



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo nº: 4001487-32.2013.8.26.0114**

**Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**

**Exequente: Petrobras Distribuidora S/A**

**Executado: TRANSPORTADORA SÃO JOSÉ DE CAPIVARI LTDA e outros**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



**Rua Vital Brasil**

**Rua Carlos Chagas**

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem primeiramente, APRESENTAR ESCUSAS QUANTO AO PRAZO PARA ENTREGA DO LAUDO. Atraso criado devido a ocorrência de perda de dados nos computadores da empresa. Ainda, APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS EM AGOSTO/2020

**Matrícula 6.517 - R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**

**Matrícula 4.329 - R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).**

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



## PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Execução de Título Extrajudicial – Compromisso. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Como o Executado não possui representante nos autos, fomos diretamente aos imóveis na intenção de comunicar e efetuar a vistoria nos imóveis.

## DA VISTORIA

Na data de 23 de julho de 2020, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido pela Sra. Ivânia Mazzatto, no imóvel da Rua Carlos Chagas, entretanto não foi permitido a entrada no imóvel. A moradora informou que comprou o imóvel em dezembro de 2013 e não tem relação com o processo. Já no imóvel da Rua Vital Brasil não houve atendimento, mesmo aparentando possuir pessoas no local.

Assim, este Perito optou por realizar as avaliações de forma indireta, utilizando-se de dados oficiais fornecidos pela prefeitura municipal, como metragem, padrão construtivo, conservação, entre outros, conforme imagens do Boletim de Informação Cadastral.



As informações são suficientes para garantir a precisão da avaliação, juntamente com o conhecimento e experiência desse profissional.

Importante lembrar que a avaliação indireta é permitida na Norma de Avaliações quanto contemplados os dados acima.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

### BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 04/08/2020

Preço de venda dos imóveis residenciais avança 0,28% em julho e acumula alta de 1,39% em 2020

***Maior parte das capitais registrou elevação do preço médio no mês, com destaque para Brasília (+1,92%), Belo Horizonte (+0,60%) e João Pessoa (+0,51%)***

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,28% em julho, após avançar 0,18% no mês anterior. Comparativamente, a variação mensal do índice ficou novamente abaixo do comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,36%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o referido mês com ligeira queda real de 0,08%. A maioria das capitais brasileiras monitoradas pelo Índice FipeZap apresentou elevação de preço no período. Individualmente, as maiores altas foram registradas em: Brasília (+1,92%), Belo Horizonte (+0,60%) e João Pessoa (+0,51%). Em contraste, apenas 3 capitais registraram queda de preço no período: Recife (-1,72%), Campo Grande (-0,12%) e Rio de Janeiro (-0,10%). Em São Paulo, município com maior peso na variação do Índice FipeZap, a alta nominal registrada foi de 0,38%.

■ Balanço parcial de 2020: até julho de 2020, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 1,39%, ante variação de +0,46% esperada para o IPCA no período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada no mesmo período, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis



residenciais encerre o período com alta real de 0,93%. Na ótica por cidade, a maior parte das capitais monitoradas apresentou avanço no preço médio de venda de imóveis residenciais no período, com destaque para: Florianópolis (+4,66%), Brasília (+4,34%) e Curitiba (+3,45%). Em contraste, apenas 2 das 16 capitais monitoradas ainda exibem queda nominal no preço médio dos imóveis: Recife (-5,53%) e Fortaleza (-0,88%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços de venda do segmento residencial acumulam altas de 1,98% e 0,26% no ano, respectivamente.

■ Últimos 12 meses: nesse horizonte temporal, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula um avanço nominal de 1,13%. Comparando-se com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+2,31%), de acordo com o IPCA (IBGE)\*, o índice exibe queda real de 1,15%. Entre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Florianópolis registra o maior aumento nominal no preço médio (+5,22%), seguida por Curitiba (+4,21%) e Vitória (+3,61%). Em contraste, Fortaleza acumula a maior queda no preço médio de venda residencial entre as capitais (-7,94%), sendo acompanhada por Recife (-5,54%) e Rio de Janeiro (-1,06%).

