

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1002025-30.2014.8.26.011**

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO** (apartamento com garagem):

→ **R\$ 282.380,00** (Duzentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta reais)

**GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**, perito judicial em Avaliações de Imóveis, CRECI nº 59.259-SP, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, CNAI nº 30014, nomeado por Vossa Excelência [p. 232] para levantar o **VALOR ATUAL DE VENDA** de imóvel – um **apartamento** com área útil de **52,110 m<sup>2</sup>** e direito ao uso de **uma vaga** de garagem, no bairro **Swift**, em **Campinas-SP** – conforme autos do processo supracitado de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** – que o Requerente **CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE** move em face de **PRISCILA GUIMARÃES FINASI** (Requerida), tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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. E 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".

Assim, informo a Vossa Excelência que, nos dias 24, 27 e 28 de abril estive na **Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 357, Condomínio Visione Residence, bairro Swift, Campinas-SP**, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar o imóvel abaixo descrito. Ninguém se encontrava no imóvel. Retornei no dia 05 de maio às 9 horas. Embora na administração do condomínio fui informado que a moradora se encontrava no imóvel, não fui atendido pela mesma. Assim, avalio o apartamento com base em semelhança estrutural, sem vistoria do interior do apartamento. Me coloco à disposição para a vistoria do imóvel assim que a proprietária agendar dia e horário.

## **1. Sobre o imóvel: Descrição, Localização e Estado**

**Descrição do apto:** O imóvel avaliado é assim descrito e caracterizado, conforme matrícula nº **200.583** do **3º** Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [pp. 37]:

**Matrícula 200.583 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP:**  
**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, designada por APARTAMENTO Nº 56, localizado no 5º andar da Torre 2, no Condomínio VISIONE RESIDENCE, com entrada pela Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº nº 357, nesta cidade de Campinas, com 52,110m<sup>2</sup>de área privativa. Com direito ao uso de uma vaga de garagem.

**Descrição do Condomínio:** O Condomínio possui piscina, churrasqueira, salão de festas, academia e play ground.

### **Localização:**

O nome do bairro vem de um antigo complexo industrial, o então Distrito Industrial de Campinas <sup>[1]</sup>, instalado a partir da década de 1940, cuja fábrica mais conhecida foi a Swift, mas entre outras, havia também empresas como a Coca-Cola, a Matarazzo, a Rações Anhanguera, etc. Sua localização era estratégica: no quilômetro 40 da linha-tronco da Cia. Paulista de Estradas de Ferro era atendida por uma cabine de controle e um ramal férreo<sup>[1]</sup>. A partir da década de 1980, as indústrias começaram a sair do bairro, reflexo do êxodo industrial que atingiu Campinas por muitos anos<sup>[2]</sup>.

A partir da década de 1990, o bairro começou a passar por transformações: em 1990 foi inaugurado o hipermercado Extra Abolição a primeira unidade da marca a ser construída com esse fim e alguns depois a chegada de uma unidade da Universidade Paulista (Unip) deram à região à conformação que possui hoje.

A região é caracterizada como região comercial e residencial, 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. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão.

**Estado:** Não foi possível vistoriar o imóvel. Assim, realizei a avaliação comparando-o com imóveis a venda em geral, no mesmo residencial. A entrega do condomínio foi realizada em agosto de 12.

## 2. Sobre o método e os critérios utilizados

Para determinar o valor de venda atual do imóvel, utilizei-me do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação entre imóveis do **mesmo residencial** e com a **mesma metragem** em relação ao imóvel ora avaliado.

Assim, realizou-se pesquisa mercadológica junto à empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar valores mais próximos de mercado.

## 3. Sobre os elementos comparativos e o cálculo do valor unitário

**Todos** os elementos comparativos localizam-se no **mesmo condomínio** do imóvel avaliando: **VISIONE RESIDENCE** (Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 357 – bairro Swift). Embora alguns anúncios tragam metragem superior, ao contatar anunciantes, todos admitiram o arredondamento e corrigiram para **52,110 m<sup>2</sup>**.

Todos os apartamentos citados como referência possuem **uma vaga de garagem** assim como o imóvel avaliado.

