

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

Autos nº **1008175-27.2014.8.26.0114**

Ação:	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS
Exequente:	FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ABERTOS SAN MARINO
Executado:	CLÁUDIO SANTOS E OUTROS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em agosto de 2023 —

MATRÍCULA 103188 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

(Apartamento nº 63 do 6º andar do Edifício Palmas do Bosque)

Valor de Venda de Mercado (Apartamento sem vaga de garagem)

→ **R\$ 378.416,00** (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e dezesseis reais)

MATRÍCULA 103185 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

(Vaga de garagem nº 29 do Edifício Palmas do Bosque)

Valor de Venda de Mercado (01 Vaga de garagem)

→ **R\$ 37.842,00** (trinta e sete mil, oitocentos e quarenta e dois reais).

MATRÍCULA 76303 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

(Vaga de garagem nº 9 do Edifício Praia de Siriuba)

Valor de Venda de Mercado (01 vaga de garagem)

→ **R\$ 30.400,00** (trinta mil e quatrocentos reais).

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.405] para levantar os atuais Valores de Vendas destes imóveis:

IMÓVEL: Apartamento nº 63, 6º andar do Edifício Palmas do Bairro Bosque, Rua Luis Dalincourt, nº 268, Campinas, SP - Área útil: 68,35m²

IMÓVEL: Vaga de estacionamento nº 29, localizada no sub solo do Edifício Palmas do Bosque, Rua Luis Dalincourt, nº 268, Bairro Bosque, Campinas, SP - Área útil: 26,87107798m²

IMÓVEL: Vaga de garagem nº 9, localizada no sub solo do Edifício Praia de Siriuna, Rua Nuporanga, nº 404, Bairro Chácara da Barra, Campinas, SP - Área útil: 10,1250m²

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

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Há divergência entre um anúncio e outro relativa à área útil das ofertas de apartamentos à venda nos edifícios avaliados. Isso se deve pelo fato de que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; outras arredondam a área. Para sanar esses vícios e diferenças, neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considera a área útil dos apartamentos avaliados para 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 COMERCIAL

Das Matrículas:

Matrícula nº 103188 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas-SP

IMÓVEL: Apartamento sob nº 63, do 6º pavimento do Edifício PALMAS DO BOSQUE, situado na Rua Luis Dalincourt nº 268, Bairro Bosque, Campinas, SP. Contendo: um hall de entrada, uma sala com sacada, uma circulação, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e um WC de serviço, com área útil real de **68,35m²**; área comum de 9,296257932m²; área comum equivalente de 8,629669751m²; área total de 77,64625793m².

Matrícula nº 103185 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas-SP

IMÓVEL: Vaga de estacionamento nº 29, localizada no sub solo do Edifício PALMAS DO BOSQUE, situado na Rua Luis Dalincourt, nº 268, Bairro Bosque, Campinas, SP. Com área útil real de **26,87107798m²**.

Matrícula nº 76303 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas-SP

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM nº 9, destinada ao estacionamento de veículos de porte médio, localizada no sub solo do Edifício PRAIA DE SIRIUNA, à Rua Nuporanga, nº 404, bairro Chácara da Barra, Campinas, SP. Com área útil **101250m²**.

Endereços:

Edifício PALMAS DO BOSQUE, situado na Rua Luis Dalincourt nº 268, Bairro Bosque, Campinas, SP.

Edifícia PRAIA DE SIRIUNA, à Rua Nuporanga, nº 404, bairro Chácara da Barra, Campinas, SP.

Dos Condomínios Residenciais:

O CONDOMÍNIO PALMAS DO BOSQUE possui 28 apartamentos no total, salão de festas e churrasqueira.

Das Descrições dos condomínios:

O EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE está localizado na Rua Luis Dalincourt, nº 268, próximo a Avenida Princesa D'Oeste, Avenida Aquidaban, Avenida Mores Sales e ao Bosque Municipal de Campinas.

O EDIFÍCIO PRAIA DE SIRIUBA está localizado na Rua Nuporanga, nº 404, próximo a Avenida Norte Sul, facilitando o acesso à vários bairros de Campinas.

Os dois endereços possuem infraestrutura de comércio e serviços, com mercados, lojas, hortifrutis, drogarias, escolas etc. Não se identificaram fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento e erosão, estação de tr

atamento de esgoto nem favelas.

Das dimensões do apartamento do Edifício Palmas do Bosque:

- área real útil: 68,35m²
- área equivalente:.....8,62996751m²
- área comum: 9.296257932m²
- área total real de:.....76,97966975m²

Das dimensões da garagem do Edifício Praia de Siriuba:

- área real útil: 10,1250m²
- área comum: 15.2996m²
- área total real de:.....25,4246m²

3. VISTORIA TÉCNICA

Data e Horário: 07.08.2023, próximo das 15 horas, estive no apartamento do Edifício Palmas do Bosque.

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

Participantes: Gilmar Nascimento Saraiva (Perito) e Christina Lee Macfaden, RG 17.251.196.

Estado de Conservação: Bom estado de conversação.

Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

- 01 Sala/jantar: piso laminado, paredes com pinturas em látex;
- 01 Varanda: piso frio;
- 02 Dormitórios: com armários embutidos, piso laminado, paredes com pinturas em látex;
- 01 Banheiro social: paredes com azulejos até o teto, box blindex, pia em granito com gabinete;

- 01 Cozinha: paredes com azulejos até o teto, armários planejados, pia em granito com gabinete;
- 01 Área de serviço: paredes com azulejos até o teto, armários planejados, tanque de louça.

4. METODOLOGIAS ADOTADAS E CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

Método de Avaliação Adotado para avaliar os dois imóveis (Apartamento do Edifício Palmas do Bosque e Garagem do Edifício Praia de Siriuba):

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.

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 **0,95** – em oferta;
- Coeficiente **1,00** – imóveis recentemente vendidos (não foram encontrados imóveis recentemente vendidos).

Crítérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis nos mesmos edifícios;
- Somente imóveis com 1 (uma) vaga de garagem;

5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO APTO. EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE

A tabela que segue apresenta:

- o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda
- o cálculo do **valor unitário médio** (valor médio por m²)

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS do EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE							
Avaliando: localiza-se no 6º andar - área de 68,35m ² - com 01 vaga de garagem							
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$ -	ÁREA ÚTIL - M ² -	V. UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -	
1 PLENO (19) 3387-8533	API4863	400.000	68,35	5.852,23	F. OFERTA: 0,95	5.559,61	
2 EXACTO (19) 307-50051	AP002912	390.000	68,35	5.705,92	F. OFERTA: 0,95	5.420,62	
3 SOBERANA (19) 3737-5050	AP010762	410.000	68,35	5.998,53	F. OFERTA: 0,95	5.698,61	
4 PICCOLOTO (19) 2138-3838	AP046103	340.000	68,35	4.974,39	F. OFERTA: 0,95	4.725,67	
5 CMB (19) 3202-4111	AP031716	450.000	68,35	6.583,76	F. OFERTA: 0,95	6.254,57	
6 PELEGRINI (19) 3256-1665	AP3380	400.000	68,35	5.852,23	F. OFERTA: 0,95	5.559,61	
SOMATÓRIA						33.218,69	
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 6						5.536,44	
LIMITE INFERIOR						3.875,51	
LIMITE SUPERIOR						7.197,37	
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO						5.536,44	

6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA - APTO. EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 4 deste documento, tem-se que o **valor de mercado** do apartamento resultou em **R\$ 378.416,00** (trezentos e