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em julho de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.328/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.313/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.167/m²) e Brasília (R\$ 7.635/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m² no mês, incluem-se: Campo Grande (R\$ 4.251/m²), Goiânia (R\$ 4.320/m²) e João Pessoa (R\$ 4.334/m²)



(fonte: [www.agenteimovel.com.br](http://www.agenteimovel.com.br))

## INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Santa Bárbara d'Oeste, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

### Caracterização do Município de Santa Bárbara d'Oeste.

Ocupação:	ALTO	-----	RESID. UNIFAMILIAR	-----	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

### TOPOGRAFIA DOS LOGRADOUROS

Declive.

### ACESSIBILIDADE

Os imóveis estão localizados no bairro Parque/Vila Linópolis em Santa Bárbara d'Oeste. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são as Ruas Santa Bárbara e Dona Margarida.

Ambas em boas condições de uso.



## OS IMÓVEIS

Casas residenciais com bom padrão construtivo, situados no Bairro Vila Linópolis em Santa Bárbara d'Oeste.

Santa Bárbara d'Oeste é um município brasileiro no interior do Estado de São Paulo. Pertencente à mesorregião e microrregião de Campinas, localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 138 km. Ocupa uma área de 271,492 km<sup>2</sup>, sendo que 82 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano, e sua população estimada para o ano de 2017 era de 191 889 habitantes, sendo então o 43º mais populoso de São Paulo e o sexto da Região Metropolitana de Campinas, da qual faz parte. A cidade é parte do Complexo Metropolitano Expandido, a macrometrópole que ultrapassa os 30 milhões de habitantes e que compõe aproximadamente 75% da população paulista.

A cidade foi emancipada de Constituição (hoje Piracicaba) na década de 1900. Entretanto sua fundação é considerada como ocorrida em 1818, visto que este foi ano em que foi construída a igreja matriz local, sendo o aniversário em 4 de dezembro, em homenagem à padroeira Santa Bárbara, que também serviu de referência para o nome do município. Margarida da Graça Martins é considerada a fundadora da cidade, por ter doado o terreno para a construção da matriz, sendo assim o primeiro município brasileiro fundado por uma mulher. A cidade também é considerada como o berço da indústria automobilística no Brasil, uma vez que foi a responsável pela produção do primeiro automóvel do Brasil. Hoje Santa Bárbara d'Oeste é formada apenas pela Sede, não possuindo distritos, sendo subdividida apenas pelos seus pouco mais de 130 bairros.

Santa Bárbara conta ainda com uma importante tradição cultural, que vai desde o seu artesanato até o teatro, a música e o esporte. A imigração norte-americana no século XIX trouxe várias influências nas manifestações culturais e atrativos turísticos, como a realização da Festa da Imigração, a Feira das Nações e a Festa Confederada Brasil-Estados Unidos. No município está situado o Cemitério do Campo, mais conhecido por "Cemitério dos Americanos", que é administrado pela Fraternidade de Descendência Americana, entidade que promove reuniões e eventos periódicos no local para preservar as tradições e costumes dos imigrantes estadunidenses.

Em 2015, o município foi considerado a 9ª melhor cidade brasileira de médio porte por uma classificação realizada pela Editora Três e pela empresa de classificação de risco Austin Rating e divulgada em setembro de 2015 pela revista IstoÉ, com dados de 2014. *(fonte Wikipédia)*

Imóvel da Rua Carlos Chagas.

**Município de Santa Bárbara do Oeste**  
**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**  
**Cadastro Técnico Imobiliário**

BIC - Boletim de Informação Cadastral

9086 - 0 BIC referente ao exercício: 2021 Situação: A  
 Cadastro: 15.06121.52.36.0232.01.001 Imóvel: 9086 Ocupação: P-Predial  
 Isenção: 0-Não Isento Ano Limite: 0 Zona de Valorização: 15 Zoneamento: 3 Incluído em: 14/03/1996 por: CONSIST

---

**ENDEREÇO:**  
 R. CARLOS CHAGAS Nº 67  
 Loteamento: PQ LINÓPOLIS 3ª PARTE  
 Cidade: SANTA BARBARA DOESTE Estado: SP CEP: 13450-455  
 Quadra: Pref: 2195 Face: 1 Quadra: K Lote: 17 Face Nova: 3

