

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **9ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1032273-66.2020.8.26.0114**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS DE CONDOMÍNIOS**  
Exequente: Condomínio Edifício Savoy  
Executado: Carlos Augusto Báccaro

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em setembro/ 2023 —

Valor integral do bem [com direito a vaga de garagem nº 11]

→ **R\$ 275.400,00** (duzentos e setenta e cinco mil e quatrocentos reais)

**Gilmar Nascimento Saraiva**, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.879] para levantar o atual Valor de Mercado para venda deste imóvel:

### APARTAMENTO + 01 VAGA DE GARAGEM

Condomínio Edifício Savoy – Área privativa: 72,393m<sup>2</sup>

Rua Alvares Machado, nº 368 – 3º andar – apto 32 – Edifício Savoy – Bairro Centro - Campinas-SP

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, **venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.**

## ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Há divergência, entre um anúncio e outro, relativa à **área útil/privativa** das ofertas de apartamentos à venda no edifício residencial avaliando. No entanto, trata-se do mesmo tipo de imóvel, com a mesma área útil, ocorre apenas que algumas imobiliárias anunciam citando a área privativa; outras, a área total; outras ainda arredondam as medidas.

Para sanar esse vício, neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da **área útil/privativa**, que corresponde a 72,393m<sup>2</sup>, **não** a da área total, para calcular o **valor unitário** tanto do **avaliando** quanto dos **elementos comparativos**.

## 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), 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”.

## 2. DADOS DO AVALIANDO e DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

**Endereço:** Rua Alvares Machado, nº 368 – apto. 32 – 3º andar – Condomínio Edifício Savoy – Bairro Centro - Campinas-SP

**Da Matrícula:** nº 107.427, Folhas 04 (verso), item 8, Folhas 33 frente e verso, R. 82/83 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas- SP

APARTAMENTO nº “32” (TRINNTA E DOIS), localizado no 3º andar — Condomínio Edifício “SAVOY, na Rua Alvares Machado nº 32, constituído de sala de jantar/estar com sacada, cozinha, área de serviço, 02 (dois) dormitórios, sendo um deles suíte, banheiro social. Com a área privativa de 72,393 m², área real comum de 17,5438m², área total de 89,9368m², descrito e caracterizado na matrícula nº 107427 do 3ª CRI de Campinas. Com direito ao uso da vaga de garagem nº 11.

### **Do Condomínio Edifício Savoy**

Idade e quantidade de Torres: 27 anos de construção e 03 (três) torres.

Área Útil: 72,393m².

Quantidade de Andares: 13 andares

Quantidade de Apartamentos por Andar: 4 apartamentos

Quantidade total de Apartamento no Edifício: 52 apartamentos.

### **Das Benfeitorias do Edifício:**

- Portaria 24 horas
- Portão eletrônico
- Churrasqueira
- Salão de festas

### **Das dimensões do apartamento:**

- área privativa interna: ..... 72,303m²
- área comum: ..... 17,5438m²
- área total:..... 89,9368m²

### **Da Descrição do Entorno e do Bairro:**

O **Centro** é um bairro e região do município de Campinas, no estado de São Paulo, que concentra uma parcela bastante expressiva do comércio e dos serviços do município e da Região Metropolitana de Campinas. Sua área é de aproximadamente 1,5 quilômetro quadrado, sendo delimitado pelas avenidas e ruas: Aquidaban, Boaventura do Amaral,

Barreto Leme, Anchieta, Irmã Serafina, Orozimbo Maia, Francisco Glicério, Doutor Mascarenhas, Lix da Cunha e Waldemar Paschoal.

A noroeste, está o Guanabara; a nordeste e a leste, está o Cambuí; a sudeste, está o Bosque; ao sul, está a Ponte Preta; a sudoeste e ao sul, está a Vila Industrial; e, a oeste, está o Bonfim.

