

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **9ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1034249-79.2018.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: Condomínio Residencial Parque Capricórnio

Executado: Vitor Gabriel Gonçalves

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em **março/2021** –

VALOR DO BEM:

→ **R\$ 188.650,00** (cento e oitenta e oito mil e seiscentos e cinquenta reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis, Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) 59259, CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) 30014, nomeado [fls. 154] para levantar o atual **VALOR DE VENDA DE MERCADO** deste imóvel:

Avaliando: **APARTAMENTO** (com **uma vaga** de garagem: **9,90m²**)

Área Útil: **47,94 m²**

Endereço: Rua Presbítero Sigmundo Simberg , nº 55 – apto. 506 - 4º andar – Bloco 5
Condomínio Residencial Parque Capricórnio
Bairro Parque das Constelações - Nova Aparecida - Campinas-SP

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, [venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados](#), por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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”. E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. Vistoria Técnica – localização, descrição e estado do imóvel

Informo a Vossa Excelência que, com vistas à **vistoria técnica**, objetivando conhecer, fotografar e avaliar o imóvel, estive no **Condomínio Residencial Parque Capricórnio** em **22.03.2021**,

no horário da tarde. Lá fui recebido pelo Zelador **Marcio Menezes** (RG 28.203.307-5), o qual informou que o morador raramente se encontra no local e que o fornecimento de água e energia elétrica do apartamento encontra-se suspenso. Assim, não foi possível adentrar no imóvel para realizar a vistoria do estado atual do apartamento. Diante dessa situação, esta perícia decidiu por realizar a avaliação a partir de ofertas de imóveis à venda no mercado.

2.1 Da matrícula:

Conf. matrícula nº **148.408** do **2º** Serviço de Registro de Imóveis de Campinas [fls.47-54]:

Apartamento 506, localizado no **4º** andar do **Bloco 5** do **Condomínio Residencial Parque Capricórnio**, situado na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55, Parque das Constelações, nesta cidade, com **área privativa de 47,940m²**.

2.2 Do Endereço do Imóvel

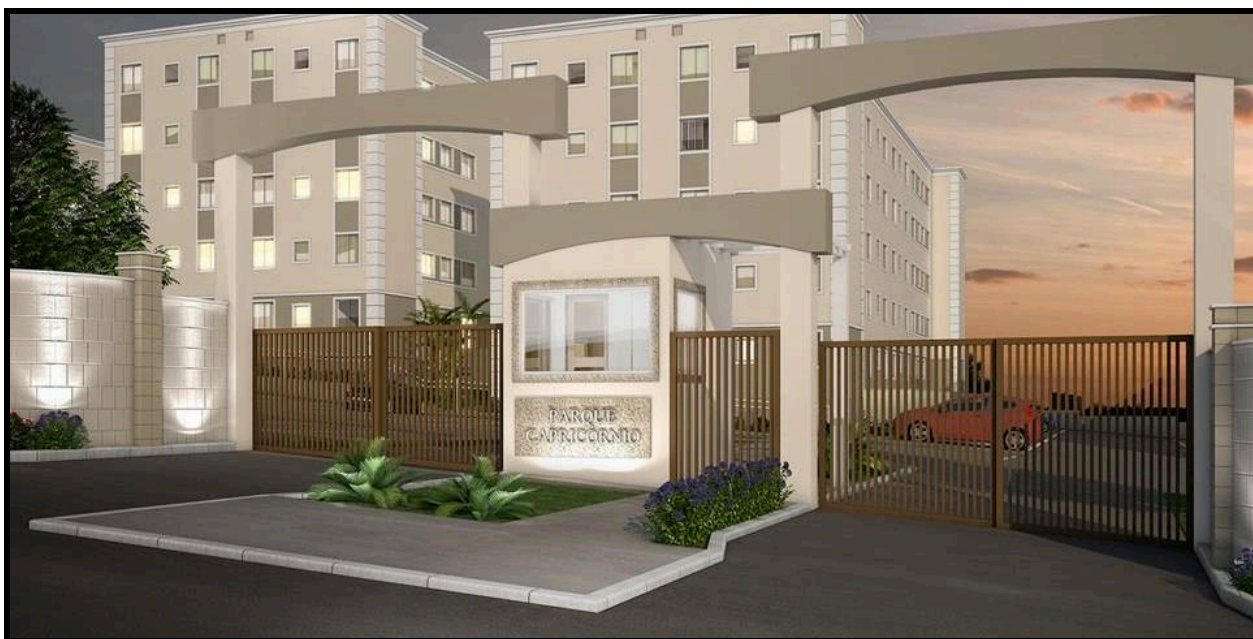
Endereço: Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55 – apto.506 – 4ºandar– bloco5