---

**ENDEREÇO DE ENTREGA:**  
 R. CARLOS CHAGAS Nº 67  
 Loteamento: PQ LINÓPOLIS 3ª PARTE  
 CEP: 13450-455  
 Cidade: SANTA BARBARA DOESTE Estado: SP

---

**A - Proprietário: -ISMAEL MANZATTO - CPF:71669710882 - RG:848392272**

---

**DADOS DO TERRENO**  
 Área do Terreno: 400,00m<sup>2</sup>

---

<b>DIMENSÕES</b>	
Testada Principal: 10,00	Curva: 0,00
Testada Direita: 40,00	Logradouro: 0
Testada Esquerda: 40,00	Logradouro: 0
Testada Fundos: 10,00	Logradouro: 0
Área Ocupada Terreno: 265,58	Qtde Edificações: 1
Área In loco: 422,25	

---

<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>		
ESTADO DA EDEFICAÇÃO: 2-CONCLUÍDO	TOPOGRAFIA: 1-PLANO	SITUAÇÃO: 3-MEIO QUADRA
USO: 5-EDIFICADO	FECHAMENTO MURO: 2-NÃO	FECHAMENTO GRADIL: 1-SIM
CALÇADA: 1-SIM	CAT. PROPRIÉDADE: 1-PARTICULAR	VIELA SANITÁRIA: 2-NÃO

---

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**  
 Área Construída: 332,92m<sup>2</sup>

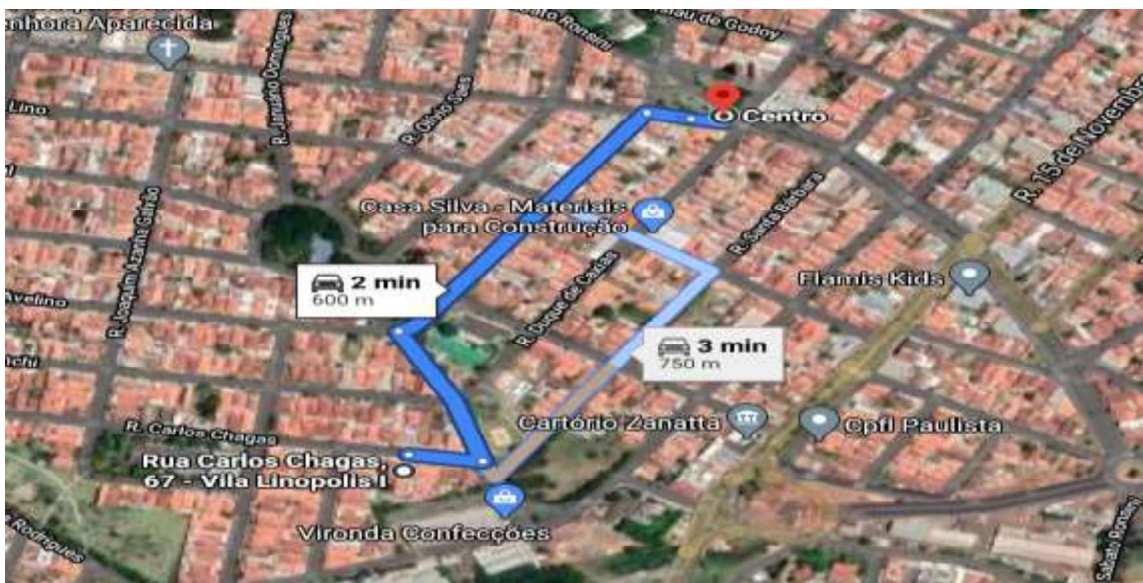
PAVIMENTOS: 1-1	CATEGORIA: 4-FINA	PISCINA: 1-NENHUMA
CATEG. OCUPAÇÃO: 1-PARTICULAR	REG. DE OCUPAÇÃO: 1-PRÓPRIA	USO DO IMÓVEL: 3-RESIDENCIAL
TIPO DE CONSTRUÇÃO: 5-CASA REC. ISOLADA	ESTADO CONSERVAÇÃO: 2-BOA	REVEST. EXTERNO: 3-REBOCO/LATEX
REVEST. INTERNO: 4-MASSA LATEX/RE.TEXT.	ACAB. COZ / REF: 4-REVEST.C/ACB.FINO	FISO: 5-MARMORE/GRANITO
FORRO: 3-LAJE C/ ACAB.SIMPLES	INSTALAÇÃO ELÉTRICA: 4-EMBUTIDA	ACAB. BANHEIRO: 4-REVEST.FINO/+1BANHEI
ESTRUTURA: 3-ALVEN CONCR.ARMADO	COBERTURA: 2-TEL.CER.SUP	PORTA: 4-M.MAC.AC.MAIOR
JANELA: 3-FERRO	ELEVADOR: 1-SEM	ÁGUA: 1-SIM
ESGOTO: 1-SIM	LUZ: 1-SIM	TELEFONE: 1-SIM
GÁS: 2-NÃO	TV A CABO: 1-SIM	