Com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

### 3. VISTORIA TÉCNICA

**Data e Horário:** 26.08.2023, em torno de 14h00min.

**Objetivo:** conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

**Autorização para Entrada:** O morador Sr. Juliano Gonçalves Pedrosa, por motivos pessoais não permitiu que realizasse a vistoria. O mesmo enviou fotos tiradas internamente ao imóvel.

#### **Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):**

A descrição interna dos cômodos foi feita com base na matrícula e com fotos enviadas pelo morador.

- **01** Sala/ Jantar: piso frio;
- **01** Sacada: piso frio;
- **01** Banheiro social: azulejos até o teto, box blindex, pia mármore sem gabinete;
- **02** Dormitórios sendo:
- **01** Dormitório suíte: piso frio sem armários embutidos;
- **01** Banheiro suíte: azulejos até o teto, box blindex, pia mármore sem gabinete;
- **01** Área de serviço: azulejos até o teto, sem armários.

## 4. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

### Método de Avaliação Adotado:

Para levantar o valor do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Para tal, comparou-se o imóvel ora avaliado com ofertas de imóveis assemelhados, presentes no mercado na época da avaliação, com tratamento através de Fatores para amenizar eventuais diferenças entre os comparandos e o avaliando, tendo como paradigma o avaliando.

### Homogeneização por fatores:

Fator Oferta: Aplicado aos elementos comparativos, considerando-se que existe uma margem de negociação entre o valor ofertado e o valor efetivamente negociado no momento da compra e venda do imóvel:

- Coeficiente **0,90** – em oferta
- Coeficiente **1,00** – imóveis recentemente vendidos.

### Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Edifício;
- Somente imóveis com 1 vaga de garagem;

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta:

- o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda
- o cálculo do **valor unitário médio** (valor médio por m<sup>2</sup>)

| ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS                                                   |                                        |                |               |                  |                      |                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|---------------|------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| Andar do apartamento avaliando: 3º andar - área de 72,393m² – com 01 vaga de garagem |                                        |                |               |                  |                      |                    |                        |
| CONTATO                                                                              |                                        | CÓDIGO NO SITE | OFERTA - R\$- | ÁREA ÚTIL - M² - | V. UNITÁRIO ORIGINAL | FATORES            | VALOR UNITÁRIO - R\$ - |
| 1                                                                                    | VITOR SILVA<br>(19) 98952-7321         | EBQOLYYK       | 300.000       | 72,393           | 4.144,00             | FATOR OFERTA: 0,90 | 3.729,64               |
| 2                                                                                    | ZÊLO<br>(19) 3736-3377 (19) 99313-7760 | AP017198       | 350.000       | 72,393           | 4.834,72             | FATOR OFERTA: 0,90 | 4.351,24               |
| 3                                                                                    | SNS<br>(19) 3025-4204                  | AP02742        | 310.000       | 72,393           | 4.282,18             | FATOR OFERTA: 0,90 | 3.853,96               |
| 4                                                                                    | PROVECTUM<br>(19) 3327-1730            | AP231200       | 280.000       | 72,393           | 3.867,77             | FATOR OFERTA: 0,90 | 3.480,99               |
| 5                                                                                    | PRIME HOME<br>(19) 3397-7566           | AP119211       | 290.000       | 72,393           | 4.005,91             | FATOR OFERTA: 0,90 | 3.605,32               |
| SOMATÓRIA                                                                            |                                        |                |               |                  |                      |                    | 19.021,15              |
| MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 5                                                   |                                        |                |               |                  |                      |                    | 3.804,23               |
| LIMITE INFERIOR                                                                      |                                        |                |               |                  |                      |                    | 2.662,96               |
| LIMITE SUPERIOR                                                                      |                                        |                |               |                  |                      |                    | 4.945,49               |
| VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO                                         |                                        |                |               |                  |                      |                    | 3.804,23               |

## 6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o **valor de mercado** do Apartamento resultou em **R\$ 275.400,00** (duzentos e setenta e cinco mil e quatrocentos reais), conforme estes cálculos abaixo:

- $\text{Área} \times \text{valor unitário médio homogeneizado e saneado} = \text{Valor do Bem}$
- $72,393 \times 3.804,23 = \text{R\$ } 275.399,62.$

## 7 - TERMOS FINAIS

Muito grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

- **ANEXO 1:** Fotos do Apartamento

— **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 30 de agosto de 2023.