Condomínio: Residencial Parque Capricórnio

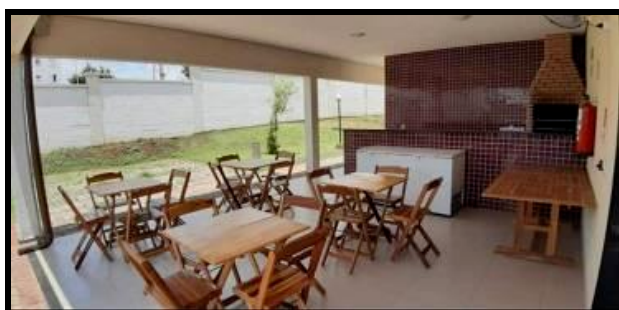
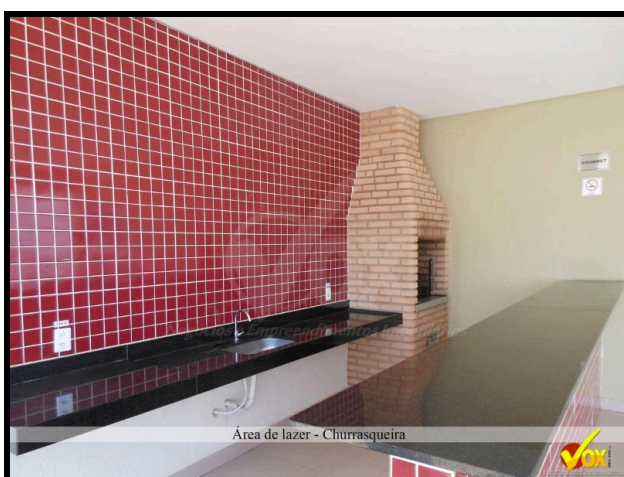
Bairro: Parque das Constelações – Distrito de Nova Aparecida

Cidade: Campinas-SP

2.3 Da Descrição do Condomínio Residencial Parque Capricórnio:



Fachada com pintura látex, o Condomínio Residencial Parque Capricórnio possui as seguintes benfeitorias: Segurança 24 horas, portão automático, área de lazer com salão de jogos, churrasqueira, playground, salão de festas; academia ao ar livre.





2.4 Da Divisão Interna do Apartamento:

- 1 Salas com 2 ambientes
- 1 Cozinha
- 1 Área de serviço integrada à cozinha
- 2 dormitórios
- 1 Banheiro social



Planta baixa

2.5 Da Descrição do Entorno e do Bairro:

O **Parque das Constelações** é um bairro do **Distrito de Nova Aparecida** da cidade de Campinas, tendo em seu entorno os limites com os seguintes Bairros: **Vila Renascença, Vila Chico Amaral, Vila Padre Anchieta, Jardim Rosália, Três Marias, Vila Réggio.** O bairro localiza-se às margens da **Rodovia Anhanguera (SP-330)** e fica próximo à **Rodovia Dom Pedro** e **Rodovia Adalberto Panzan** e à Rua Novotel, uma importante via de acesso à região. Trata de uma região com considerável processo de verticalização.

O **entorno imediato** é caracterizado como **região mista**, com predomínio Residencial, com zoneamento **ZM2**.

Bairro possui toda sua 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. O bairro possui **infraestrutura** básica de comércio e serviços, com mercados, igreja, lojas, farmácias, restaurantes, bares, escolas e prestações de serviços.

3. Sobre método e critérios utilizados

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel a imóveis assemelhados.

Na escolha dos elementos comparativos, empreguei os seguintes critérios:

- mesmo residencial: **Condomínio Residencial Parque Capricórnio**
- mesmo nº de vagas de garagem: **uma vaga**
- mesma metragem: **47,940 m²**

Assim, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a particulares e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial.

4. Sobre os elementos comparativos e o valor unitário médio

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m²), obtido da seguinte forma:

1. Divide-se o **valor de ofertado** de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário 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 um coeficiente de **fator de oferta (0,90)** conf. norma, considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO					
CONTATO		Código SITE	VALOR DE VENDA – R\$	ÁREA ÚTIL - m ²	V UNITÁRIO (por m ²) - R\$
1	PLENO - (19) 3387-8533	AP017105 à venda	220.000,00	50,00	R\$ 4.400,00
2	ELIANE LEOCÁRDIO - (19)99937-6339	AP0120 à venda	217.000,00	45,00	R\$ 4.822,22
3	ELIANE IMÓVEIS - (19)4108-0070	AP0776 à venda	235.000,00	47,00	R\$ 5.000,00
4	SN IMÓVEIS - (19) 3515-4064	753 à venda	199.000,00	47,00	R\$ 4.234,04
5	USUÁRIO NEWCORE - (11) 98925-1160	159640 à venda	170.000,00	47,00	R\$ 3.617,02
6	VOX NEGÓCIOS - (19)2512-6465	AP00364 à venda	208.000,00	50,00	R\$ 4.160,00
SOMATÓRIA					R\$ 26.233,28
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 06					R\$ 4.372,21
LIMITE INFERIOR					R\$ 3.060,54
LIMITE SUPERIOR					R\$ 5.683,87
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)					R\$ 3.934,98

Resultado:

O **Valor Unitário Médio** de **R\$ 3.934,98** é resultado da **média aritmética saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor médio por m²** praticado em apartamentos semelhantes, incluindo uma garagem, no **mesmo residencial** do imóvel avaliado (Condomínio Residencial Parque Capricórnio) no bairro Parque das Constelações em Campinas.

