

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **7ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº 0000865-45.2018.8.26.0114

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
ESPÉCIES DE CONTRATO

Exequente: Pedro Barros

Executado: Aparecida Oliveira de Carvalho e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- corrigido pela perícia técnica em dezembro/2022 -

**VALOR INTEGRAL DO BEM CORRIGIDO [um
apartamento + duas vagas de garagem]**

→ **R\$ 248.178,00** [duzentos e quarenta e oito mil, cento e setenta e oito reais].

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.200] para levantar o atual **Valor de Mercado** para venda deste imóvel:

**APARTAMENTO + 02 VAGAS DE GARAGEM -
EDIFICIO TIPUANA**

Área útil: 49,150m² + vagas: 20,25 m² + área comum:
28,666m² = Área Total: 98,066 m²

Rua Rosina Folegatti Ferrari, n° 16 - Ap. 03 - Tipo 4 - Térreo

02 vagas de garagem descobertas n^{os} 09 e 09A - Térreo - Jardim
Santa Cecilia - Valinhos-SP

Venho corrigir o laudo de Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados acrescentando os imóveis citados pela Executada.

Questionamentos apresentados pela Executada:

Que o valor pode ser comprovado com três anúncios apresentados.

Resposta: Os valores dos anúncios apresentados necessitam aplicar o favor oferta, ou seja, deduzidos 10% conforme normas. E serão acrescentados aos elementos comparativos desta nova avaliação.

Que a área total do imóvel é de 98,066m².

Resposta: A área considerada para a avaliação é a área útil que é de 49,15m² e não a área total. Área total corresponde à soma da área útil 49,15m² + área comum 28,666m² + área de vaga de garagem 20,25m².

Que o imóvel avaliado passou por reformas.

Resposta: Retornei ao imóvel onde realizei vistoria, fotografei e pude observar que a reforma do imóvel, não acrescentou valor ao imóvel comparados com os elementos comparativos. Ou seja os elementos comparativos estão em bom estado de conservação.

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Não foram encontrados imóveis à venda no **Edifício Tipuana**, portanto foi necessário utilizarmos como elementos comparativos anúncios de apartamentos em oferta para venda em **edifícios vizinhos** imediatos, localizados na mesma rua do avaliando: **Edifício Cabreúva**, **Edifício Jatobá**, **Edifício Aroeira**.



Foram corrigidas as áreas dos elementos comparativos, ou seja todos os elementos comparativos com dois dormitórios, considerou área de 49,15m² (assim como a área do imóvel avaliado) e os de três dormitórios área de 56,87m².

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”.

2. VISTORIA TÉCNICA - LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO

2.1 Da Vistoria Técnica

Data e Horário: Realizei a vistoria técnica no dia 17 de dezembro de 2022 às 17 horas. Esteve presente a Sra. Sandra Conceição de Carvalho.

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

Autorização para Entrada: Fui recebida pela sra. Sandra Conceição Carvalho.

Observação: O imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação. Possui dois dormitórios sem armários embutidos, piso frio e paredes com pinturas em látex, sala dois ambientes com piso frio e paredes com pintura em látex, possui pequena varanda, cozinha com azulejos até o teto, pia com gabinete.

2.2 Da Matrícula, do Código Cartográfico e do Índice Fiscal do imóvel

Conf. matrícula nº 5.008 Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos - SP

APARTAMENTO sob: nº "03" (TRÊS), tipo "4", localizado no pavimento térreo, do **"EDIFÍCIO TIPUANA"**, situado à Rua Dois, nº 16, Bairro Ponte Alta, nesta cidade e Comarca de Valinhos, possuindo as seguintes peças e áreas: hall, sala de estar/jantar, varanda, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, estando vinculadas duas **VAGAS DE GARAGEM** sob nºs. **"09" e "09A"**, descobertas, localizadas no pavimento térreo, com área útil de 69,400m² (sendo 49,150m² referente ao apartamento e 20,250m² referente as vagas de garagem vinculadas), área comum de 28,666m², área total de 98,066m² e a fração ideal de 6,5006% no todo do terreno onde se assenta o condomínio residencial, designado lote de terreno nº "15-A", resultante da unificação dos primitivos lotes nºs 15 e 16, da quadra "B", do loteamento "Jardim Santa Cecília", Bairro Ponte Alta, com área total de 828,74m², descrito e caracterizado na Matrícula nº 102.316, do 1º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Campinas - SP.

