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

Autos nº **011611-98.2011.8.26.0114**

Ordem nº 0247/12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO (apartamento **com** garagem**):**

→ **R$ 153.000,00** (Cento e cinquenta e três mil reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, CRECI nº 59.259-SP, nomeado por Vossa Excelência [p. 231] para levantar o **VALOR ATUAL DE VENDA** de imóvel – um **apartamento** com área útil de **55,04 m²** e direito ao uso de **uma** vaga de garagem descoberta, no bairro **Núcleo Santa Isabel**, em **Campinas-SP** – conforme autos do processo supracitado de PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – que o Requerente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI MÔNACO** move em face de **MARIA E**

FÁTIMA FERRAZ CAMARGO – Espólio e Outros (Requeridos), tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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. E 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".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em **28 e 29 de outubro de 2019**, em horários distintos, estive na **Rua Sebastião Lázaro da Silva, nº 1880, Condomínio Residencial Di Mônaco, Hortolândia-SP**, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar o imóvel abaixo descrito. Os inquilinos marcaram horários para a vistoria e não compareceram. Na ocasião, a síndica Sra. Marilda (celular 19 99723171), gentilmente, forneceu contato dos inquilinos. Por três vezes estive no local e os inquilinos não compareceram e não permitiram a entrada no imóvel. Assim, avalio o apartamento com base em semelhança estrutural, sem vistoria do interior do apartamento.

1. Sobre o imóvel: Descrição, Localização e Estado

Descrição do apto: O imóvel avaliado é assim descrito e caracterizado, conforme matrícula nº **117.460** do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, SP [pp. 120]:

> *Matrícula 117.460 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, SP: IMÓVEL: Apartamento nº 613, localizado no primeiro andar, bloco 6, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI MÔNACO", situado na Rua Sebastião Lázaro da Silva, nº 1880, no loteamento Núcleo Santa Isabel, Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de jantar/estar, com sacada, corredor de circulação interna; copa/cozinha; banheiro social; lavanderia; e 02 (dois) dormitórios, com área útil de 55,04m2. Direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.*

Descrição do Prédio: Piscina e salão de festas.

RegiãoA região é caracterizada como região residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão.

Estado: Não foi possível vistoriar o imóvel. Assim, realizo a avaliação comparando-o com imóveis a venda em geral, no mesmo residencial.

2. Sobre o método e os critérios utilizados

Para determinar o valor de venda atual do imóvel, utilizei-me do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERÇADO**, ou seja, estabeleci comparação entre imóveis do **mesmo residencial** e com a **mesma metragem** em relação ao imóvel ora avaliado.

Assim, realizou-se pesquisa mercadológica junto à empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação; também contatei a própria zeladora do prédio, visando coletar elementos comparativos para determinar valores mais próximos de mercado.

3. Sobre os elementos comparativos e o cálculo do valor unitário

Todos os elementos comparativos localizam-se no **mesmo residencial** do imóvel avaliando: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI MÔNACO** (Rua Sebastião Lázaro da Silva, nº 1880, Núcleo Santa Izabel). Embora alguns anúncios tragam metragem superior, ao contatar anunciantes, todos admitiram o arredondamento e corrigiram para **55,04 m²**.

Todos os apartamentos citados como referência possuem **uma vaga de garagem** assim como o imóvel avaliando.

A tabela que segue apresenta o cálculo do **valor unitário** de cada elemento comparativo e a apuração do **valor unitário médio** (valor do metro quadrado médio), obtido da seguinte forma:

1. Divide-se o **valor de venda** ofertado de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário** (valor de venda por m²).
2. Somam-se todos os **valores unitários** obtidos e divide-se o resultado pelo **número de amostras**, obtendo-se assim o Valor unitário médio (valor do metro quadrado médio)

Aos imóveis **disponíveis para venda**, aplicou-se o **fator de oferta** (dedução de 10%), conforme orienta norma, percentual este considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO					
	CONTATO	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR UNITÁRIO (por m^2)
1	**IMOB. EXCELENTE** (19) 3504-1015	AP0172 À venda	R$ 150.000,00	55,04 m^2	**R$ 2.725,29** - 10% **R$ 2.452,76**
2	**IMOB. EXCELENTE** (19)3504-1015	AP0031 À venda	R$ 169.500,00	55,04 m^2	**R$ 3.079,57** 10% **R$ 2.771,62**
3	**IMOB. EXCELENTE** (19)3504-1015	AP0032 À venda	R$ 180.000,00	55,04 m^2	**R$ 3.270,34** - 10% **R$ 2.943,31**
4	**PROPRIETÁRIO**	APTO. 102 Bloco 1A À venda	R$ 170.000,00	55,04 m^2	**R$ 3.088,66** - 10% **R$ 2.779,79**
5	**PROPRIETÁRIO**	APTO. 106 Bloco 1B À venda	R$ 180.000,00	55,04 m^2	**R$ 3.270,34** - 10% **R$ 2.943,31**
				SOMATÓRIA	**R$ 13.890,79**
				DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS	**: 5**
				MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)	**R$ 2.778,15**
				LIMITE INFERIOR	**R$ 1.944,70**
				LIMITE SUPERIOR	**R$ 3.611,59**
				MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)	**R$ 2.778,15**

Assim, a média aritmética saneada de **R$ 2.778,15** corresponde ao **valor unitário médio** (valor médio do metro quadrado) praticado em apartamentos semelhantes e no **mesmo residencial** onde se localiza o imóvel avaliado (**DI MÔNACO**).

4. Sobre o resultado da avaliação – valor de venda do bem

Para calcular o **valor de venda atual do imóvel**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R$ 2.778,15**) pela **área** do apartamento avaliado (**55,04 m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R$ 152.909,37.

Assim, com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conclui-se que o **valor de venda** de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R$ 153.000,00** [cento e cinquenta e três mil reais], compreendendo, neste valor, o apartamento e a vaga de garagem.

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a fotografar o imóvel, se a parte proprietária autorizar e se necessário julgarem os envolvidos.

Campinas, 30 de outubro de 2019.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 153.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2019 a Julho/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	2100 dias	1,403706
Percentual correspondente	2100 dias	40,370625 %
Valor corrigido para 01/07/2025	(=)	R$ 214.767,06
Sub Total	(=)	R$ 214.767,06
Valor total	**(=)**	**R$ 214.767,06**

Retornar Imprimir