

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

Processo nº **0048948-54.2002.8.26.0114**

Ação: OUTROS FEITOS NÃO ESPECIFICADOS -
ESPÉCIES DE CONTRATOS

Requerente: João de Deus Vianna Cotrim

Requerido: Antonio de Castro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- elaborado pela perícia técnica entre maio de 2023 -

→ Resultado da Avaliação: **R\$ 352.240,00**

(trezentos e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta reais)

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

CASA RESIDENCIAL

- Área de Terreno: **1.244,34m²**

- Área Edificada: **187,90m² - Conforme IPTU 2023**

Rua Elisa Porto, nº 81 - Jardim Monte Belo - Campinas-SP

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

1. LEIS e NORMAS REGULADORAS deste PARECER

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 a reconhecida doutrina.

2. MÉTODOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS



PARA AVALIAR O TERRENO:

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: comparação com ofertas de imóveis (terrenos) assemelhados em suas características extrínsecas e intrínsecas.

Homogeneização por Fatores: visando tornar similares, o mais possível, as amostras, empregaram-se fatores de homogeneização quando necessários, para tratar suas características e atributos influenciadores na formação de valores.

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

PARA AVALIAR A EDIFICAÇÃO:

A edificação recebeu tratamento de avaliação com base neste estudo realizado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - 2017: cuja orientação mostra-se apropriada para a avaliação das edificações presentes no terreno. A base para o cálculo do valor unitário respalda-se no CUB - **Custo Unitário Básico de Construção**, publicado mensalmente na tabela do Sinduscon-SP: neste caso, **R\$ 1.914,68/m² (abril/2023)**.

Para aplicação da depreciação, utilizou-se, conforme orienta o próprio estudo supracitado, esta metodologia, com as devidas adaptações ao caso presente:

Método Ross-Heideck: um método misto, considerando:

- **Idade Real (Ross):** com base no ano de conclusão da construção e a idade aparente, definida na vistoria da estrutura, componentes e acabamento.
- **Estado de Conservação da Edificação (Heidecke):** a ser classificado, conforme graduação proveniente do Estudo de Heidecke.

3. DADOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Matrícula: 74012 (1º Registro de Imóveis de Campinas-SP)

LOTE DE TERRENO designado pelo número 03 (três), localizado na quadra S do loteamento denominado JARDIM MONTE BELLO, situado no 1º subdistrito e 1ª Circunscrição imobiliária desta cidade e comarca de CAMPINAS, medindo 31,00 metros de frente para a Rua 02; 45,36 metros pelo lado direito com o lote 02; 32,70 metros de fundos, com a Rua 03 e finalmente 34,93 metros pelo lado esquerdo, com o lote 04, encerrando essas medidas a área total de **1.244,34 m²**.

Conforme Código Cartográfico nº 4111.33.13.0043.01001 junto à Prefeitura Municipal de Campinas, foi construído um prédio residencial com área de 187,90m² com ano de depreciação de 2001.

Fonte dos Dados do Terreno: Além da Matrícula, extraíram-se dados destas fontes:

Capa de carnê de IPTU do ano de 2023 (Código Cartográfico 4111.3313.0043.01001.

4. LOCALIZAÇÃO - BAIRRO - ENTORNO

Endereço do Terreno Avaliando:

Rua Elisa Porto, nº 81 – Bairro Vila Jardim Monte Bello – Campinas-SP.

As ruas do Bairro Jardim Monte Bello não possuem asfaltos, guias e sarjetas. A região apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, net e internet, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo.

5. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário: em 23.05.2023, próximo das 15:00 horas

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar os valores de vendas dos imóveis.

6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

**TERRENO (MATRÍCULA 74012) - LOTE
NÚMERO 03, QUADRA “S”, DO JARDIM MONTE
BELLO, RUA ELISA PORTO, Nº 81**

Situação do Terreno: com edificações (CASA)

Área do Terreno: 1.244,34m² - **Testada:** 31,00m - **Zoneamento:** ZR-APA (Área de Proteção Ambiental)

Posição do Lote: meio da quadra

TERRENO - CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Buscaram-se ofertas através de portais e sites de imobiliárias que representam os imóveis da região do entorno. Conferiram-se as ofertas junto a anunciantes para checar se continuavam em oferta e se o valor ofertado se encontrava atualizado.

Critério para coleta de amostras de Terrenos:

- Terrenos ofertados para venda no mesmo bairro do imóvel avaliando;
- Terrenos com área entre a metade e o dobro da área do terreno avaliado;
- Terrenos com o mesmo zoneamento do terreno avaliado.

