

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: 68,35m<sup>2</sup>**

**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: 26,87107798m<sup>2</sup>**

**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: 10,1250m<sup>2</sup>**

**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 (COFEI) 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.

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

### **Das 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: ..... 68,35m<sup>2</sup>
- área equivalente:.....8,62996751m<sup>2</sup>
- área comum: ..... 9,296257932m<sup>2</sup>
- área total real de:.....76,97966975m<sup>2</sup>

### **Das dimensões da garagem do Edifício Praia de Siriuba:**

- área real útil: ..... 10,1250m<sup>2</sup>
- área comum: ..... 15.2996m<sup>2</sup>
- área total real de:.....25,4246m<sup>2</sup>

## **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 conservação.

### **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).

#### Critérios 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 m<sup>2</sup>)

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS do EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE						
Avaliando: localiza-se no <b>6º andar</b> - área de <b>68,35m<sup>2</sup></b> - com <b>01 vaga</b> de garagem						
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M <sup>2</sup> -	V. UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1 <b>PLENO</b> (19) 3387-8533	AP14863	400.000	68,35	5.852,23	F. OFERTA: 0,95	5.559,61
2 <b>EXACTO</b> (19) 307-50051	AP002912	390.000	68,35	5.705,92	F. OFERTA: 0,95	5.420,62
3 <b>SOBERANA</b> (19) 3737-5050	AP010762	410.000	68,35	5.998,53	F. OFERTA: 0,95	5.698,61
4 <b>PICCOLOTO</b> (19) 2138-3838	AP046103	340.000	68,35	4.974,39	F. OFERTA: 0,95	4.725,67
5 <b>CMB</b> (19) 3202-4111	AP031716	450.000	68,35	6.583,76	F. OFERTA: 0,95	6.254,57
6 <b>PELEGRIINI</b> (19) 3256-1665	AP3380	400.000	68,35	5.852,23	F. OFERTA: 0,95	5.559,61
						<b>SOMATÓRIA</b> 33.218,69
						<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 6</b> 5.536,44
						LIMITE INFERIOR 3.875,51
						LIMITE SUPERIOR 7.197,37
						<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO</b> 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