

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 Edifícia 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).

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 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

setenta e oito mil, quatrocentos e dezesseis reais) e do arredondamento permitido pela norma, conforme estes cálculos abaixo:

- $\boxed{\text{Área}} \times \boxed{\text{valor unitário médio homogeneizado e saneado}} = \boxed{\text{Valor do Bem}}$
- $68,35\text{m}^2 \times 5.536,44 = \text{R\$ } 378.415,67$

O preço de venda de uma vaga na garagem pode alcançar 15% do valor do imóvel. Entretanto, o valor médio é de 10%.

$\text{R\$ } 378.416,00 \times 10\% = \text{R\$ } 37.841,60$ (trinta e sete mil, oitocentos e quarenta e dois reais).

7. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO EDIFÍCIO SIRIUBA

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 PRAIA DE SIRIUBA						
Avaliando: Vaga de garagem número "9" (NOVE)						
Obs.: Não existem no mercado mais apartamentos à venda neste edifício (somente dois)						
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$ -			FATOR OFERTA	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1 THE GOLDEN (19) 98401-4647	AP00521	320.000			F. OFERTA: 0,95	304.000,00
2 L45 (15) 99824-24921	CM1042493	320.000			F. OFERTA: 0,95	304.000,00
SOMATÓRIA						608.000,00
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 2						304.000,00
LIMITE INFERIOR						212.800,00
LIMITE SUPERIOR						395.200,00
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO						304.000,00

8. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA APTO EDIFÍCIO SIRIUBA

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento, tem-se que o valor de mercado da sala resultou em **R\$ 304.000,00** (trezentos e quatro mil reais).

O preço de venda de uma vaga na garagem pode alcançar 15% do valor do imóvel. Entretanto, o valor médio é de 10%. Considerando um apartamento de R\$ 304.000,00 mil, a vaga custará em média R\$ 30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais).

9 - TERMOS FINAIS

Muito grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

— **ANEXO 1:** Fotos do interior do escritório avaliando.

— **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos.

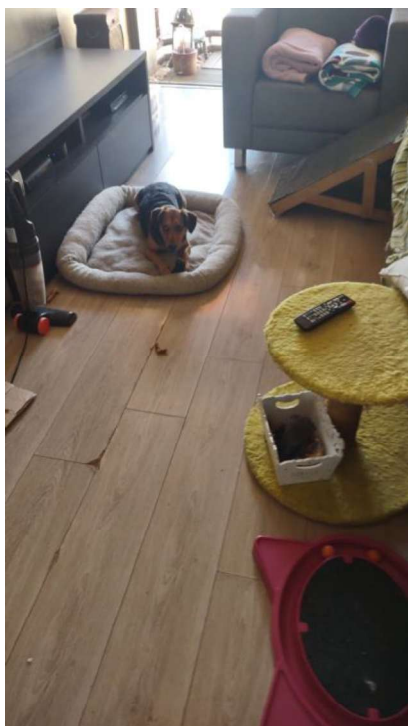
—

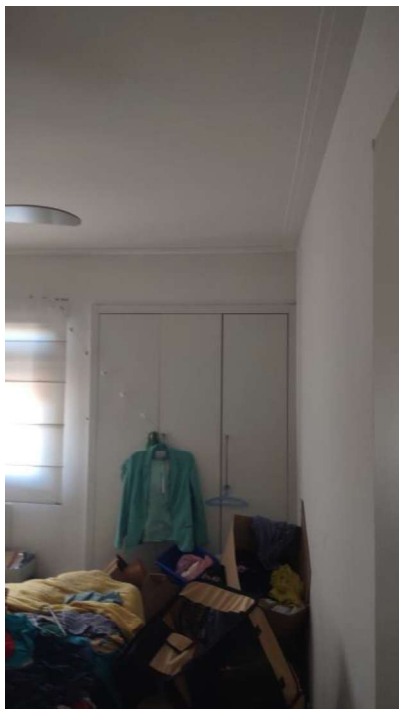
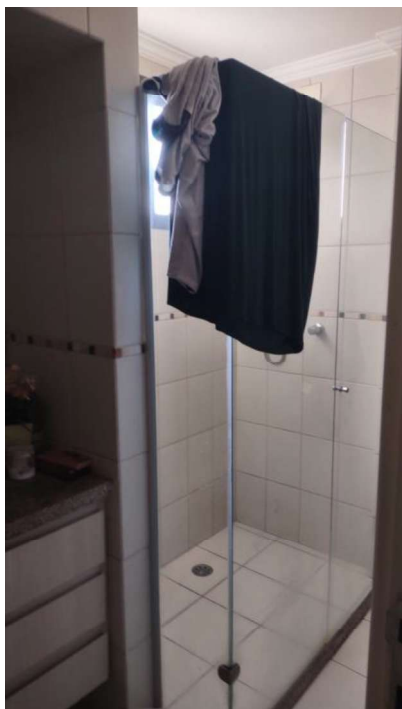
Campinas, 08 de agosto de 2023.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 - FOTOS do INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO APTO. ED. PALMAS DO BOSQUE







ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PLENO	CÓDIGO SITE: API4863
	VALOR DE VENDA: R\$ 400.000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-garagem-77m2-venda-RS400000-id-2640965265/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: EXACTO	CÓDIGO SITE: AP002912
	VALOR DE VENDA: R\$ 390.000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-garagem-70m2-venda-RS390000-id-2583516677/		
01 VAGA DE GARAGEM		



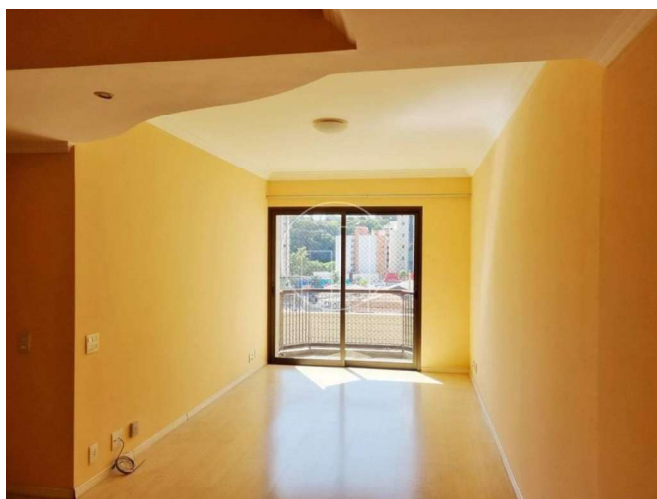
ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: OFF	CÓDIGO SITE: AP13798
	VALOR DE VENDA: R\$ 350.000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-garagem-77m2-venda-RS350000-id-2576683685/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: SOBERANA	CÓDIGO SITE: AP010762
	VALOR DE VENDA: R\$ 410.000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS410000-id-2564340636/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: PICCOLOTO	CÓDIGO SITE: AP046103
	VALOR DE VENDA: R\$ 340.000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-garagem-68m2-venda-RS340000-id-2573810839/		
01 VAGA DE GARAGEM		

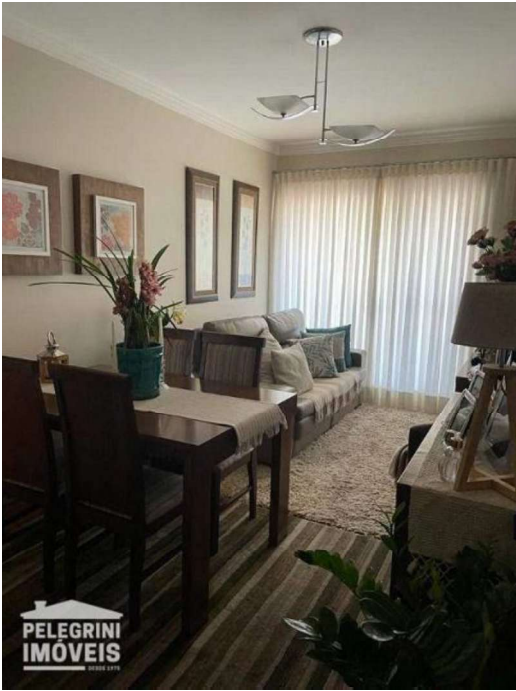


ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: CMB	CÓDIGO SITE: AP031716
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-garagem-77m2-venda-RS450000-id-2572590710/		

- 01 VAGA DE GARAGEM -



ELEMENTO COMPARATIVO 7	IMOBILIÁRIA: PELEGRINI	CÓDIGO SITE: AP3380
	VALOR DE VENDA: R\$ 400 .000,00	ÁREA ÚTIL: 68,35m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bosque-bairros-campinas-com-qaragem-77m2-venda-RS400000-id-2618667259/		
- 01 VAGA DE GARAGEM -		





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 37.842,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2023 a 01/02/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

915 dias

1,108627

Percentual correspondente

915 dias

10,862747 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 41.952,68

Sub Total

(=)

R\$ 41.952,68

Valor total

(=)

R\$ 41.952,68[Retornar](#) [Imprimir](#)