  
**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

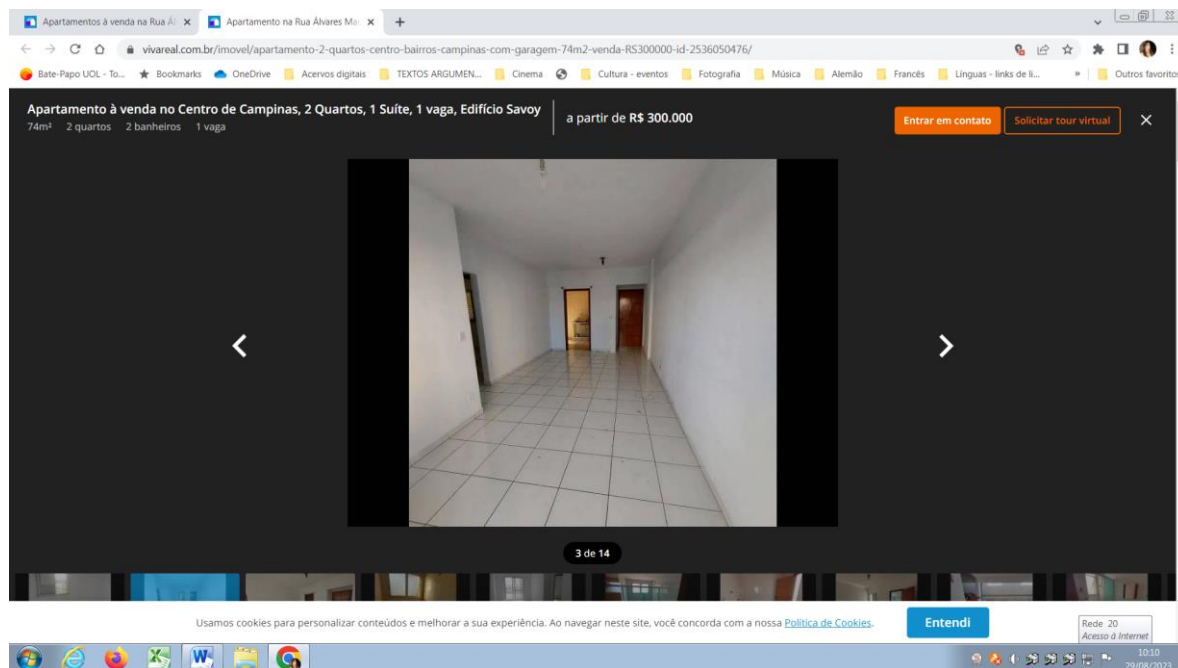
**ANEXO 1 – FOTOS do APARTAMENTO**





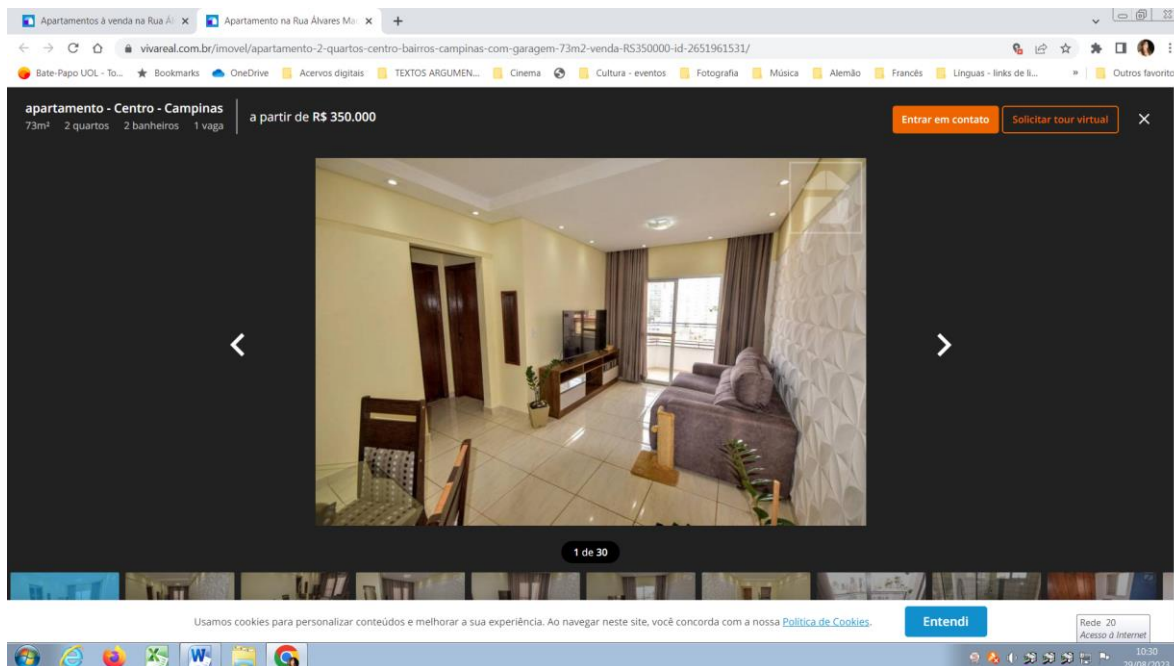
## ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>ELEMENTO COMPARATIVO 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>IMOBILIÁRIA: VITOR SILVA</b>       | <b>CÓDIGO SITE: EBQOLYYK</b>          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>VALOR DE VENDA: R\$ 300.000,00</b> | <b>ÁREA ÚTIL: 72,393m<sup>2</sup></b> |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS300000-id-2536050476/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS300000-id-2536050476/</a> |                                       |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                       |

