



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 0001269-57.2022.8.26.0114
Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Alienação Judicial
Exequente: Marcia Regina Soares Pinheiro
Executado: Claudinea Soares Pinheiro e outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel no bairro Vila Itália



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO EM JULHO/2022

- valor de mercado: **R\$ 448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais)**
- valor de aluguel :**R\$ 1.766,00 (um mil setecentos e sessenta e seis 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 aufere 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 a Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial. 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 Cível.

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

Dessa forma, as partes foram informadas da data e horário em que ocorreria a vistoria via contato telefônico.

DA VISTORIA

Na data de 15 de julho de 2022, 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 avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

No local este Auxiliar da Justiça foi atendido pela Sra. Claudineia Soares Pinheiro, que permitiu o acesso, bem como apresentou todo o imóvel.

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 16/03/2022

Preço do aluguel residencial registra maior alta mensal desde 2011

Aumento de 1,36%, em fevereiro – o oitavo consecutivo – representou também nova aceleração do Índice FipeZAP+ de Locação

- *Análise do último mês: o Índice FipeZAP+ de Locação Residencial, que acompanha o comportamento do preço médio do aluguel de imóveis residenciais em 25 cidades brasileiras*, registrou alta de 1,36% em fevereiro de 2022 – o maior avanço mensal desde dezembro de 2011 (+1,39%). O resultado corresponde também ao oitavo avanço consecutivo do índice, em nova aceleração frente às variações apuradas ao longo do 2º semestre de 2021 – julho (+0,13%), agosto (+0,37%), setembro (+0,52%), outubro (+0,57%), novembro (+0,66%) e dezembro (+0,80%) – bem como em janeiro de 2022 (+1,03%). Comparativamente, a variação mensal do índice superou a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+1,01%), embora tenha permanecido abaixo da inflação apurada pelo IGP-M/FGV (+1,83%).*
- *Individualmente, quase todas as cidades monitoradas registraram avanço nominal, à exceção de São Bernardo (-0,23%). Considerando as 11 capitais contempladas pelo índice, as seguintes variações mensais foram observadas: Goiânia (+4,92%), Salvador (+2,45%), Florianópolis (+2,38%), Fortaleza (+2,36%), Recife (+1,96%), Belo Horizonte (+1,77%), Rio de Janeiro (+1,52%), Curitiba (+1,44%), São Paulo (+0,87%), Brasília (+0,68%) e Porto Alegre (+0,21%)*
- *Balanço parcial de 2022: ao final do primeiro bimestre de 2022, o Índice FipeZAP+ de Locação Residencial acumula uma alta de 2,40%, superando nesse intervalo a inflação ao consumidor medida pelo IPCA/IBGE (+1,56%), embora permaneça abaixo da variação apurada pelo IGP-M/IBGE (+3,68%). Todas as 25 cidades monitoradas compartilham da alta nos preços do aluguel residencial, entre elas: Goiânia (+8,83%), Florianópolis (+4,10%), Salvador (+4,06%), Curitiba (+3,82%), Fortaleza (+3,44%), Recife*



(+3,29%), Rio de Janeiro (+2,72%), Belo Horizonte (+2,08%) Brasília (+1,83%), São Paulo (+1,40%) e Porto Alegre (+0,32%).

- *Análise dos últimos 12 meses: em um recorte temporal ampliado, o Índice FipeZAP+ de Locação Residencial acumula alta de 5,89% nos 12 meses encerrados em fevereiro de 2022: variação inferior à inflação registrada tanto pelo IPCA/IBGE (+10,54%) quanto pelo IGP-M/FGV (+16,12%) no período. Também neste horizonte todas as 25 cidades monitoradas pelo índice registram elevação nominal em seus respectivos preços de locação de imóveis residenciais, destacando-se as seguintes variações nas capitais: Curitiba (+15,73%), Fortaleza (+14,37%), Goiânia (+14,10%), Florianópolis (+13,46%), Recife (+12,54%), Belo Horizonte (+8,24%), Salvador (+6,30%), Brasília (+6,09%), Rio de Janeiro (+5,53%), Porto Alegre (+1,94%) e São Paulo (+1,13%).*
- *Preço médio de locação residencial: com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ de Locação Residencial, o preço médio do aluguel de imóveis residenciais foi de R\$ 32,26/m² em fevereiro de 2022. Comparando-se a apuração nesse mês nas capitais acompanhadas, São Paulo apresentou o preço médio de locação residencial mais elevado no último período (R\$ 40,25/m²), seguida pelos valores médios registrados em: Recife (R\$ 36,77/m²), Brasília (R\$ 34,62/m²) e Rio de Janeiro (R\$ 32,91/m²). Já as capitais monitoradas com menor valor de locação residencial no último período incluíram: Fortaleza (R\$ 19,65/m²), Goiânia (R\$ 21,36/m²), Curitiba (R\$ 24,70/m²) e Porto Alegre (R\$ 24,99/m²).*
- *Rentabilidade do aluguel: a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (rental yield) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. Na prática, o indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade do mercado imobiliário em relação a alternativas de investimentos disponíveis. Com base nas últimas informações, o retorno médio do aluguel residencial foi de 4,73% ao ano – percentual inferior à rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses.*



