



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 5800

Imóvel Avaliado :

***Sala comercial localizado à Rua Duque de Caxias, 780, Sala 22 - Pav 02 - Centro.
Campinas - SP***

Finalidade do Parecer: determinar o valor de mercado do imóvel avaliando

Solicitante: 0023409-61.2017.8.26.0114

Sumário

IMÓVEL AVALIADO: 1

SUMÁRIO 2

FINALIDADE 3

IMÓVEL AVALIANDO..... 3

VISTORIA 4

CONTEXTO URBANO 4

ANÁLISE MERCADOLÓGICA..... 5

METODOLOGIA UTILIZADA 6

PESQUISA DE MERCADO 7

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS..... 8

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO 10

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO 10

CONCLUSÃO..... 11

ANEXOS 12

FICHA DO IMÓVEL AVALIADO 13

CURRICULUM DO AVALIADOR 37

Processo: 0023409-61.2017.8.26.0114

Ação: Despesas Condominiais

Forum: Foro de Campinas 8ª Vara Cível

Requerente: CONDOMINIO EDIFÍCIO D. EVELINA SANTUCCI GRAGNANI

Requerido: OLÍMPIO ALMÉLIO MAIA

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. Carlos Eduardo Mendes

Fabio Luis Passeri, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SP sob o nº 100.187 e registro no CNAI sob o nº 4.972 domiciliado à Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Olimpio Amélio Maia**, está localizado à Rua Duque de Caxias, 780, Sala 22 - Pav 02 - Centro. Campinas - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 110.999 (1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de campinas - SP), nos seguintes termos:

“SALA sob nº. 22 (VINTE E DOIS), localizada no 2º. pavimento do Edifício Comercial EVELINA SANTUCCI GRAGNANI, situado na Rua Duque de Caxias nº. 780, nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, sala esta contendo dois WC's, com a área útil de 73,17m', área comum de 18,3827m' e área total de 91,5527m', cabendo-lhe uma fração ideal de 14,49325m ou 2,63131% no todo do terreno do edifício, que corresponde ao lote 29, do quarteirão nº. 1.107 do cadastro municipal (resultante da unificação dos primitivos lotes 28 e 29), com uma área total de 550,80m', descrito e caracterizado na matrícula nº. 82.330.*

Matrícula nº 111.001 vaga de garagem de número 42 e Matrícula nº 111.000 vaga de garagem de número 41.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 20/11/2024.

Ocupação: Atualmente o imóvel avaliado encontra-se ocupado pelo proprietário.

A vistoria do imóvel revelou que se trata de sala ou escritório comercial, onde no local funciona um consultório médico, com varias salas, banheiros, pequena cozinha, todos com bom acabamento e boas condições.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Nos últimos anos, a região central de Campinas, incluindo a Rua Duque de Caxias, tem passado por um processo de revitalização. Novos investimentos em infraestrutura, a recuperação de prédios históricos e a criação de espaços públicos têm contribuído para valorizar ainda mais essa área da cidade.

Um Patrimônio a Ser Preservado

A Rua Duque de Caxias é muito mais do que apenas uma via de Campinas. É um símbolo da história, da cultura e da identidade da cidade. Preservar esse patrimônio é garantir que as futuras gerações possam conhecer e apreciar a rica história de Campinas.

Pontos de Interesse na Rua Duque de Caxias:

Prédios históricos: Muitos prédios na rua possuem grande valor histórico e arquitetônico.

Comércio variado: Lojas de roupas, calçados, acessórios, presentes e muito mais.

Gastronomia: Diversidade de restaurantes, bares e cafés para todos os gostos.

Espaços culturais: Galerias de arte, livrarias e outros espaços dedicados à cultura.

Conclusão

A Rua Duque de Caxias é um convite a uma viagem no tempo. Ao caminhar por suas ruas, é possível sentir a energia da cidade e se conectar com a sua história.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

As regras e o tempo aproximado para vender um imóvel no Brasil podem variar bastante, dependendo de diversos fatores, tais como localização, tipo de imóvel, estado de conservação, demanda do mercado, entre outros. No entanto, alguns fatores geralmente são determinantes para definir se a venda acontecerá a curto, médio ou longo prazo. O prazo médio para venda de um imóvel pode variar bastante e depende das condições do mercado imobiliário local e das características do imóvel em questão. No entanto, para se ter uma ideia geral, podemos considerar os seguintes prazos médios para venda a curto, médio e longo prazo:

Venda a curto prazo: em geral, pode-se considerar um prazo médio de 3 a 6 meses para a venda de um imóvel em boas condições, bem localizado e com preço competitivo em uma região com alta demanda.

