

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL****NBR 14.653****Solicitado :**

**Ricardo José Antunes de Vasconcellos**, CRECI 49.182, Consultor Imobiliário, Avaliador Judicial e Professor de Avaliações Imobiliárias pelo Instituto Carlos Freire [www.iccf.com.br](http://www.iccf.com.br), tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO de :**

MATRÍCULA

46943

FOLHA

-01-

**3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento sob nº 331, do 3º Pavimento do EDIFÍCIO BARTOLOMEU BUENO DA SILVA, do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL POPULAR E CENTRO COMUNITÁRIO BANDEIRANTES, situado à entrada para as ruas 10, 11, 12 e 13; nº 10, contendo 03 dormitórios, sala, copa-cozinha, banheiro e área de serviço, com a área privativa de 66,61 m<sup>2</sup>; comum de 9,86 m<sup>2</sup> e Ideal de 0,0010250 % na área onde assenta o Condomínio Residencial, bem como na área onde fora edificado o Centro Comunitário, cujos terrenos respectivamente assim se descrevem: Perímetro da área residencial: Tem início

- Rua Gleide Knauer Penedo, 10 – apto 331 -Jardim Pacaembu - Campinas -SP

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)**Foto Aérea - Google Earth****OBJETIVO:**

Avaliação de Valor Mercado para Venda do imóvel descrito, obedecendo as diretrizes da NBR 14.653.

**Critérios para uma avaliação:**

Com a finalidade de expor a posição do Perito frente a estas avaliações, faço uso desde espaço para algumas ponderações objetivas que julgo pertinente.

O presente processo espera que o perito atribua “valor de mercado” ao imóvel descrito e apresentado neste Laudo.

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

**Podemos dizer que uma avaliação é a aferição de um ou vários fatores econômicos definidos em relação à propriedade avaliada, tendo como base à análise de dados relevantes bem como a época exata em que se dá.**

Uma avaliação é portando, uma opinião profissional embasada em pesquisas e análise de dados.

**Metodologia aplicável:**

**Métodos diretos:**

**Comparativo de dados de mercado:**

Este método define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

**Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:**

# RV

— Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

Este método se fundamenta no conjunto de custos envolvidos para reproduzir o bem imóvel avaliado baseando-se em orçamentos de materiais e na mão de obra envolvida. O valor apurado deverá ainda considerar os efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional das suas benfeitorias.

## **Métodos indiretos:**

### **Métodos da renda:**

Utilizando-se este método, o valor do imóvel é obtido baseado na capitalização presente de sua renda líquida real ou prevista, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada.

### **Método involutivo:**

Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico – econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante um empreendimento imobiliário hipotético compatível com aquele avaliado nas mesmas condições de mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização do empreendimento com base nos preços obtidos em pesquisa. Considera ainda todas as despesas envolvidas na transformação do terreno em unidade vendida assim como as taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

A utilização deste método pressupõe que o imóvel esteja inserido em zona de tendência mercadológica semelhante e onde o seu uso e ocupação sejam legalmente permitidos.

Fórmula de Oscar Olave, com uso do Método Involutivo Simplificado:

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)**Fórmula do Oscar Olave, segundo Nasser Junior (2013):**

$$X = S * (1 - K) * q - Dt$$

-----

$$1 + L$$

Onde: X = valor da gleba bruta;

S = área total da gleba;

K = percentual de gleba destinada à circulação, áreas verdes e áreas institucionais  
(definido por legislação municipal e características do imóvel)

q = valor médio por metro quadrado dos lotes circunvizinhos;

L = lucro do empreendimento;

Dt = Despesas totais de urbanização e implantação do loteamento.

**Coefficiente : x 0456 x ..... / 1,25 ou 1,30****Escolha da metodologia:**

Sobrepondo-se a metodologia sugerida pela Norma NBR – 5676 e a realidade desta avaliação, concluo o que segue, de acordo com cada método:

**NBR – 14.653****Métodos Indiretos:****Comparativo de dados de Mercado:**

# RV

— Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

Este método pressupõe a existência de elementos estatisticamente representativos para se concluir a avaliação. O que se procura, portanto, são transações imobiliárias que se possam ser consideradas equivalentes à do objeto desta avaliação.

Trata-se de definir o valor real de um prédio, quer seja para venda ou locação. Os dados que se podem ser obtido no mercado, em quantidades estatisticamente aceitáveis, se referem a células ou unidades de prédios.

Como cita a NBR5676 em seu item 3.13 denominado “Imóvel de referência”;

“Aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base à avaliação”.

## **Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:**

Ainda que ao valor obtido pela utilização deste método se acrescente um fator referente à vantagem da coisa feita, estaríamos desconsiderando o valor de mercado que o imóvel pode acumular pelas características únicas na região, quando este fator for avaliado do ponto de vista do consumidor em potencial.

## **Métodos indiretos:**

### **Método da renda:**

Este método avalia o imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida real ou prevista.