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 Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	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 E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Plano e asfaltada

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Bairro Vila Itália, situado em região próxima ao centro da cidade. As principais vias de acesso ao imóvel para quem parte do centro da cidade são as avenidas Prefeito José Nicolau Ludgero Maselie, Andrade Neves, Benjamim Constant e Lix da Cunha até acesso à Avenida Dona Lúcia Teixeira de Souza, para ingresso no bairro.

Todas as vias em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Casa localizada na Rua Doutor Paulo Florence, nº 412 , Lote de terreno nº 10, da quadra “M”, do bairro Vila Itália, Campinas. Matrícula 40.502 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que



ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

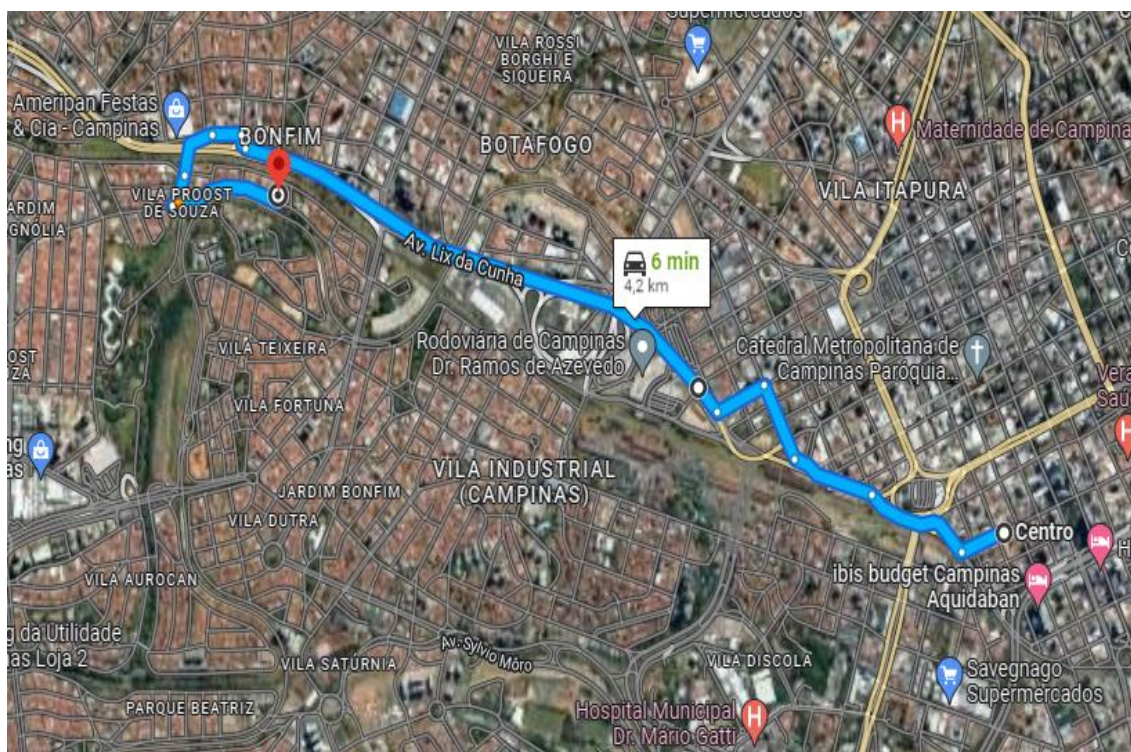
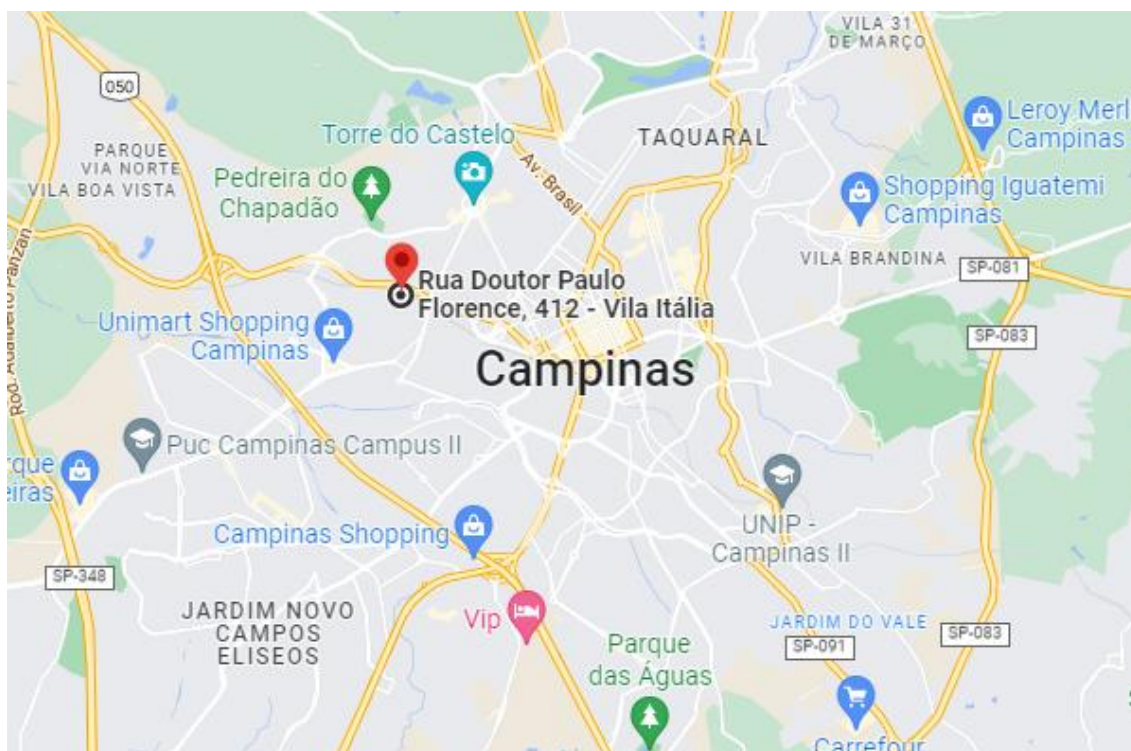
O imóvel trata-se de casa residencial constituída por ampla sala, dois quartos, cozinha e banheiro. Possui ainda sacada que ocupa toda a frente do terreno, cobrindo as garagens.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Matrícula 40.502 do 3º CRI de Campinas
- Código Cartográfico: 3414.12.41.0322.01001
- Área total de terreno: 257m²
- Área construída: 171m² (aproximadamente)
- Construção não averbada na matrícula
- Ano de construção: 1978
- Idade aparente da última reforma significativa: 22 anos
- Padrão construtivo simples
- Imóvel não apresenta manutenção adequada
- Conservação: Necessita de reparos simples a importantes
- Azuleijos antigos na cozinha e banheiro
- Esquadrias antigas
- Imóvel apresenta pontos de infiltração
- Necessita de pintura interna e externa
- Possui garagem coberta e com portão para dois carros
- Possui edícula nos fundos
- Possui área de serviços externa
- Imóvel compatível na região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo à rodovia
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 4km do ponto central de Campinas
- Zoneamento ZC4