TERRENO - TRATAMENTO APLICADO PARA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Fator de Oferta [FO]: Considerado pela norma como margem de negociação entre o valor ofertado e o valor efetivamente negociado, este fator foi aplicado a todos os elementos comparativos selecionados para o grupo de amostras e que se encontram em oferta em maio de 2023.

Fator Topografia [F_{Top}]: Não foi necessária a aplicação deste fator, dado que as amostras apresentam condição assemelhada à condição do terreno avaliando.

TERRENO - SANEAMENTO

Eliminam-se as amostras fora do intervalo de 30% acima e abaixo do valor unitário.

TERRENO - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio [valor médio/m² de terreno] homogeneizado e saneado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO								
- ÁREA DO TERRENO AVALIANDO: 1.244,34 m ² - TESTADA DO TERRENO AVALIANDO: 31,00m-								
	FONTE	CÓDIGO SITE E ÍNDICE FISCAL	VALOR DE OFERTA - R\$ -	ÁREA DE TERRENO - m ² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL		FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO - R\$ -
1	PROVECTUM (19) 3324-2392 (19) 98287-2020	TE268331	285.000,00	1.800,00	158,33		Foferta: 0,90	142,49
2	BANCO IMÓVEL (19) 2515-2800 (19) 98450-1001	TE0365	200.000,00	1.503,00	133,06		Foferta: 0,90	119,75
3	XCI (19) 3306-1080 (19) 99608-8809	TE2400	230.000,00	1.200,00	191,66		Foferta: 0,90	172,49
4	PROVECTUM (19) 3112-1500 (19) 97407-3462	TE301068	280.000,00	1.587,00	176,43		Foferta: 0,90	158,79
5	SOLUA (19) 3282-6688	TE0100	260.000,00	1.807,00	143,88		Foferta: 0,90	129,49

(19) 97600- 0303							
SOMATÓRIA							723,00
Divisão pelo nº de amostras							: 05
MÉDIA ARITMÉTICA							144,60
LIMITE INFERIOR							101,22
LIMITE SUPERIOR							187,98
VALOR UNITÁRIO MÉDIO - HOMOGENEIZADO E SANEADO							144,60

TERRENO - VALOR DE MERCADO

Resultado da Avaliação do Terreno

- Área x valor unitário médio homogeneizado e saneado = Valor do Terreno
- $1.244,34 \times 144,60 = R\$ 179.931,56$

O valor do terreno é **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

7. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS [EDIFICAÇÕES]

EDIFICAÇÃO - RUA ELISA PORTO, N° 85

Área Total das Edificações: 187,90m² - **Grupo do Imóvel:** Casa

Composição da Construção:

Sala, cozinha/copa, três dormitórios, sendo um suíte, banheiro social; fora do corpo da casa um dormitório e um banheiro.

Acabamentos em Geral [ver fotografias no anexo 1]

Paredes externas: com pintura em látex.

Cobertura: (possui laje) telhas de amianto na casa principal e telhas de barro o quarto separado.

Pisos: Piso frio.

Banheiros: com azulejos até o teto, box de acrílico.

Armários: não possuem armários embutidos.

Estado Aparente da Construção: Classificação F: Necessitando de reparos simples e importantes.

Dados base para avaliar as Edificações

Área Total Construída da Casa: **187,90m²**

Valor Unitário de Construção, com base no CUB R1N Abril/2023: **R\$ 1.914,68/m²**

Classificação → Grupo: **CASA** – Padrão: **SIMPLES** – Intervalo: **Mínimo** (0,919)

Ano de Conclusão De Depreciação: **2001** (conforme informação da capa do carnê de IPTU lançamento 2023, Código Cartográfico 41113313.0043.01001)

Idade Real: **22 anos** – Idade Aparente da Edificação: **22 anos**

Vida útil de Galpão padrão econômico: **70 anos** – Estado de Conservação: **F**

Cálculos do valor da Edificação sem depreciação

Cálculo do valor da Edificação Galpão Padrão Econômico Médio:

$R\$ 1.914,68 \times 0,919 = R\$ 1.759,59 \rightarrow$ Custo Unitário Básico para padrão da casa avaliada

Área edificada x CUB = valor do bem sem depreciação

187,90m² x R\$ 1.759,59 = R\$ 330.626,96 (valor da edificação sem depreciação)

(este resultado corresponde a uma edificação sem depreciação)

Cálculo do valor da Edificação com depreciação:

Cálculo do percentual já atingido de vida útil: **31,42%**

Percentual a ser depreciado conforme Tabela de Ross Heidecke: **47,30%** de depreciação.