5. Sobre o valor do bem

Para calcular o **Valor do Bem**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 3.934,98**) pela **área** do apartamento ora avaliado (**47,940 m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$.188.642,94.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE VENDA** do imóvel avaliando é de **R\$ 188.650,00** [cento e oitenta e oito mil e seiscentos e cinquenta reais].

6. Considerações Finais

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

Na sequência:

- **ANEXO 1:** fotos dos **elementos amostrais** usados no laudo

Campinas, **27** de março de 2021.


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 – FOTOS e DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

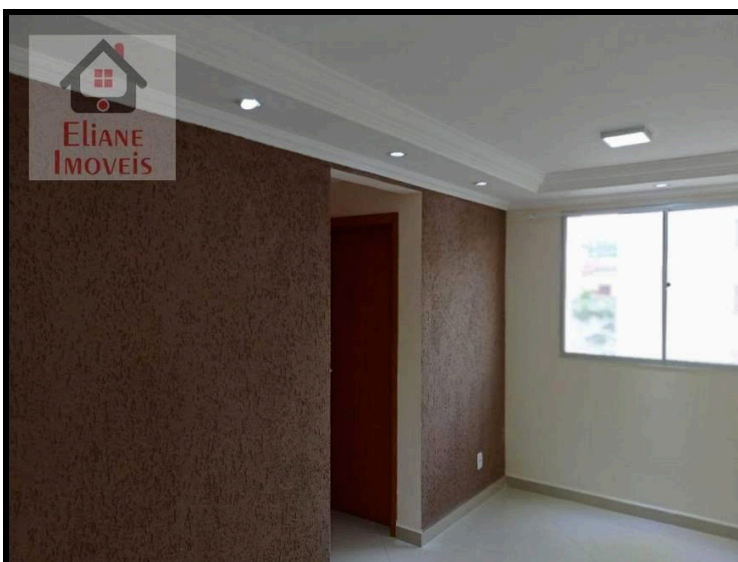
ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PLENO	CÓDIGO NO SITE: AP017105
	VALOR DE VENDA: R\$ 220.000,00	ÁREA TERRENO: 50,00m²
Apartamento à venda no Residencial Parque Capricórnio em Campinas/SP - AP017105 (plenoimoveis.com.br)		



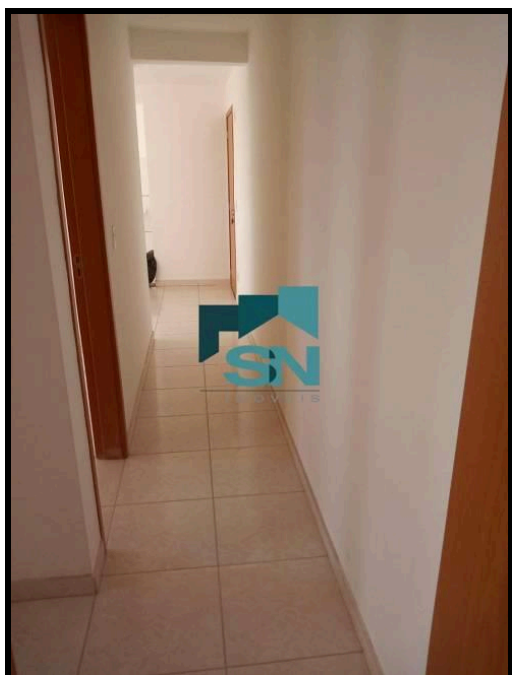
ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: ELIANE LEOCADIO	CÓDIGO NO SITE: AP0120
	VALOR DE VENDA: R\$217.000,00	ÁREA TERRENO: 45,00m²
Apartamento com 2 quartos e com churrasqueira, 45 m² em Parque das Constelacoes, Campinas - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: ELIANE IMÓVEIS	CÓDIGO NO SITE: AP0776
	VALOR DE VENDA: R\$235.000,00	ÁREA TERRENO: 47,00m²
Apartamento 47 m² em Parque das Constelacoes em Campinas, por R\$ 235.000 - Viva Real		



ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: SN IMÓVEIS	CÓDIGO NO SITE: 753
	VALOR DE VENDA: R\$199.000,00	ÁREA TERRENO: 47,00m²
Apartamento 47 m² em Parque das Constelacoes em Campinas, por R\$ 199.000 - Viva Real		



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: USUÁRIO NEWCORE	CÓDIGO NO SITE: 159640
	VALOR DE VENDA: R\$170.000,00	ÁREA TERRENO: 47,00m²
Apartamento na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, Parque das Constelacoes em Campinas, por R\$ 170.000 - Viva Real		



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: VOX NEGÓCIOS	CÓDIGO NO SITE: AP 00364
	VALOR DE VENDA: R\$ 208.000,00	ÁREA TERRENO: 50,00m²
<u>Apartamento 50 m² em Parque das Constelacoes em Campinas, por R\$ 208.000 - Viva Real</u>		