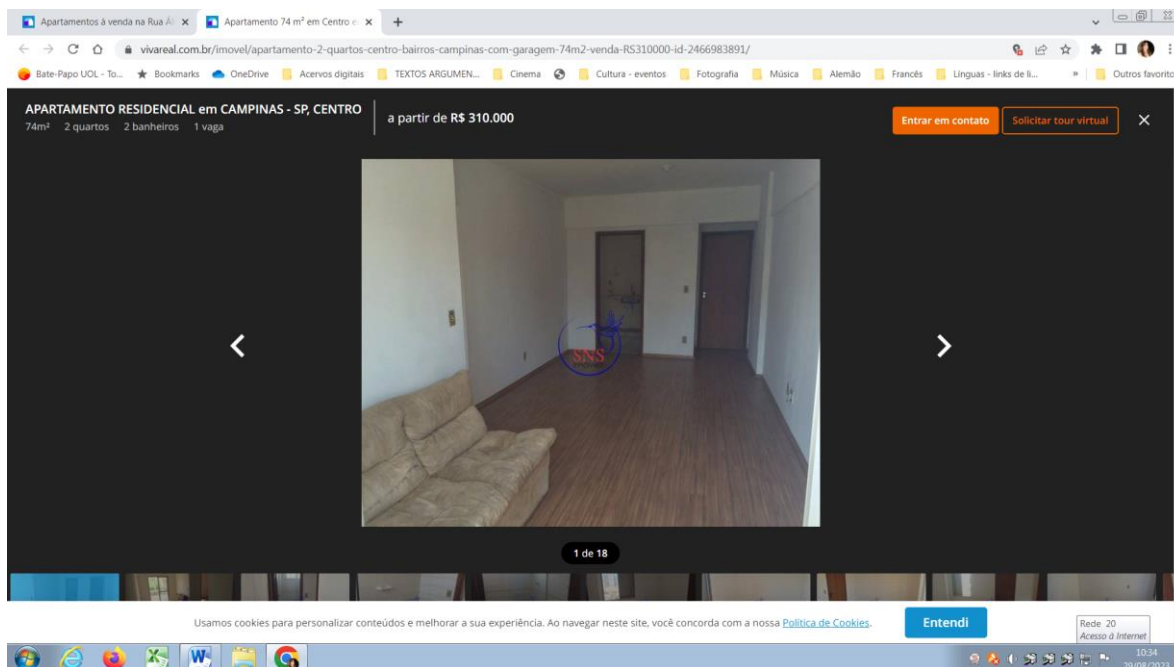


|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>IMOBILIÁRIA: ZÊLO</b>              | <b>CÓDIGO SITE: AP017198</b>          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>VALOR DE VENDA: R\$ 350.000,00</b> | <b>ÁREA ÚTIL: 72,393m<sup>2</sup></b> |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-73m2-venda-RS350000-id-2651961531/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-73m2-venda-RS350000-id-2651961531/</a> |                                       |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                                       |