Venda a médio prazo: para imóveis em condições regulares ou que precisam de pequenas reformas, localizados em regiões com oferta equilibrada, o prazo médio de venda pode variar de 6 a 12 meses.

Venda a longo prazo: para imóveis em condições precárias, que necessitam de reformas significativas, ou em regiões com baixa demanda, o prazo médio de venda pode ser de mais de um ano, podendo chegar a dois anos ou mais.

No entanto, é importante ressaltar que esses prazos são apenas estimativas e podem variar bastante de acordo com as condições específicas de cada imóvel e do mercado imobiliário local. Além disso, é possível que alguns imóveis sejam vendidos em prazos mais curtos ou mais longos do que os mencionados acima.

No caso do imóvel avaliando, o prazo a se considerar é de Venda a médio prazo.

METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 7 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	40,00	267.000,00	6.675,00
2	Centro	60,00	320.000,00	5.333,33
3	Centro	102,00	360.000,00	3.529,41
4	Centro	56,00	250.000,00	4.464,29
5	Centro	99,00	315.000,00	3.181,82
6	Centro	67,00	350.000,00	5.223,88
7	Centro	54,00	330.000,00	6.111,11

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 451.457,12 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4.931,26) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (91,55 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 0% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	40,00	267.000,00	6.675,00
2	Centro	60,00	320.000,00	5.333,33
3	Centro	102,00	360.000,00	3.529,41
4	Centro	56,00	250.000,00	4.464,29
5	Centro	99,00	315.000,00	3.181,82
6	Centro	67,00	350.000,00	5.223,88
7	Centro	54,00	330.000,00	6.111,11

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 0%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média
Aritmética =

Somatório dos valores pesquisados
Número de valores

Média Aritmética =

R\$ 34.518,84
7

Média Aritmética = R\$ 4.931,26 / m²

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 451.457,12 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4.931,26) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (91,55 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.945,01 e superiores à R\$ 5.917,52.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
2	Centro	60,00	320.000,00	5.333,33
4	Centro	56,00	250.000,00	4.464,29
6	Centro	67,00	350.000,00	5.223,88

Fórmula Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 15.021,50
	3

Média Ponderada = R\$ 5.007,17 / m²

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 91,55 m² x R\$ 5.007,17

Valor do imóvel avaliado = R\$ 458.406,10

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 458.406,10 (quatrocentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e seis reais e dez centavos)

CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metódico de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 458.406,10 (quatrocentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e seis reais e dez centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Paulínia/SP, 6 de janeiro de 2025.

Fabio Luis Passeri
Avaliador Imobiliário(a)
CRECI nº 100.187 / SP
CNAI nº 4.972
Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP
Fone: (19)98221-8221 / 3933.4400
E-mail: contato@skillconsultoria.com.br
Site: <https://www.skillconsultoria.com.br>

ANEXOS

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA, RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **110.999**
- Cartório de Registro:
- **1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de campinas - SP**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Olímpio Amélio Maia**
- Endereço: **Rua Coronel Quirino, 736**
- Complemento: **1º andar**
- Bairro: **Cambuí**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala comercial**
- Agrupamento: **prédio comercial**
- Utilização: **comercial**
- Idade (Aparente): **20 anos**
- Endereço: **Rua Duque de Caxias, 780**
- Complemento: **Sala 22 - Pav 02**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

- Descrição do imóvel: **SALA sob nº. 22 (VINTE E DOIS), localizada no 2º. pavimento do Edifício Comercial EVELINA SANTUCCI GRAGNANI, situado na Rua Duque de Caxias nº. 780, nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, sala esta contendo dois WC's, com a área útil de 73,17m', área comum de 18,3827m' e área total de 91,5527m', cabendo-lhe uma fração ideal de 14,49325m* ou 2,63131% no todo do terreno do edifício, que corresponde ao lote 29, do quarteirão nº. 1.107 do cadastro municipal (resultante da unificação dos primitivos lotes 28 e 29), com uma área total de 550,80m', descrito e caracterizado na matrícula nº. 82.330.**

Matrícula nº 111.001 vaga de garagem de número 42

Matrícula nº 111.000 vaga de garagem de número 41

1.4 - Áreas:

- Área Privada: **73,17 m²**
- Área Comum: **18,38 m²**
- Área Considerada Total: **91,55 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo.

3 - Características do terreno:

- Topografia: Plana
- Forma: Regular
- Orientação:
- Situação: Ocupado
- Proteção: Muros
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Sala comercial, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre nova e regular. O imóvel avaliado está inserido em uma edificação de 10 (dez) pavimento(s), está localizado no 2º andar, possui estacionamento coberto com 2 vagas.