– Valor da edificação após depreciação: R\$ 172.240,41

Resultado da Avaliação das edificações:

A área edificada da foi avaliada em **R\$ 172.240,41** (cento e setenta e dois mil, duzentos e quarenta reais).

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento, obtive este valores:

VALOR TERRENO	R\$ 180.000,00	
VALOR EDIFICAÇÃO	R\$ 172.240,00	
VALOR TOTAL DO BEM	R\$ 352.240,00	

O valor de mercado estimado nesta avaliação para o imóvel resultou em **R\$ 352.240,00** (trezentos e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta reais).

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
- **ANEXO 2** – Elementos Comparativos de Terrenos (links, fotos, dados)

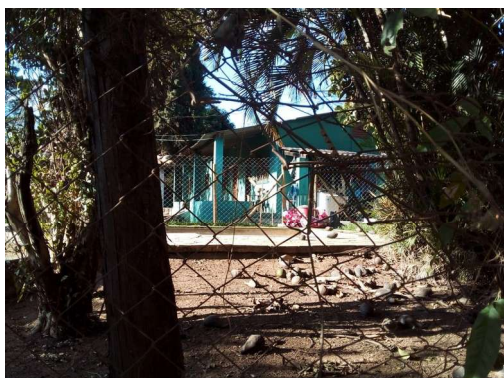
Campinas, 29 de maio de 2023.

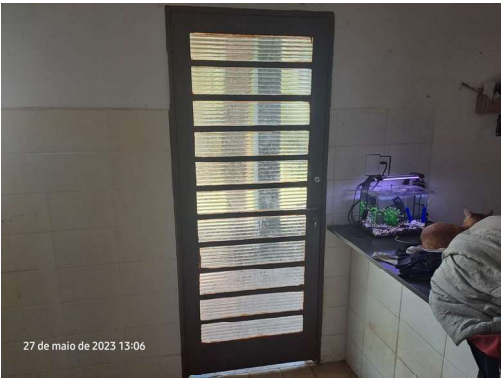
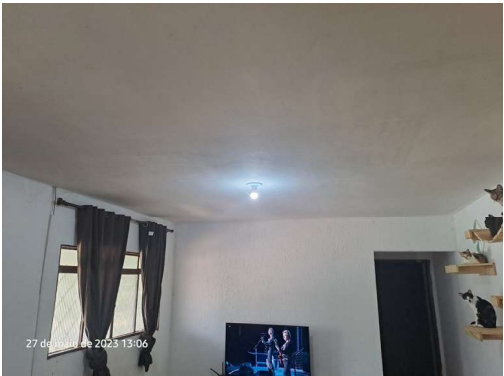
Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