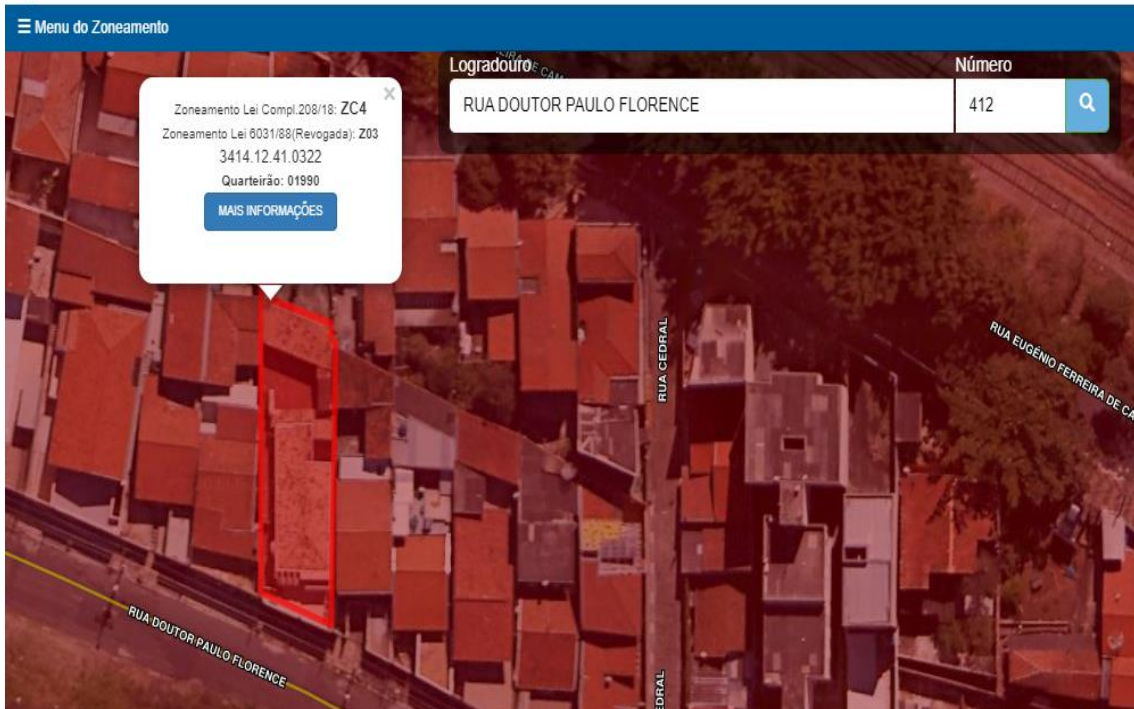


Vista aérea do imóvel por meio do google maps:






 Prefeitura Municipal de Campinas





 Prefeitura Municipal de Campinas	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3414.12.41.0322.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	02-040103300
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	01990-***
Lote/Sublote:	006-
Logradouro:	RUA DOUTOR PAULO FLORENCE
Número:	412
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	JARDIM BONFIM
CEP:	13034-510
Zoneamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	257,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 868,40 / UFIC 206,3503
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 223.179,98 / UFIC 53.032,0271
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 200.861,98 / UFIC 47.728,8244
Frente:	9,25
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	171,37
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 129.048,99 / UFIC 30.664,6218