2.3 Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

- 01** Hall;
- 01** Varanda;
- 01** Sala (integrada estar e jantar);
- 01** Cozinha;
- 02** Dormitórios;
- 01** Banheiro social;

01 Área de serviço;

2.4 Do Estado de Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

2.4 Do Endereço do Imóvel e Dados Técnicos do Apartamento

Rua Rosina Folegatti Ferrari, nº 16 – apto. 03 – Tipo 4 -Térreo
Edifício Tipuana – Jardim Santa Cecília, Bairro Ponte Alta - Valinhos-SP

2.5 Do Condomínio e suas Benfeitorias

O Edifício Tipuana constitui-se de **01** Torre com **04** (quatro) pavimentos [térreo + 1º + 2º + 3º andar]; cada pavimento (andar) possui **04** (quatro) apartamentos, totalizando **16** (dezesseis) apartamentos no edifício. Não possui elevador e as garagens são cobertas e descobertas



Com **17** anos de construção, o prédio possui fachada com pintura látex.

O Edifício Tipuana oferece como benfeitora portaria eletrônica.

○ imóvel possui essas dimensões:

- área útil interna: **49,150 m²**
- área comum: 28,666m²
- área garagem:..... 20,250m²
- área total:..... 98,066m²

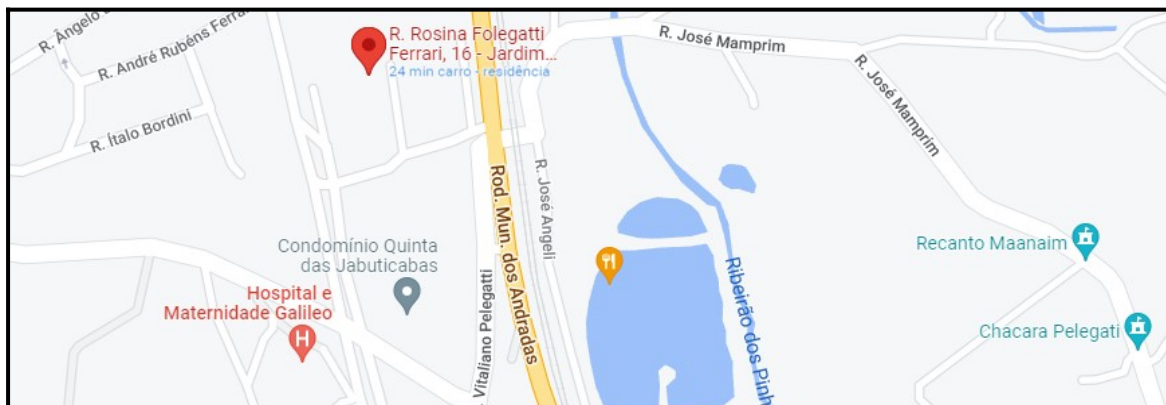


2.6 Da Descrição do Entorno e do Bairro:

No entorno do avaliando, há a Rodovia Municipal dos Andradas, o Hospital e Maternidade Galileo, o Ribeirão dos Pinheiros, o Recanto Manaim, Chácara Pelegati. Fica próximo do Condomínio Quinta das Jabuticabas e Condomínio Residencial Parque Valinhense. Os bairros próximos são o Jardim Maracanã e Parque Florense.



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 e erosão, estação de tratamento de esgoto nem favelas.

3. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

3.1 Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel com ofertas no mercado de imóveis cujo estado de conservação em geral se apresenta boas condições.

3.2 Homogeneização por fatores:

– Fator Oferta: em oferta: **0,90** – vendido: **1,00**

Observação 1: todos os elementos comparativos pesquisados encontram-se ofertados no mercado. Não foram obtidos apartamentos

vendidos recentemente no mesmo condomínio. Portanto, a todas as amostras aplicou-se o coeficiente de 0,90, considerado margem de negociação entre o valor ofertado e o valor negociado.

Observação 2: Dada a ausência de vistoria, **não** foi possível identificar diferenças de acabamento entre as amostras e o avaliando; como consequência, **não** se aplicou qualquer fator de homogeneização relacionado a padrão de acabamento ou estado de conservação para atenuar eventuais diferenças.

3.3 Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis na mesma rua do Edifício com área útil relativamente similar.



4. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m²). Com correção das áreas úteis e acrescentando os elementos comparativos sugeridos pela Executada.

ESPELHO DOS ELEMENTOS

COMPARATIVOS

Com correção das áreas úteis e acrescentando os elementos comparativos sugeridos pela Executada
Todos os elementos comparativos selecionados anteriormente encontram-se à venda

Apartamento avaliando: localiza-se no **TÉRREO** - área de **49,150m²** - com **02 vagas** de garagem

CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M ² -	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1 PROVECTUM (19) 3829-7999 (19)98187-3551	AP202517 2º andar ED AROEIRA	240.000 Dois dorms.	49,15	FATOR OFERTA 0.90	4.883,00
2 BAUER (19) 3751-2000 (19) 99926-5849	59634 2º andar ED AROEIRA	240.000 Dois dorms.	49,15	FATOR OFERTA 0.90	4.883,00
3 DREAM CASA (19) 3849=3878	AP1461 2º andar ED AROEIRA	239.000 Dois dorms.	49,15	FATOR OFERTA 0.90	4.862,66
4 THE GOLDEN (19) 3929-7897 (19) 98401-4647	AP00462 1º andar ED JATOBÁ	230.000 Dois dorms.	49,15	FATOR OFERTA 0.90	4.679,55
5 PROVECTUM (19) 3112-1500	AP290255 3º andar ED JATOBÁ	240.000 Dois dorms.	49,15	FATOR OFERTA 0.90	4.883,00
6 FIRST (19) 99844-8476 - 99805-7585	AP0043 ED CABREÚVA	260.000 Dois dorms.	49,15	FATOR OFERTA 0.90	5.289,92
7 PROVECTUM (19) 3112-1500 - (19)99259-6792	AP181521 ED CABREÚVA	285.000 Três dorms.	56,87	FATOR OFERTA 0.90	5.011,42
8 Elemento		290.000	56,87	FATOR OFERTA 0.90	5.099,34

	sugeridos pela Executada		Três dorms.			
9	Elemento sugeridos pela Executada		300.000 Trés dorms.	56,87	FATOR OFERTA 0.90	5.275,18
10	Elemento sugeridos pela Executada		320.000 Trés dorms.	56,87	FATOR OFERTA 0.90	5.626,86
SOMATÓRIA						50.493,93
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 10						5.049,39
LIMITE INFERIOR						3.534,57
LIMITE SUPERIOR						6.564,21
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA						5.049,39

Valor Unitário Médio Homogeneizado e Saneado corrigido

O resultado dos trabalhos aponta o valor de **R\$ 5.049,39** (cinco mil, quarenta e nove reais e trinta e nove centavos) como o **valor unitário médio/m²** praticado em venda de **apartamentos** com duas garagens nos edifícios da mesma rua e com as mesmas características, já deduzidos desse valor os 10% por meio do fator oferta, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor realizado.

5. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA CORRIDO

Para se calcular o Valor do Bem, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 5.049,39**) pela **área útil** do avaliando (**49,150 m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 248.177,51.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE MERCADO PARA VENDA** do

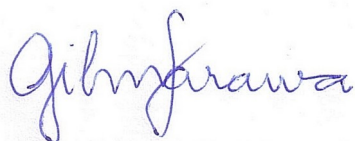
imóvel avaliando, com o arredondamento permitido pela norma, resultou em **R\$ 248.178,00** [duzentos e quarenta e oito mil, cento e setenta e oito reais].

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

- **ANEXO 1:** Fotos do interior do apartamento.
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos (Edifícios na mesma rua)

Campinas, 19 de dezembro de 2022.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59,259

ANEXO 1 - Segue fotos do interior do apartamento avaliando





**ANEXO 2
- FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS
AMOSTRAIS de VENDA**

ELEMENTO COMPARATI VO 1	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: 202517
	VALOR DE VENDA: R\$	ÁREA ÚTIL:

	240.000,00	49,15m²
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap202517-apartamento-venda-jardim-santa-cecilia-valinhos-sp/		
EDIFÍCIO AROEIRA - 2º ANDAR - 2 VAGAS COBERTAS		

redeprovectum imóveis

início > apartamento > SP > Valinhos > AP202517

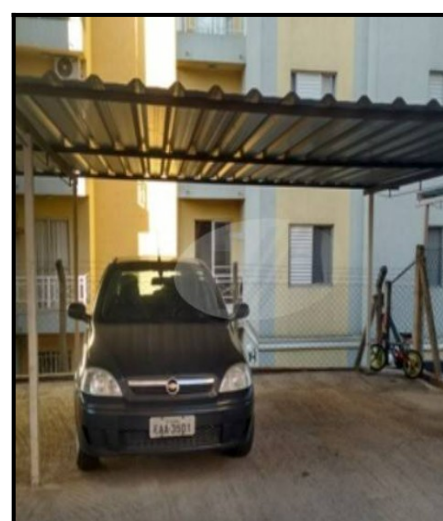
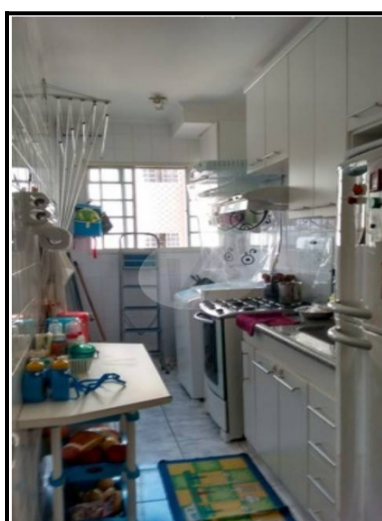
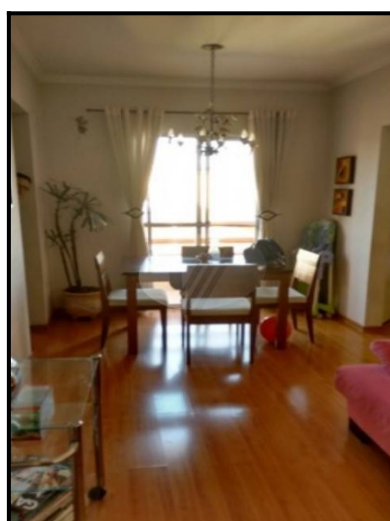
apartamento em Valinhos

Jardim Santa Cecília - Valinhos - SP

2 dorms 2 vagas 1 ban. 61m²

Nome
E-mail
DDD Telefone

Ola! Gostaria de mais informações sobre este imóvel!



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: BAUER	CÓDIGO SITE: 59634
	VALOR DE VENDA: R\$ 240.000,00	ÁREA ÚTIL: 49,15m²
https://bauerimoveis.com.br/imovel/59634/apartamento-2-quartos-aroeira-jardim-santa-cecilia-valinhos/ https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-jardim-santa-cecilia-valinhos-sp-58m2-id-2531130119/		

EDIFÍCIO AROEIRA - 2VAGAS COBERTA - 2º ANDAR

zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-jardim-santa-cecilia-valinhos-sp-58m2-id-2531130119/

Apps IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Valinhos / Jardim Santa Cecília / Rua Rosina Folegatti Ferrari

Apartamento com 2 Quartos à venda, 58m² - Jardim Santa Cecília

apartamento para comprar em
Rua Rosina Folegatti Ferrari, 11 - Jardim Santa Cecília, Valinhos - SP

R\$ 240.000 R\$ 280.000
Economize R\$ 40.000 (14%) Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 324 • IPTU R\$ 4.181

Bauer Imóveis
Creci: 14701-J-SP

Contatar anunciante



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA:	DREAM	CÓDIGO SITE:
	CASA		AP1452303
	VALOR DE VENDA:	R\$	ÁREA ÚTIL:
	239.000,00		49,15m²
https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-cecilia-valinhos-venda-			

[ap1452303](#)
EDIFÍCIO AROEIRA - 2 VAGAS DE GARAGEM COBERTA - APTO 12 - 1º ANDAR

dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-cecilia-valinhos-venda-ap1452303

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

DreamCasa Financiamento CrediHome

Apartamento à Venda com 2 quartos, 55 m² por R\$ 239.000

Jardim Santa Cecília, Valinhos - SP

2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas 55m²

COD. AP1461



ELEMENTO COMPARATIVO 04	IMOBILIÁRIA: GOLDEN	THE	CÓDIGO SITE: AP00462	
	VALOR DE VENDA: R\$ 230.000,00	R\$	ÁREA 49,15m²	ÚTIL:
https://www.thegoldenimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/jardim-santa-cecilia/apartamento/4855263 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-cecilia-bairros-valinhos-com-garagem-50m2-venda-RS230000-id-85897660/ EDIFÍCIO JATOBA - 1º ANDAR - 2 VAGAS				

zoneamento online... Zoneamento On-lin...