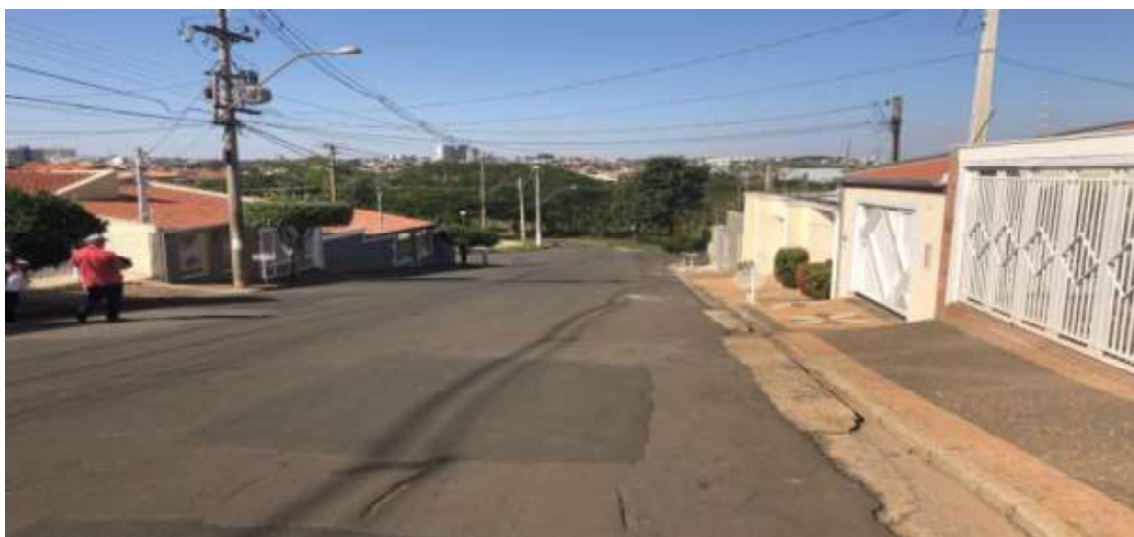
---

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Número de Famílias: 1	Número de Moradores: 3
Número de Vagas Cobertas: 2	Número de Vagas Descobertas: 0







Visão da rua



Indicação do número



Frente do imóvel



**Imóvel da Rua Vital Brasil**



**Município de Santa Bárbara d'Oeste**  
**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**  
**Cadastro Técnico Imobiliário**

**BIC - Boletim de Informação Cadastral**

9080 - O BIC referente ao exercício: 2021 Situação: A  
**Cadastro: 15.06121.52.36.0145.01.001 Imóvel: 9080 Ocupação: P-Predial**  
 Isenção: 0-Não Isento Ano Limite: 0 Zona de Valorização: 15 Zoneamento: 3 Incluído em: 14/03/1996 per: CONSIST

**ENDEREÇO:**  
 R VITAL BRASIL Nº 55  
 Loteamento: PQ LINOPOLIS 3º PARTE  
 Cidade: SANTA BARBARA DOESTE Estado: SP CEP: 13450-460  
 Quadra Pref: 2195 Face: 4 Quadra: K Lote: 11 Face Nova: 2