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Indicação da rua



Visão alternada da rua



Indicação do número da casa



Visão da frente da casa



Visão da frente da casa



Garagem



Garagem



Garagem



Corretor de acesso



Sala



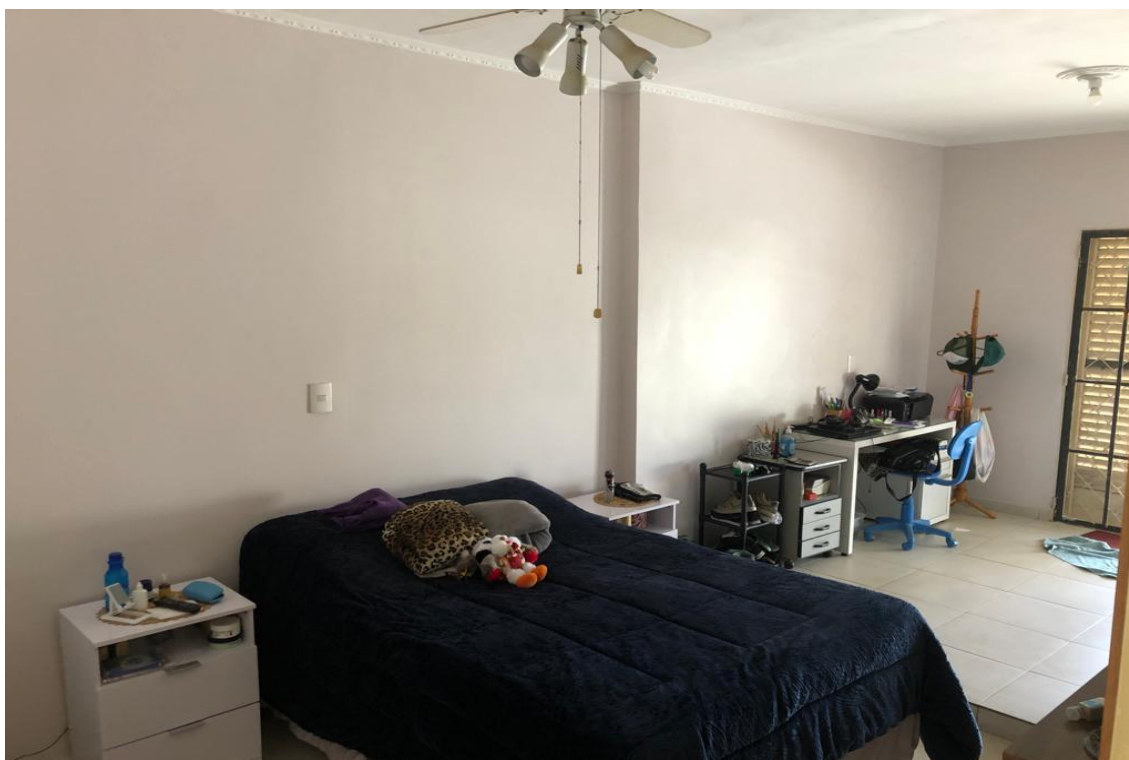
Sala



Sacada



Quarto



Quarto



Quarto



Cozinha



Banheiro



Área de serviço



Área de sol



Área de serviço



Corredor lateral



Acesso aos fundos



Área dos fundos



Edícula



Edícula



Banheiro de fora



Edícula



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** e do **Método de Renda** (inverso) para encontrar o valor de aluguel do imóvel.

O método comparativo se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locais 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 ou 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);

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 discritos 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.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Casa localizada no mesmo bairro

The screenshot shows a VivaReal listing for a house in Vila Itália, Campinas. The listing includes a grid of six photos showing the interior: a dining table, a kitchen, a living area, a bedroom, a bathroom, and a kitchen area. The text below the photos reads: 'Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 106 m² por R\$ 370.000'. The price is listed as R\$ 370.000. The listing also includes details such as 'Condomínio: Não informado' and 'IPTU: Não informado'. The VivaReal logo and navigation menu are visible at the top.

Valor de venda: R\$ 370.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.490,56

Imobiliária: H Maciel Imóveis

(b) Casa localizada no mesmo bairro

The screenshot shows a VivaReal listing for a house in Vila Itália, Campinas. The listing includes a grid of six photos showing the interior: a bathroom, a bedroom, a kitchen, a living area, a bedroom, and a bathroom. The text below the photos reads: 'Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 370.000'. The price is listed as R\$ 370.000. The listing also includes details such as 'Condomínio: Não informado' and 'IPTU: Não informado'. The VivaReal logo and navigation menu are visible at the top.

Valor de venda: R\$ 370.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.700,00

Imobiliária: União Imóveis Campinas

(c) Casa localizada no mesmo bairro

The screenshot shows a VivaReal listing for a house. The header includes navigation links: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, FEIRÃO CASA NOVA, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO. Below the header is a grid of eight photos showing the interior of the house, including a bathroom, a hallway, and a living area. The listing text reads: 'Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 450.000'. The price is highlighted in blue. Below the price, it says 'Rua Doutor Francisco Arruda Roso, 216 - Vila Itália, Campinas - SP'. To the right, there is a box with 'COMPRAR R\$ 450.000' and 'Condomínio IPTU'. At the bottom, there are icons for 120m², 4 quartos, 2 banheiros 1 suite, and 2 vagas.

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.750,00

Imobiliária: Off Imóveis

(d) Casa localizada no mesmo bairro

The screenshot shows a VivaReal listing for a house. The header includes navigation links: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, FEIRÃO CASA NOVA, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO. Below the header is a grid of six photos showing the interior of the house, including a dining table, a living area, and a kitchen. The listing text reads: 'Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 180 m² por R\$ 340.000'. The price is highlighted in blue. Below the price, it says 'Vila Itália, Campinas - SP'. To the right, there is a box with 'COMPRAR R\$ 340.000' and 'Condomínio IPTU Não informado'. At the bottom, there are icons for 180m², 2 quartos, 1 banheiro, and 2 vagas. The listing is from Casa Bela Imóveis e Administração.

