENDA:

Lopes Imobiliária - Fone: (19) 3705-8888 -Código RE02524 - R\$ 325.000,00 : 310,00m<sup>2</sup>  
= R\$ 1.048,38 x Fator Oferta: 0,90 = R\$ 943,54.

### SOBRE O VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO:

CA285344, Rede Provectum, Fone: 3327-1730

251,00m<sup>2</sup> de área de terreno x R\$ 943,54 = R\$ 236.828,54 : 176,00m<sup>2</sup> (área construída)  
= R\$ 1.345,61

CA011392, Imobiliária Conexão, Fone: 3291-0456

263,00m<sup>2</sup> de área de terreno x R\$ 943,54 = R\$ 248.151,00 : 123,00m<sup>2</sup> (área construída)  
= R\$ 2.017,48

CA015610, Imobiliária G2F, Fone: 3299-8888

250,00m<sup>2</sup> de área de terreno x R\$ 943,54 = R\$ 235.885,00 : 119,00m<sup>2</sup> (área construída)  
= R\$ 1.982,22

CA235597, Rede Provectum, Fone: 3327-1730

200,00m<sup>2</sup> de área de terreno x R\$ 943,54 = R\$ 188.708,00 : 105,00m<sup>2</sup> (área construída)  
= R\$ 1.797,21

R\$ 1.345,61 + R\$ 2.017,48 + R\$ 1.982,22 + R\$ 1.797,21 = R\$ 7.142,52 : 4 = R\$ 1.785,63

**Valor Unitário Médio de Casa** (homogeneizado e saneado): **R\$ 1.785,63 m<sup>2</sup>** (hum mil, setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta e três centavos), correspondente ao valor unitário médio de edificação no bairro Jardim Nova Europa, em fevereiro de 2023.

## 8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento, tem-se que o valor de mercado do bem, aplicando-se o arredondamento permitido pela norma, resultou no valor de

**R\$ 377.000,00** (Trezentos e setenta e sete mil reais), conforme abaixo:

Área terreno (344,15m<sup>2</sup>) x R\$ 943,54 (metro quadrado do terreno) = R\$ 324.719,29

Área Construída: 60,70m<sup>2</sup> x R\$ 1.785,63 = R\$ 108.387,74 – 52,60% **(depreciação considerando o estado que o imóvel se encontra = R\$ 51.375,79)**

R\$ 324.719,29 + R\$ 51.375,79 = R\$ 376.095,08

## 9. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação e disponho-me a dirimir quaisquer dúvidas e ou equívocos.

Na sequência:

- **ANEXO 1** – Fotos do Imóvel avaliando

Campinas, 27 de fevereiro de 2023.

**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259  
CNAI 30014  
E-mail: [gilmarsaraiva@terra.com.br](mailto:gilmarsaraiva@terra.com.br)

## 10. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