**ENDEREÇO DE ENTREGA:**  
 R VITAL BRASIL Nº 55  
 Loteamento: PQ LINOPOLIS 3º PARTE  
 CEP: 13450-460  
 Cidade: SANTA BARBARA DOESTE Estado: SP

**A - Proprietário: -ISMAEL MANZATTO - CPF: 71669710882 - RG: 848392272**

**DADOS DO TERRENO**  
**Área do Terreno: 500,00m2**

**DIMENSÕES**

Testada Principal: 10,00	Curva: 0,00
Testada Direita: 50,00	Logradouro: 0
Testada Esquerda: 50,00	Logradouro: 0
Testada Fundos: 10,00	Logradouro: 0
Área Ocupada Terreno: 187,55	Qtde Edificações: 1
Área in loco: 0,00	

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

ESTADO DA EDIFICAÇÃO: 2-CONCLUÍDO	TOPOGRAFIA: 1-PLANO	SITUAÇÃO: 3-MEIO QUADRA
USO: 5-EDIFICADO	FECHAMENTO MURO: 2-NÃO	FECHAMENTO GRADIL: 1-SIM
CALÇADA: 1-SIM	CAT. PROPRIEDADE: 1-PARTICULAR	VIELA SANITÁRIA: 2-NÃO

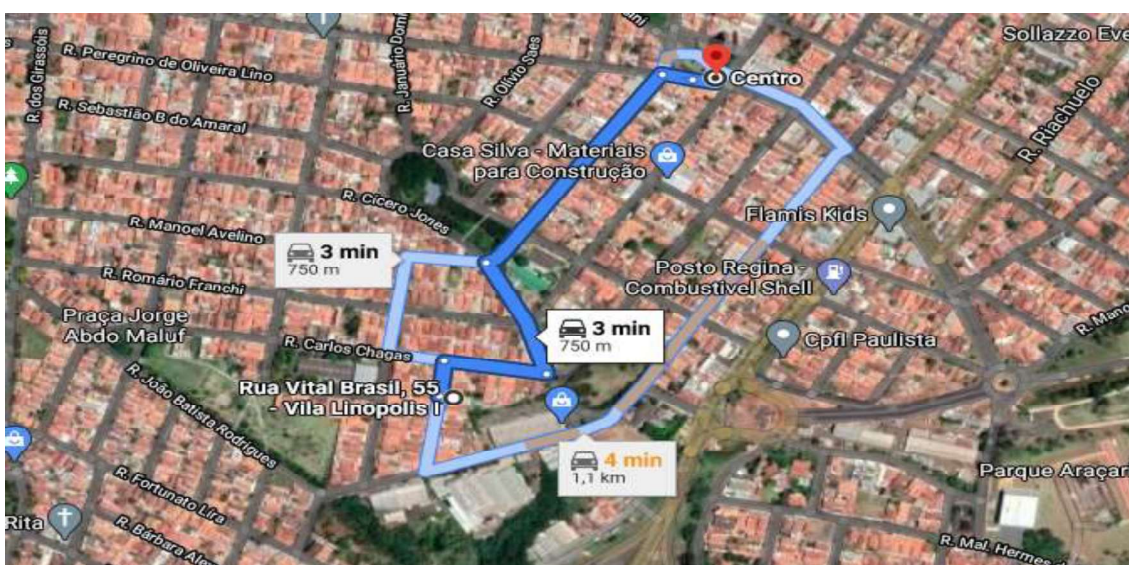
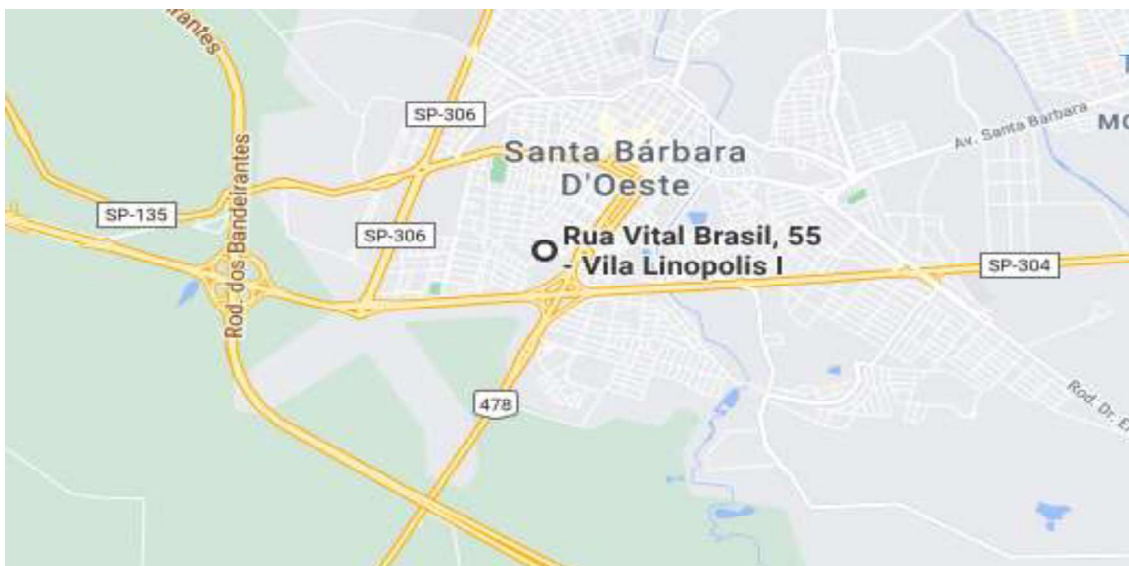
**DADOS DA CONSTRUÇÃO**  
**Área Construída: 263,15m2**