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 1.888,88

Imobiliária: Casa Bela Imóveis



(e) Casa localizada no mesmo bairro

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIRÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Vila Itália

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 550.000 COD: CA294199

Vila Itália, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

120m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 10 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

casa - Vila Itália - Campinas
Casa térrea toda reformada com amplo quintal. 3 dormitórios, 2 banheiros, sala, área de serviço e 3 vagas cobertas - 7 descobertas. Terreno com leve declive, com espaço para novas construções. Casa esquina, acesso para três ruas. Zoneamento ZC4. Somente pagamento à vista. Próximo de Avenidas, posto Saúde, escolas e comércios em geral. -

Valor de venda: R\$ 550.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.583,33

Imobiliária: Rede Provectum

(f) Casa localizada no mesmo bairro

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIRÃO CASA NOVA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Vila Itália / Rua Siqueira Campos

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 309.000 COD: CA012801

Rua Siqueira Campos, 45 - Vila Itália, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

57m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

casa - Vila Itália - Campinas
CASA A VENDA NO VILA ÍTÁLIA

Casa com 2 quartos, sala, cozinha, copa, banheiro, quintal, 1 vaga de garagem, perto do hipermercado enxuto, shopping Unimart, atacado e vários bancos, a 5 min do centro de Campinas. Documentação ok, aceita financiamento, IPTU isento, só paga taxa de lixo. -

Valor de venda: R\$ 309.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.421,05

Imobiliária: Priscila Coletta da Cunha



VALOR DO IMÓVEL

Homogeneização dos valores do m²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 3.490,56	0,9	1	0,9	1	0,95	R\$ 2.685,99
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 3.700,00	0,9	1	1	0,9	0,9	R\$ 2.697,30
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 3.750,00	0,9	1	1	0,9	0,95	R\$ 2.885,63
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 1.888,88	0,9	1	1,1	1,2	1	R\$ 2.243,99
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 4.583,33	0,9	0,9	0,9	0,85	0,9	R\$ 2.556,05
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 5.421,05	0,9	1	0,9	1,05	0,9	R\$ 4.149,54
<i>Média do m²</i>	R\$ 3.805,64	0,90	0,98	1,00	0,98	0,93	R\$ 3.091,06

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 (média saneada).

Média simples → R\$ 3.091,06

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30% → R\$ 4.018,38

Menor que 30% → R\$ 2.163,75

Assim, deve-se excluir a amostra 6.

Efetuada nova média, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → R\$ 2.613,79

O mercado atual de negociação de casas, no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado na média de **R\$ 2.613,79 (dois mil seiscentos e treze reais e setenta e nove centavos)** o valor do m².

Portanto, o cálculo fica representado: **171,37m² x R\$ 2.613,79 (dois mil seiscentos e treze reais e setenta e nove centavos)**, totalizando o valor arredondado em milhar de **R\$ 448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais)**.



VALOR DE ALUGUEL

Para encontrarmos o devido valor de aluguel mensal a ser praticado para o imóvel objeto da lide, utilizaremos o último índice publicado pelo FipeZap (FipeZap – Índice residencial – Publicado 16/03/2022), o qual indica que imóveis residenciais possuem rendimento médio de 4,73% anuais com locação.

Assim, o cálculo do valor de aluguel da residência, válido para julho de 2022, perfaz.

$$\text{Aluguel anual} = \text{VI}(\text{valor do Imóvel}) \times \text{rendimento} / 12 \text{ meses}$$

$$\text{Aluguel anual} = \text{R\$ } 448.000,00 \times 4,73\% / 12 \text{ meses}$$

$$\text{Aluguel anual} = \text{R\$ } 21.190,40 / 12 \text{ meses}$$

Aluguel anual = R\$ 1.765,86 (um mil setecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e seis centavos)

Portanto o valor de aluguel mensal sugerido, em número redondos, corresponde a **R\$ 1.766,00 (um mil setecentos e sessenta e seis 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 o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a **R\$ 448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais)** e o valor de aluguel mensal corresponde a **R\$ 1.766,00 (um mil setecentos e sessenta e seis reais)**.



Este laudo é constituído de 35 (trinta e cinco) páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 18 de julho de 2022.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000