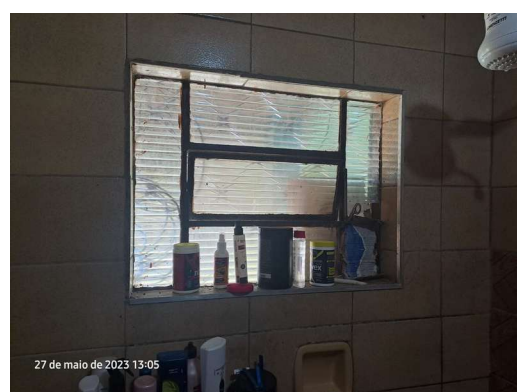
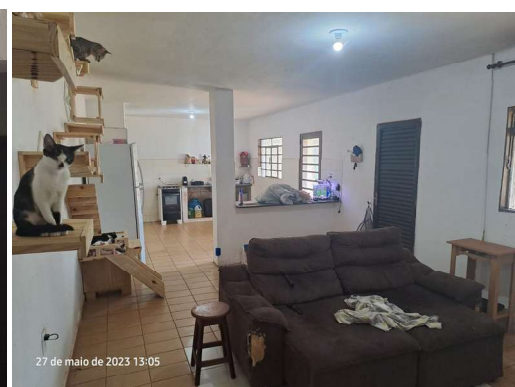
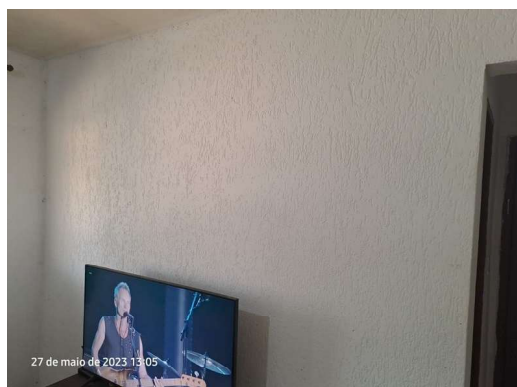
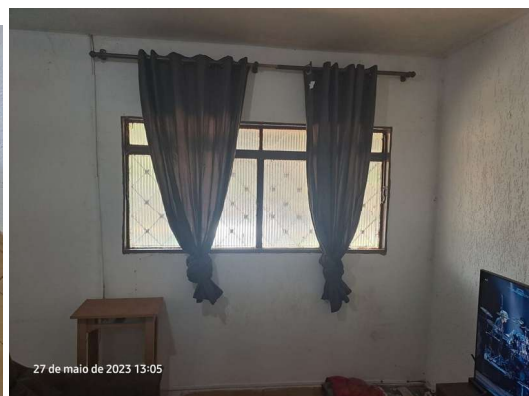
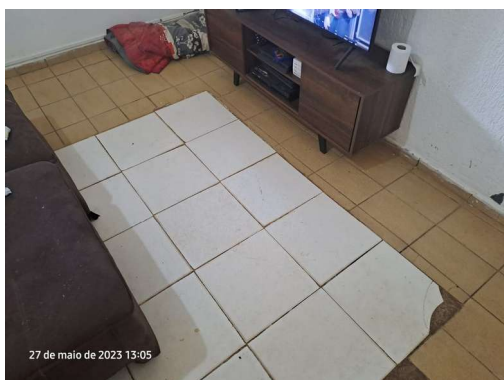
CNAI 30014

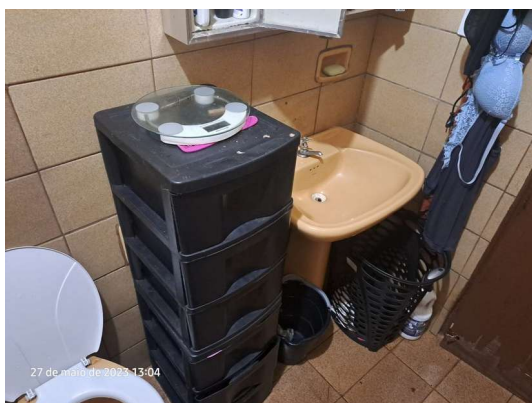
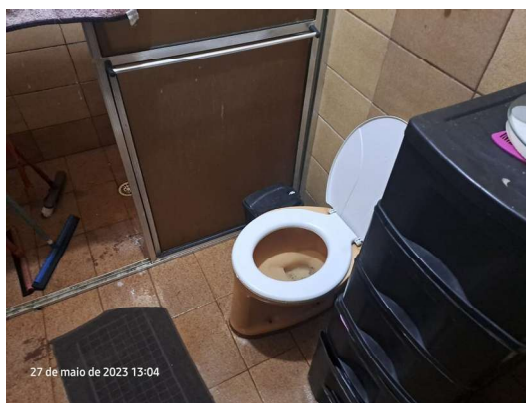
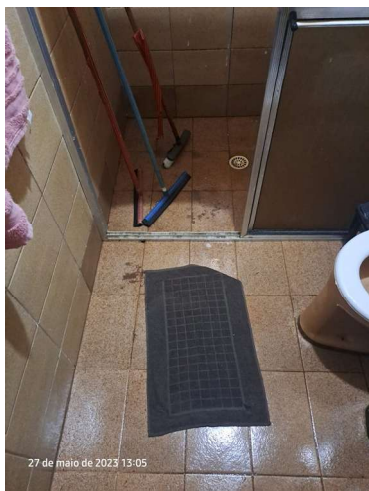
E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br