PAVIMENTOS: 2-2	CATEGORIA: 4-FINA	PISCINA: 1-NENHUMA
CATEG. OCUPAÇÃO: 1-PARTICULAR	REG. DE OCUPAÇÃO: 1-PRÓPRIA	USO DO IMÓVEL: 3-RESIDENCIAL
TIPO DE CONSTRUÇÃO: 5-CASA REC. ISOLADA	ESTADO CONSERVAÇÃO: 2-BOA	REVEST. EXTERNO: 3-REBOCO/LATEX
REVEST. INTERNO: 4-MASSA LATEX/RE.TEXT.	ACAB. COZ / REF: 4-REVEST.C/ACB.FINO	PISO: 5-MARMORE/GRANITO
FORRO: 3-LAJE C/ ACAB.SIMPLES	INSTALAÇÃO ELÉTRICA: 4-EMBTIDA	ACAB. BANHEIRO: 4-REVEST.FINO/+3BANHEI
ESTRUTURA: 4-METAL	COBERTURA: 2-TEL.CER.SUP	PORTA: 3-MAD.C/ACABAM.
JANELA: 3-FERRO	ELEVADOR: 1-SEM	AGUA: 1-SIM
ESGOTO: 1-SIM	LUZ: 1-SIM	TELEFONE: 1-SIM
GÁS: 2-NÃO	TV A CABO: 2-NÃO	

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Número de Famílias: 1	Número de Moradores: 3
Número de Vagas Cobertas: 2	Número de Vagas Descobertas: 0







Visão da rua



Indicação do imóvel



Garagem e frente do imóvel



## CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.**

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para área de serviço fechada.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

## PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

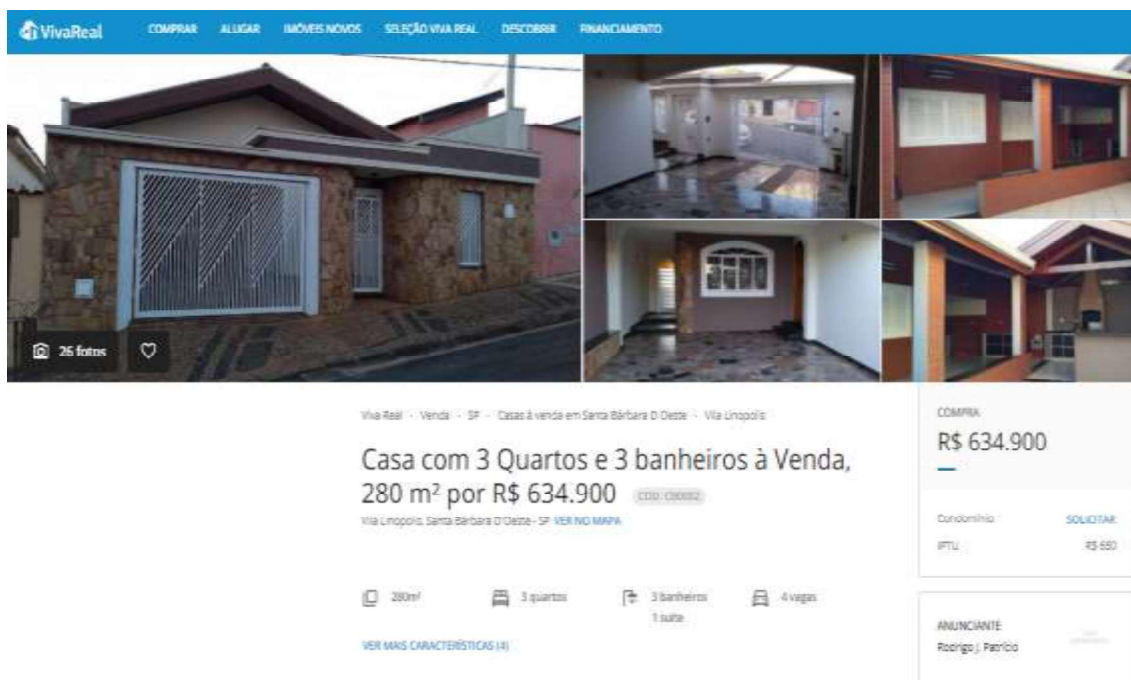
Durante a procura por amostras semelhantes não foram encontrados anúncios dos imóveis avaliados.



Área de busca

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Casa localizada no mesmo bairro dos imóveis avaliandos



Valor de venda: R\$ 634.900,00  
Valor de venda do m²: R\$ 2.268,00  
Imobiliária: Rodrigo J. Fabrício

(b) Casa localizada no mesmo bairro dos imóveis avaliandos



Valor de venda: R\$ 475.000,00  
Valor de venda do m²: R\$ 2.261,00  
Imobiliária: Manhattan Imóveis

(c) Casa localizada no mesmo bairro dos imóveis avaliados

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

30 fotos

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste - Vila Leopoldo

**Casa com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda, 272 m<sup>2</sup> por R\$ 855.250** (200.137)

Vila Leopoldo, Santa Bárbara D'Oeste - SP [VER NO MAPA](#)

272m<sup>2</sup> 3 quartos 6 banheiros 3 suítes 4 vagas

COMPRA  
**R\$ 855.250**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE:  
Luis Fernando Santos Rosa

Valor de venda: R\$ 855.250,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.144,00

Imobiliária: Luis Fernando Santos Rosa

(d) Casa localizada no mesmo bairro dos imóveis avaliados

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

52 fotos

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste - Vila Leopoldo - Rua Sebastião Benedito do Amaral

**Casa com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 400 m<sup>2</sup> por R\$ 895.900** (200.000)

Rua Sebastião Benedito do Amaral, 332 - Vila Leopoldo, Santa Bárbara D'Oeste - SP [VER NO MAPA](#)

400m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 4 vagas

COMPRA  
**R\$ 895.900**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE:  
Patrícia Ryden Pereira dos Santos

Valor de venda: R\$ 895.900,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.240,00