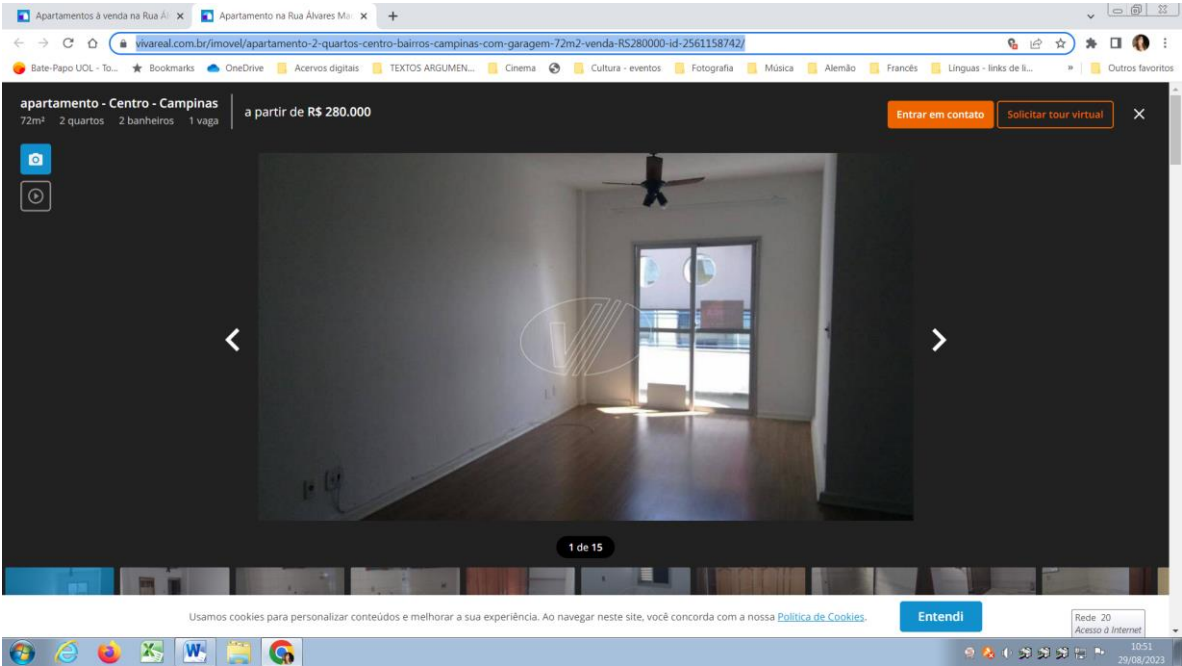




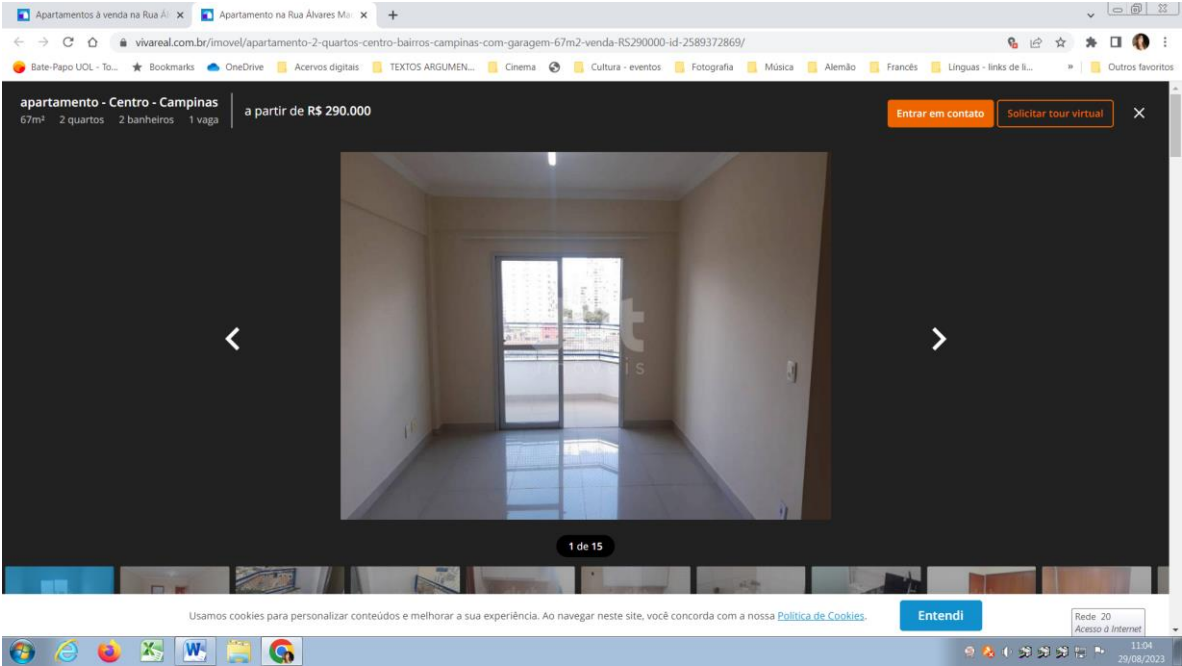
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>IMOBILIÁRIA: SNS</b>               | <b>CÓDIGO SITE: AP02742</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>VALOR DE VENDA: R\$ 320.000,00</b> | <b>ÁREA ÚTIL: 72,393m²</b>  |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS310000-id-2466983891/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS310000-id-2466983891/</a> |                                       |                             |



|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>ELEMENTO COMPARATIVO 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>IMOBILIÁRIA: PROVECTUM</b>         | <b>CÓDIGO SITE: AP231200</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>VALOR DE VENDA: R\$ 280.000,00</b> | <b>ÁREA ÚTIL: 72,393m²</b>   |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-72m2-venda-RS280000-id-2561158742/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-72m2-venda-RS280000-id-2561158742/</a> |                                       |                              |



|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| ELEMENTO<br>COMPARATIVO 5                                                                                                                                                                                                                                                     | IMOBILIÁRIA: PRIME HOME        | CÓDIGO SITE: APO09791 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | VALOR DE VENDA: R\$ 290.000,00 | ÁREA ÚTIL: 72,393m²   |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-67m2-venda-RS290000-id-2589372869/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-67m2-venda-RS290000-id-2589372869/</a> |                                |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                       |





## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 275.400,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2023 a 01/07/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período

1065 dias

1,144549

Percentual correspondente

1065 dias

14,454950 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 315.208,93

Sub Total

(=)

R\$ 315.208,93

**Valor total**

(=)

**R\$ 315.208,93**[Retornar](#) [Imprimir](#)