A tabela que segue apresenta o cálculo do **valor unitário** de cada elemento comparativo e a apuração do **valor unitário médio** (valor do metro quadrado médio), obtido da seguinte forma:

1. Divide-se o **valor de venda** ofertado de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário** (valor de venda por m<sup>2</sup>).
2. Somam-se todos os **valores unitários** obtidos e divide-se o resultado pelo **número de amostras**, obtendo-se assim o Valor unitário médio (valor do metro quadrado médio)

Aos imóveis **disponíveis para venda**, aplicou-se o **fator de oferta** (dedução de 10%), conforme orienta norma, percentual este considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

<b>ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO</b>					
	<b>CONTATO</b>	<b>ENDEREÇO NO SITE</b>	<b>VALOR DE VENDA</b>	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>VALOR UNITÁRIO (por m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	<b>CANOVA</b> (19) 3795-3030 <a href="http://www.canova.com.br">www.canova.com.br</a>	AP109680 À venda	R\$ 295.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 5.661,10</b> - 10% <b>R\$ 5.094,99</b>
<b>2</b>	<b>CONSTRUA</b> (19) 3295-0045 <a href="http://www.imobiliariaconstrua.com.br">www.imobiliariaconstrua.com.br</a>	AP004816 À venda	R\$ 330.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 6.332,75</b> - 10% <b>R\$ 5.699,48</b>
<b>3</b>	<b>TERRA BRASILIS</b> (19) 3255-7686 <a href="http://www.terrabrasilis.com.br">www.terrabrasilis.com.br</a>	AP000016 À venda	R\$ 340.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 6.524,65</b> - 10% <b>R\$ 5.872,19</b>
<b>4</b>	<b>OFF NEG. IMOB.</b> (19) 3307-3777 <a href="http://www.offimoveis.com.br">www.offimoveis.com.br</a>	AP009351 À venda	R\$ 300.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 5.757,05</b> - 10% <b>R\$ 5.181,34</b>
<b>5</b>	<b>REMAX</b> (19) 3909-3466 <a href="http://www.remaxfort.com.br">www.remaxfort.com.br</a>	wag2ap À venda	R\$ 295.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 5.661,10</b> - 10% <b>R\$ 5.094,99</b>
<b>6</b>	<b>BONON &amp; AMARAL</b> (19) 3253-7070 <a href="http://www.bononeamaral.com.br">www.bononeamaral.com.br</a>	AP004337 À venda	R\$ 310.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 5.948,95</b> - 10% <b>R\$ 5.354,05</b>
<b>7</b>	<b>PROVECTUM</b> (19) 3809-4140 <a href="http://www.provectumimoveis.com.br">www.provectumimoveis.com.br</a>	AP269274 À venda	R\$ 340.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 6.524,65</b> - 10% <b>R\$ 5.872,19</b>
<b>8</b>	<b>PROVECTUM</b> (19) 3809-4140 <a href="http://www.provectumimoveis.com.br">www.provectumimoveis.com.br</a>	AP253038 À venda	R\$ 300.000,00	52,110 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 5.757,05</b> - 10% <b>R\$ 5.181,34</b>
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>R\$ 43.350,57</b>
<b>DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>					<b>: 8</b>

<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)</b>	<b>R\$ 5.418,82</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>R\$ 3.793,17</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>R\$ 7.044,46</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)</b>	<b>R\$ 5.418,82</b>

Assim, a média aritmética saneada de **R\$ 5.418,82** corresponde ao **valor unitário médio** (valor médio do metro quadrado) praticado em apartamentos semelhantes e no **mesmo condomínio** onde se localiza o imóvel avaliado (**VISIONE RESIDENCE**).

#### 4. Sobre o resultado da avaliação – valor de venda do bem

Para calcular o **valor de venda atual do imóvel**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 5.418,82**) pela **área** do apartamento avaliado (**52,110 m<sup>2</sup>**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 282.374,71 (duzentos e oitenta e dois mil, trezentos e setenta e quatro reais e setenta e hum centavos).

Assim, com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conclui-se que o **valor de venda** de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 282.380,00** (**duzentos e oitenta dois mil, trezentos e oitenta reais**], compreendendo, neste valor, o apartamento e a vaga de garagem.

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a fotografar o imóvel, se a parte proprietária autorizar e se necessário julgarem os envolvidos.

Campinas, 05 de maio de 2020.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