Imobiliária: Patrícia Ryden dos Santos

(e) Casa localizada no mesmo bairro dos imóveis avaliandos

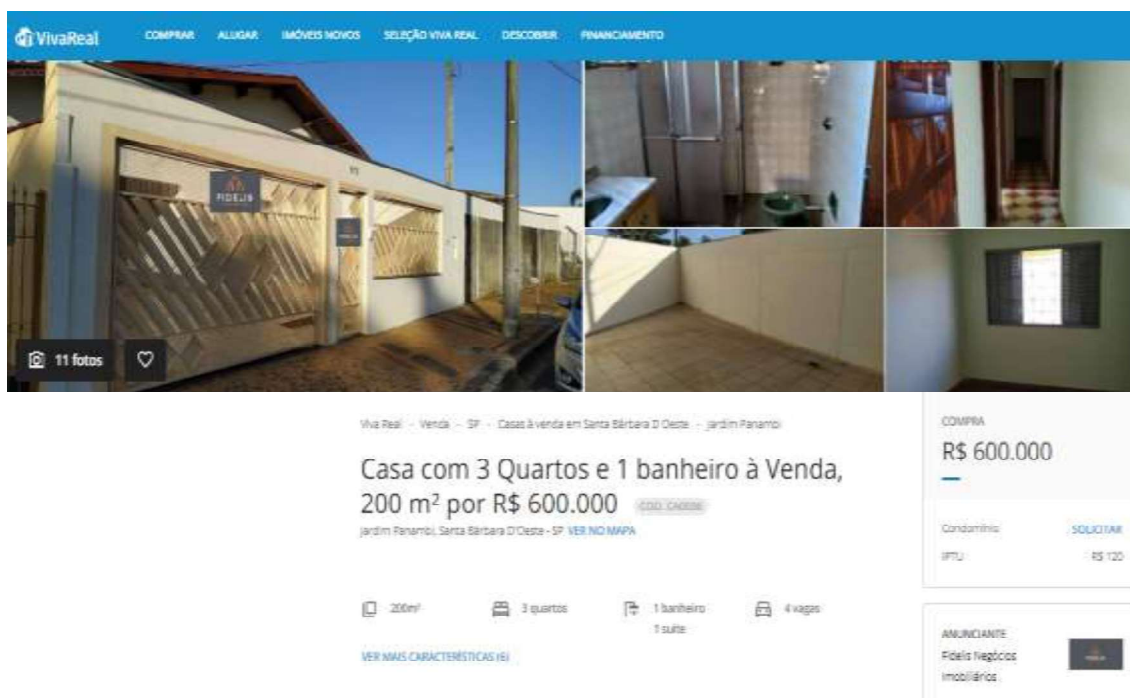


Valor de venda: R\$ 490.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.450,00

Imobiliária: ICF Imóveis

(f) Casa localizada no mesmo bairro dos imóveis avaliandos



Valor de venda: R\$ 600.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.000,00

Imobiliária: Fidelis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 2.268,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.041,20
Imóvel 2	R\$ 2.261,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.034,90
Imóvel 3	R\$ 3.144,00	0,9	1	0,9	1	0,95	R\$ 2.419,31
Imóvel 4	R\$ 2.240,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.016,00
Imóvel 5	R\$ 2.450,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 2.425,50
Imóvel 6	R\$ 3.000,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.700,00
Média do m <sup>2</sup>	R\$ 2.560,50	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	R\$ 2.285,25

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples	→	R\$ 2.285,00
Intervalo de segurança: 20%		
Maior que 20%	→	R\$ 2.742,00
Menor que 20%	→	R\$ 1.828,00
Média Saneada	→	<b>R\$ 2.285,00</b>

***Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.***

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.285,00 (dois mil duzentos e oitenta e cinco reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado:

**Matrícula 6.517 - 332,92m<sup>2</sup> x R\$ 2.285,00 (dois mil duzentos e oitenta e cinco reais), totalizando o valor arredondado do imóvel em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**

**Matrícula 4.329 - 263,15 x R\$ 2.285,00 (dois mil duzentos e oitenta e cinco reais), totalizando o valor arredondado do imóvel em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).**



## CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 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 e 1.066, de 22 de novembro de 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. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que os valores de mercado dos imóveis avaliados, em números redondos, para a data atual, correspondem a:

**Matrícula 6.517 - R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**

**Matrícula 4.329 - R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).**

Este laudo é constituído de vinte e duas páginas numeradas e um anexo com repostas aos quesitos.

Sem mais.

Campinas, 10 de agosto de 2020.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 800.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2020 a 01/02/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	2010 dias	1,388470
Percentual correspondente	2010 dias	38,847042 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 1.110.776,33
Sub Total	(=)	R\$ 1.110.776,33
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.110.776,33</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)