ANEXO - Fotos do Imóvel Avaliado

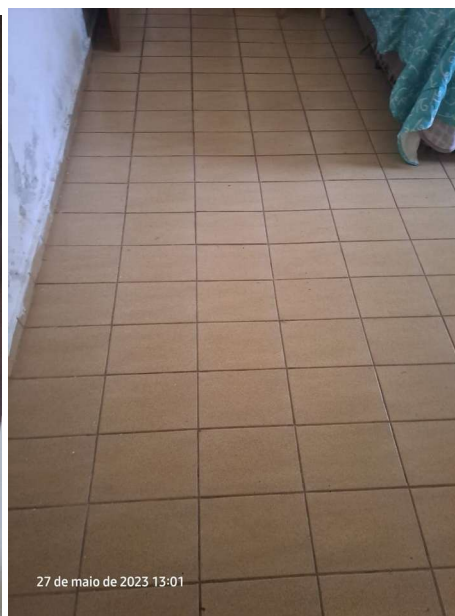
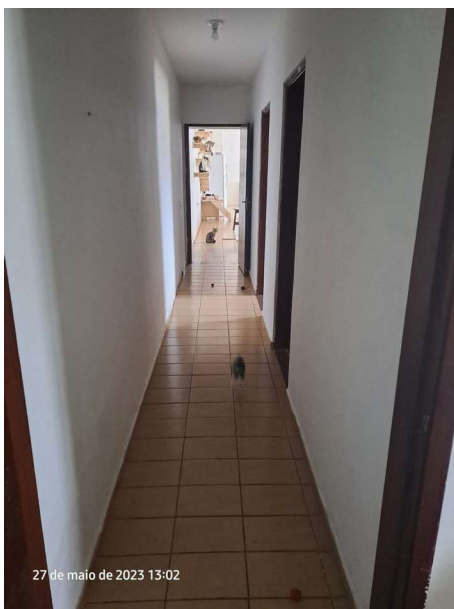
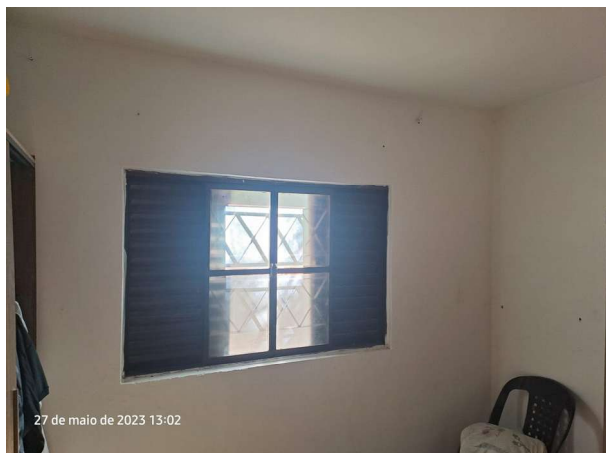




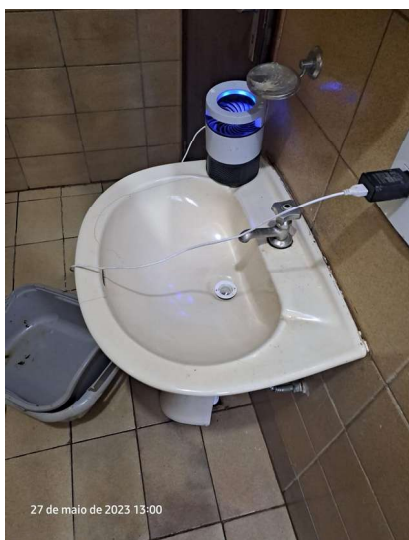












ANEXO 2 - DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM - CÓDIGO SITE: TE268331	
	VALOR DE VENDA: R\$ 285.000,00	
	ÁREA TERRENO: 1.800,00m²	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-belo-i-bairros-campinas-1800m2-venda-RS285000-id-2619297514/		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: BANCO IMÓVEL - CÓDIGO SITE: TE0365	
	VALOR OFERTA: R\$ 200.000,00	
	ÁREA TERRENO: 1.503,00m²	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-belo-i-bairros-campinas-1503m2-venda-RS200000-id-2568695615/		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: XCI - CÓDIGO SITE: TE2400	
	VALO OFERTA: R\$ 230.000,00	
	ÁREA TERRENO: 1.200,00m²	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-belo-i-bairros-campinas-1200m2-venda-RS230000-id-2539608487/		



ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: PROVETUM - CÓDIGO SITE: TE258821	
	VALO OFERTA: R\$ 280.000,00	
	ÁREA TERRENO: 1.587,00m²	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-belo-i-bairros-campinas-1587m2-venda-RS280000-id-2633350228/		



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: SOLUA - CÓDIGO SITE: TE0100	
	VALOR OFERTA: R\$ 260.000,00	
	ÁREA TERRENO: 1.807,00m²	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-belo-i-bairros-campinas-1808m2-venda-RS260000-id-2562333072/		