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)**Método involutivo:**

A utilização desse método apresenta os mesmos obstáculos oferecidos por aqueles que exigem a obtenção de dados fidedignos no mercado imobiliário.

- FRV- FATOR DE REDUÇÃO DE VALOR A VISTA,
  - FF – FATOR DE FONTE OU OFERTA,
  - FL – FATOR LOCALIZAÇÃO,
  - FT – FATOR TESTADA,
  - FD – FATOR DEPRECIACÃO,
  - FMP – FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS,
  - FTp – FATOR TOPOGRAFIA,
  - FSC – FATOR CONSISTENCIA DO SOLO
- BALIZADA PELA TABELA ROSS/HEIDECKE

**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

| CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO                   | CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO                        |
|--------|---------------------------------|--------|--------------------------------------|
| A      | Novo                            | E      | Reparos simples                      |
| B      | Entre novo e regular            | F      | Entre reparos simples e importantes  |
| C      | Regular                         | G      | Reparos importantes                  |
| D      | Entre regular e reparos simples | H      | Entre reparos importantes e s/ valor |
|        |                                 |        |                                      |

| IDADE<br>EM %<br>DE<br>VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------------------------|-----------------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                             | A                     | B | C | D | E | F | G | H |

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

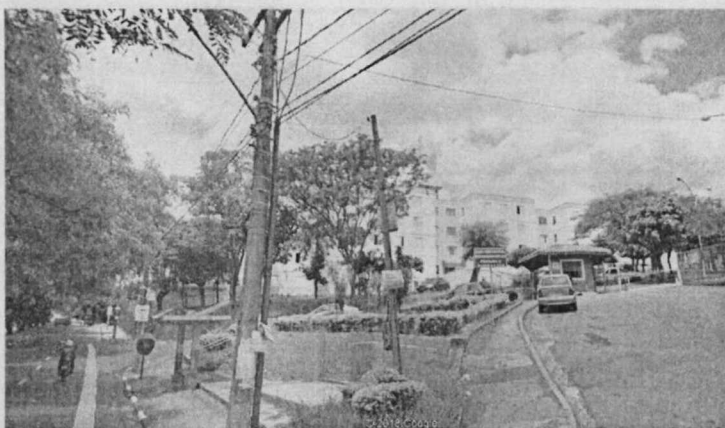
|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2,00  | 1,02  | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00  | 2,08  | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00  | 3,18  | 3,21  | 5,62  | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00  | 4,32  | 4,35  | 6,73  | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00 | 5,50  | 5,53  | 7,88  | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00 | 6,72  | 6,75  | 9,07  | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00 | 7,98  | 8,01  | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00 | 9,28  | 9,31  | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00 | 10,60 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00 | 12,00 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00 | 13,40 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00 | 14,90 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26,00 | 16,40 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00 | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00 | 19,50 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00 | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00 | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00 | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00 | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00 | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00 | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00 | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00 | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00 | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00 | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00 | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00 | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 58,00 | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00 | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00 | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00 | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00 | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 69,00 | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00 | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00 | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00 | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00 | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 | 70,80 | 76,20 | 83,10 | 91,20 |

# RV — Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas

vasc.com.br — [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

|        |        |        |       |        |        |       |       |       |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 76,00  | 66,90  | 66,90  | 67,70 | 69,60  | 72,90  | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78,00  | 69,40  | 69,40  | 72,20 | 71,90  | 74,90  | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80,00  | 72,00  | 72,00  | 72,70 | 74,30  | 77,10  | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82,00  | 74,60  | 74,60  | 75,30 | 76,70  | 79,20  | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84,00  | 77,30  | 77,30  | 77,80 | 79,10  | 81,40  | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86,00  | 80,00  | 80,00  | 80,50 | 81,60  | 83,60  | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88,00  | 82,70  | 82,70  | 83,20 | 84,10  | 85,80  | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90,00  | 85,50  | 85,50  | 85,90 | 86,70  | 88,10  | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92,00  | 88,30  | 88,30  | 88,60 | 89,30  | 90,40  | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94,00  | 91,20  | 91,20  | 91,40 | 91,90  | 92,80  | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96,00  | 94,10  | 94,10  | 94,20 | 94,60  | 95,10  | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98,00  | 97,00  | 97,00  | 97,10 | 97,30  | 97,60  | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

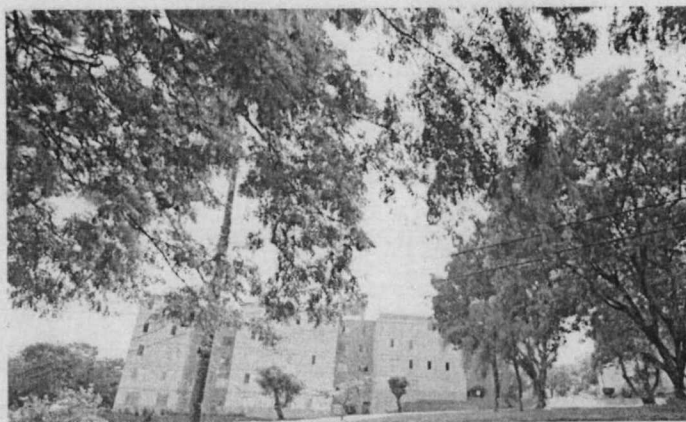
Algumas fotos externas do Imóvel avaliando:



222

# RV — Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas

vasc.com.br — [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)





— Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas

vasc.com.br — [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

**FATOR OFERTA GRANDE – FONTE : VIVA REAL**

**COMPRAR**

**ALUGAR**

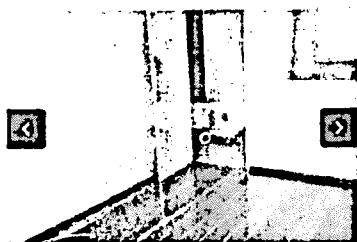
**IMÓVEIS NOVOS**

**198 Apartamentos à venda em Jardim Pacaembu, Campinas - SP**

Jardim Pacaembu, Campinas - SP ×

Apartamento ×

### ALGUMAS REFERENCIAS – FONTE VIVA REAL



Jardim Pacaembu, Campinas - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m²**

60 m² · 2 Quartos · 1 Banheiro · 1 Vaga

Apartamento em Condomínio Fechado com 2 Quartos e 1 Vaga

Campinas - SP, Jardim Pacaembu, Condomínio Fechado com 2 Quartos e 1 Vaga

**R\$ 239.000**

Condomínio: R\$ 400



Jardim Pacaembu, Campinas - SP

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58m²**

58 m² · 2 Quartos · 1 Banheiro · 1 Vaga

Apartamento em Condomínio Fechado com 2 Quartos e 1 Vaga

Campinas - SP, Jardim Pacaembu, Condomínio Fechado com 2 Quartos e 1 Vaga

**R\$ 185.000**



**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br — [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

Rua João de Deus, 100 - Jardim Paulista - Campinas - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60m²**

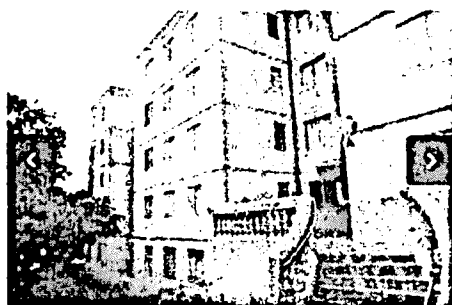
60 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Excelente apartamento no Jardim Paulista, 2 dormitórios com armários, wc social e kitchen para 2 ambientes, cozinha

**R\$ 249.000**

Condomínio: R\$ 363

Pleno



Rua João de Deus, 100 - Jardim Paulista - Campinas - SP  
**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 59m²**

59 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Excelente apartamento 2 dormitórios com armário planejado, sala com área social, cozinha, área de serviço e vaga de garagem. Área de

**R\$ 240.000**

Condomínio: R\$ 347

Pleno

### Concluo :

Apenas no Portal de Imóveis VIVA REAL aponta 198 ofertas disponíveis.

Evidentemente, este é um fator extremamente relevante que impacta em velocidade de venda e competitividade de mercado.

Observa-se que os valores das ofertas flutuam de R\$ 185.000,00 à R\$ 240.000,00.

É um complexo adensado de apartamentos e blocos.

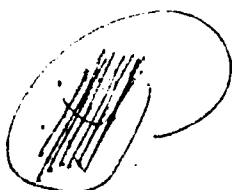
Nesta seara, concluo :

Valor do Imóvel em questão = R\$ 190.000,00 x F0 ( 0,90 ), perfaz :

**“ R\$ 171.000,00 ( Cento e setenta e um mil reais ) , valor sugerido ”**

**RV**

— Desenvolvimento Imobiliário &amp; Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)**Laudo elaborado em Campinas-SP , em 31 de janeiro de 2.019*****Ricardo José Antunes de Vasconcellos – Perito Judicial***

**NOME - Ricardo José A.Vasconcellos – Rua dos Bandeirantes, 614 - Cambuí –  
Campinas - SP 19.3294.6464 Cel. 19.9 8111.4343**

[www.vasc.com.br](http://www.vasc.com.br)[rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

**PROFISSIONAL** – Corretor de Imóveis - Creci nº 49.182- Desde 2.001. Durante 10 anos, exerceu a função de **Delegado Seccional do Creci 2ª Região** - Campinas - SP, Professor de Avaliações de Imóveis pelo, Presidente da Comissão de Ética do Creci / Avaliador Judicial de Imóvel Residencial, Imóvel Comercial, Imóvel Industrial, Glebas, Imóvel Rural, abrangendo **Venda e Locação**.

Habilitado pelo JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA SP;

Habilitado pelo JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP;

Habilitado pela JUSTIÇA FEDERAL - 7ª Vara – 3ª Região;

Habilitado pela JUSTIÇA FEDERAL – 5ª VARA – 3ª Região;