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-cecilia-bairros-valinhos-com-garagem-50m2-venda-RS230000-id-85897660/

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Valinhos / Jardim Santa Cecília

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 230.000 COD. AP00462

Jardim Santa Cecília, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

50m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

APARTAMENTO RESIDENCIAL em VALINHOS - SP, JARDIM SANTA CECÍLIA

COMPRAR
R\$ 230.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
The Golden Imóveis Ltda



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP290255	
	VALOR DE VENDA: R\$ 240.000,00	ÁREA 49,15m²	ÚTIL:
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap290255-apartamento-venda-jardim-santa-cecilia-valinhos-sp/			
EDIFÍCIO JATOBÁ - 3ºANDAR- 2 GARAGENS DESCOBERTA			

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing for 'Ed. Jatobá' in Valinhos, SP. The page features several photographs of the building's exterior, which is a multi-story structure with light green and blue accents. A contact form is visible on the right side of the page, with fields for 'Nome', 'E-mail', 'DDD', and 'Telefone'. The website's logo 'redeprovectum' is visible in the top left corner. The breadcrumb trail at the bottom of the page reads: 'início > apartamento > SP > Valinhos > AP290255'.



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: FIRST	CÓDIGO SITE: AP0043
	VALOR DE VENDA: R\$ 260.000,00	ÁREA ÚTIL: 49,15m²
https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-ou-aluguel-3-quartos-rua-rosina-folegatti-ferrari-valinhos-sp-no-bairro-jardim-santa-cecilia-com-garagem-59m2/139fcf16-0290-4eb7-b08e-9f31f129b92d https://www.firstimobiliaria.com.br/imoveis?codigo=ap0043		
EDIFÍCIO CABREÚVA – 02 VAGAS DE GARAGEM		

firstimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-59-m-jardim-santa-cecilia-valinhos-a-venda-por-260000-ou-aluguel-por-1100-mes/AP0043-FIRU

zoneamento online... Zoneamento On-lin...

Apartamento com 3 quartos, 59 m², à venda por R\$ 260.000 ou aluguel por R\$ 1.100/mês
 Jardim Santa Cecília - Valinhos/SP

3 quartos | 1 banheiro | 2 vagas | 59 m² área útil | 59 m² área total

Características

Alugar	Comprar
Aluguel	R\$ 1.100
Condomínio	R\$ 292
IPTU	R\$ 41
Pacote de locação	R\$ 1.521/mês
Garantia Locatícia	R\$ 88

Alessandro
 (19) 99805-7585



ELEMENTO COMPARATIVO 7	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP181521
	VALOR DE VENDA: R\$ 285.000,00	ÁREA ÚTIL: 56,87m²
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-jardim-santa-cecilia-2961955788.html https://redeprovectum.com.br/imovel/ap181521-apartamento-venda-jardim-santa-cecilia-valinhos-sp/		
EDIFÍCIO CABREÚVA - 02 VAGA DE GARAGEM		

Imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-jardim-santa-cecilia-2961955788.html

Imagem principal: Sala vazia com piso de cerâmica.

Imagens secundárias: Fachada do edifício, cozinha com pia e armários.

Venda
R\$ 285.000
 + R\$ 275 Condomínio
 IPTU R\$ 39

Apartamento · 57m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Botões: Ver galeria, Contatar

Formulário de contato: Mensagem, Solicite uma visita, Email (leia.maria.saraiva@gmail.com), Nome, Telefone.

redeprovectum.com.br/imovel/ap181521-apartamento-venda-jardim-santa-cecilia-valinhos-sp/

Logo: redeprovectum

Imagem principal: Sala vazia.

Imagens secundárias: Fachada do edifício, cozinha.

início > apartamento > SP > Valinhos > AP181521

apartamento em Valinhos

Jardim Santa Cecília - Valinhos - SP

3 dorms, 2 vagas, 1 ban., 57m²

valor: **R\$ 285.000,00**

Formulário de contato: Nome, E-mail, DDD, Telefone, agendar visita, Concorde com a Política de Privacidade, Falar com um corretor