É constituído(a) de 1 banheiro, 1 lavabo, 1 copa, 4 salas, com as seguintes observações: imóvel bem conservado, possuindo 2 vagas de garagem com matrículas individualizadas.

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio: **mensal**
- Valor do Condomínio Mensal: **R\$ 1.000,00 Aproximado**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **3423.42.76.0096.01002**
- Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**
- Valor venal do terreno (R\$ 3.447,43 por m²): **R\$ 49.953,27**
- Valor venal da construção (R\$ 2.178,53 por m²): **R\$ 199.443,99**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 249.397,27**

7 - Fotos



Foto 1:

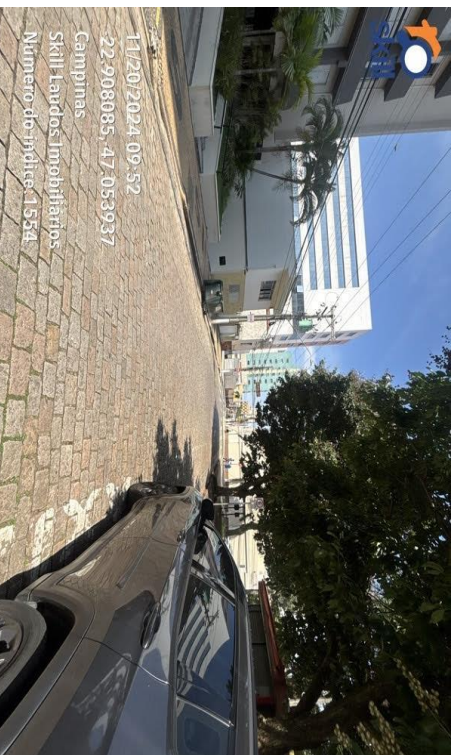


Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

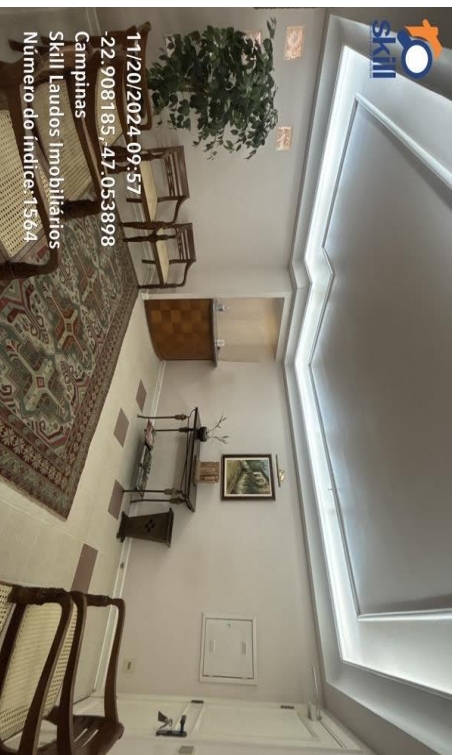


Foto 7:



Foto 8:

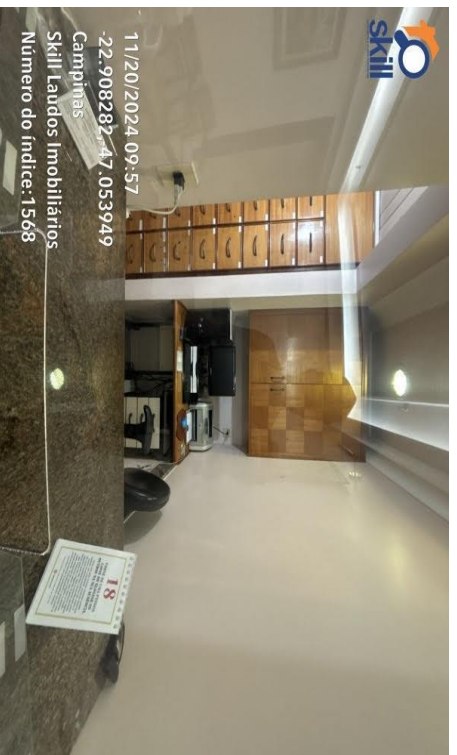


Foto 9:

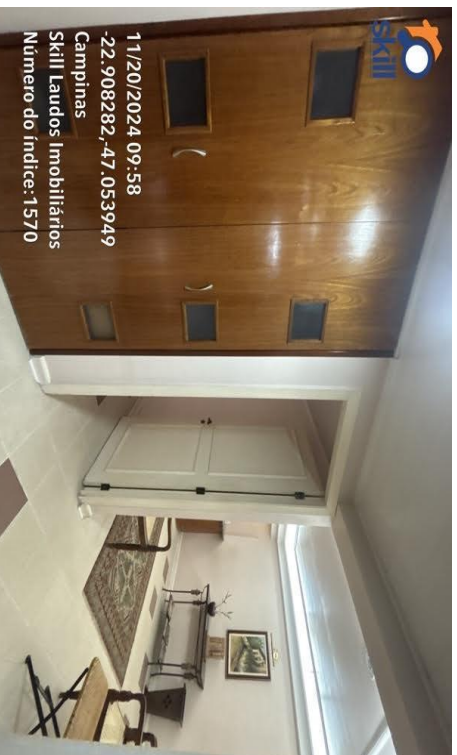


Foto 10:

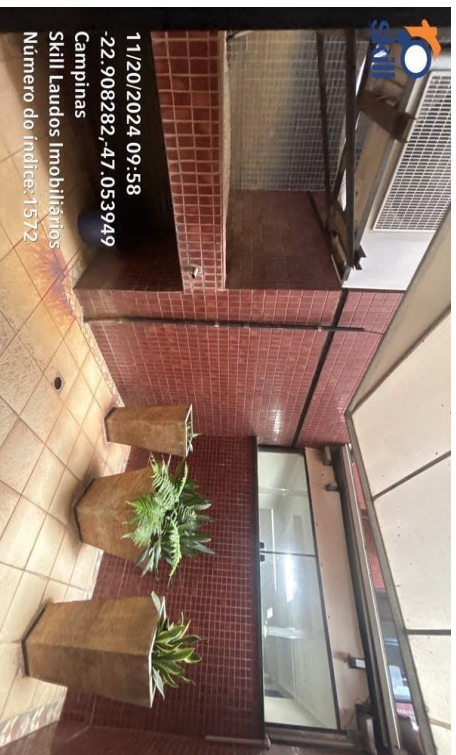


Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:

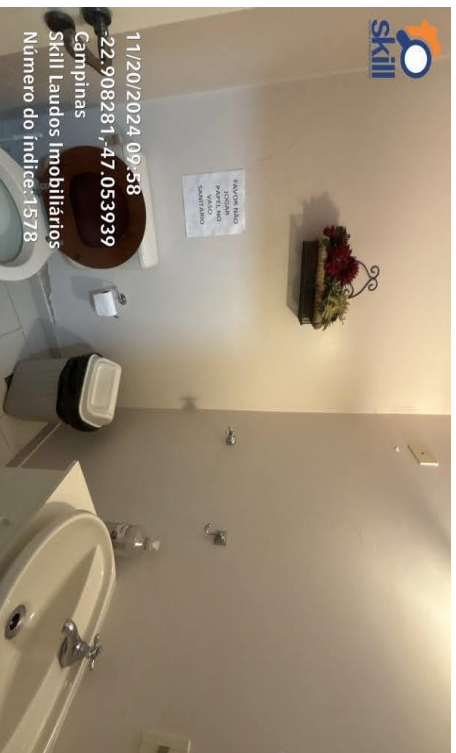


Foto 14:

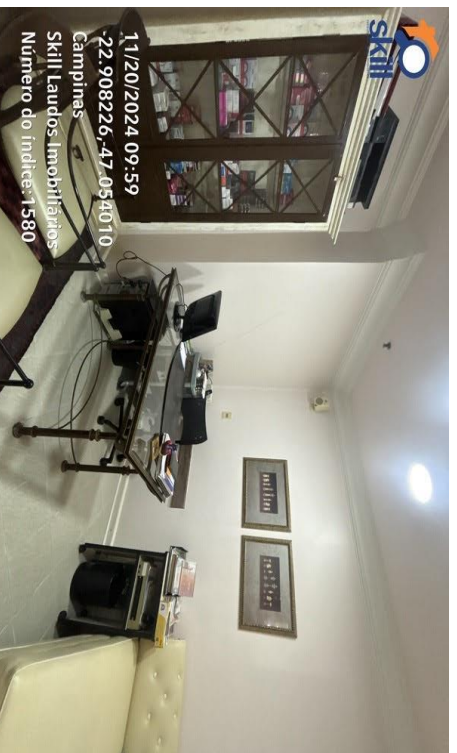


Foto 15:



Foto 16:

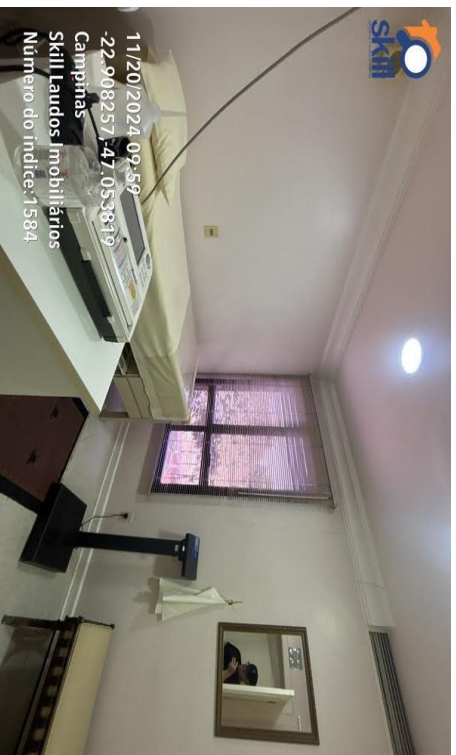


Foto 17:

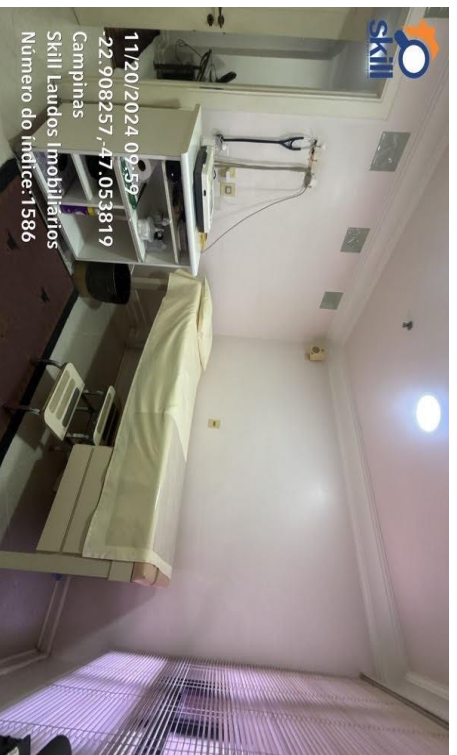


Foto 18:

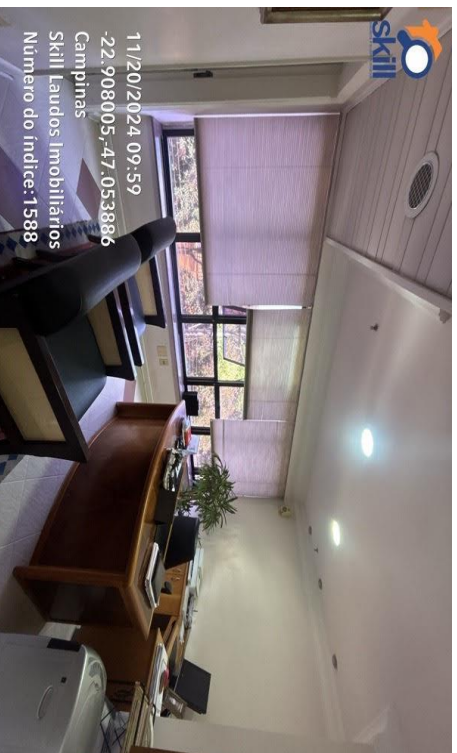


Foto 19:

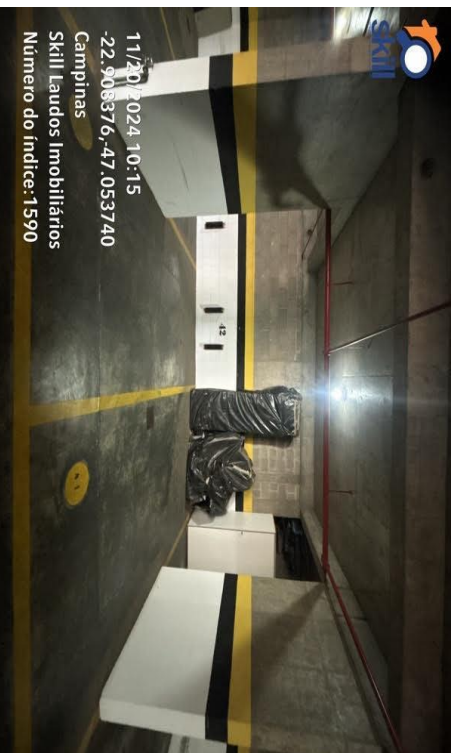


Foto 20:

8 - Documentos