

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

Autos nº 0002009-30.2013.8.26.0114
Nº de ordem: 164/13

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

VALOR DE VENDA DA CASA:

→ **R\$ 189.950,00** (cento e oitenta e nove mil novecentos e cinquenta reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, Corretor de Imóveis e Perito Judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob nº 59.259-SP, tendo sido nomeado [p. 182] para avaliar o **VALOR DE VENDA MERCADOLÓGICO** do seguinte imóvel - **CASA de 47,54 m² em TERRENO com 155,75 m²**, localizada no **Jardim San Diego** - conforme o procedo de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS** - que move o Requerente **JORGE GABRIEL** em face de **DEOLINO PEREIRA A. COSTA NETO** (Requerido) - e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E com a reconhecida doutrina relativa ao título Avaliação de Bem Imóvel.

7000001542

numeros
11/2/2018

2001-93

dir do documento
+4,20

autenticação mecânica

Numero do Processo

000200930201

Ano Processo: 2013

de deverá apresentar

se efetuada através

via - PROCESS

7000001542

numeros
11/2/2018

2001-93

dir do documento
+4,20

autenticação mecânica

Numero do Processo

000200930201

Ano Processo: 2013

de deverá apresentar

se efetuada através

* via - ESCRIV

7000001542

numeros
11/2/2018

2001-93

dir do documento
+4,20

autenticação mecânica

Numero do Processo

000200930201

Ano Processo: 2013

de deverá apresentar

se efetuada através

* via - ESCRIV

7000001542

numeros
11/2/2018

2001-93

dir do documento
+4,20

autenticação mecânica

Numero do Processo

000200930201

Ano Processo: 2013

de deverá apresentar

se efetuada através

* via - ESCRIV

Ficha de Compensação

223
2

Assim, informo a Vossa Excelência que, em 12 de outubro de 2019, próximo das 16 horas, estive na **Rua Athos Astholfi, nº 15 – Jardim San Diego**, na cidade de **Campinas-SP**, avaliar o imóvel ora avaliado, com o objetivo de conhecer, fotografar e posteriormente

1. DOS DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel ora avaliado é assim descrito e caracterizado, conforme **matrícula 134276** do 31º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP (página 176 do processo), código cartográfico **3453.3200.0558.01001** e capa do carnê do IPTU de 2019:

IMÓVEL: Um terreno designado por Lote 35 da quadra "D" do loteamento denominado Jardim San Diego, nesta cidade 155,75m² e ÁREA CONSTRUÍDA 47,54m²

Assim, o terreno e as benfeitorias apresentam as seguintes características:

1.1 - **TERRENO**

- **Área:** 155,75 m²
- **Posicionamento:** Não esquina (no meio da quadra) plano.
- **Localização:** Rua Athos Astholfi, nº 145, Jardim San Diego – Campinas-SP

1.2 - **CASA**

- **Área:** 47,54 m² -
- **Tipo de Imóvel:** CASA TÉRREA
- **Vagas de Garagem:** 1 vaga cobertas
- **Distribuição interna (Cômodos):** Internamente: 2 dormitórios; 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social.
- **Acabamento da construção:** Os quartos com revestimento de piso em piso frio e paredes com pintura em látex; sala com revestimento de piso laminado e paredes com pintura látex; cozinha com revestimento de parede com azulejo até o teto e revestimento de piso frio, armários embutidos e pia; banheiro, piso frio e azulejo até o teto. Garagem para um carro coberta, com revestimento de telhado aparente de madeira.
- **Estado de Conservação:** D (entre regular e necessitando de reparos simples)

22
214
2

o bairro, com zoneamento misto (residencial e comercial) no entorno do imóvel, apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

2. DO MÉTODO EMPREGADO

Para se definir o VALOR DO BEM ora avaliado, calcula-se, separadamente o valor do TERRENO e valor da CONSTRUÇÃO EM SI, utilizando-se basicamente de dois métodos:

2.1 - MÉTODO COMPARTIVO DIRETO [para avaliar o TERRENO]:

É um método que permite a **comparação direta dos valores de venda** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise** e, se necessário, **tratamento adequado** de dados, buscando tornar as amostras similares **o mais possível** ao imóvel avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor de venda por comparação direta que retrate o mercado imobiliário locativo do local.

2.2 - MÉTODO ROSS-HEIDECKE [para avaliar a CONSTRUÇÃO EM SI]:

o método **Ross-Heidecke** é um método misto, considerando idade Real (**Ross**) e o estado de conservação (**Heidecke**). Desdobrando a explanação, sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente. O **estado de conservação da edificação** deve ser classificado segundo uma graduação proveniente do estudo de Heidecke (novo, entre novo e regular, regular, regular e necessitando de reparos simples, necessitando de reparos importantes a sem valor, sem valor). reparos simples e importantes, necessitando de reparos importantes a sem valor, sem valor).

3. DA ELEIÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1.1 - Fontes para Pesquisa de amostras:

Pesquisas para colheita de elementos comparativos foram realizadas procurando-se, através de placas de vende-se locais (tanto de proprietários quanto de imobiliárias) e através de portais de vendas e de sites de imobiliárias.

Contatamos via telefone, via whatsapp e, pessoalmente, visando coletar elementos comparativos semelhantes o mais possível ao imóvel ora avaliado.

1.2 - Região geográfica de colheita de amostras:

Restringiu-se a colheita de elementos comparativos de TERRENOS ao **MESMO BAIRRO** do imóvel, ou seja, colheram-se amostras no **Jardim San Diego**, em Campinas.

4. DO TERRENO [250 m²]

4.1 - TRATAMENTOS APLICADO ÀS AMOSTRAS DE TERRENO

A. HOMOGENEIZAÇÃO

- Fator Oferta [FO]: (0,9) à venda (1,0) vendido
- Fator Área [FA] de Sergio Antonio Abunahmann
- Fator Topografia (F_{topo}): tendo como base a topografia do terreno ora avaliado.

Conforme Norma IBAPE/2005:

- Declive 5%: 0,95
- Declive de 5% a 10%: 0,90
- Declive de 10% a 20%: 0,80
- Declive maior que 20%: 0,70

- Active até 10%: 0,95
- Active até 20%: 0,90
- Active maior que 20%: 0,85

B. SANEAMENTO: eliminando-se elementos fora do intervalo entre 30% abaixo e 30% acima do valor unitário obtido.

4.2 - DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE TERRENO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário médio (valor médio do m² de TERRENO) homogeneizado e saneado, praticado no bairro **jardim Conceição**, em Campinas

5.1 - CONSTRUÇÃO EM SI, SEM A DEPRECIACÃO

Multiplica-se a área de construção pelo valor do CUB - Custo Unitário Básico de construção apurado no último mês, conforme padrão construtivo do imóvel avaliando:

- Área Construída da Casa: **47,54,00 m²**
- Valor Unitário de Construção, com base no CUB de padrão **baixo** (setembro/2019): **R\$ 1.405,85**
- Valor da Construção SEM depreciação: $47,54,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.405,85 = \text{R\$ } \mathbf{66.834,10}$

Obs.: O padrão da construção ora avaliada – significa Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 2 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, varanda com abrigo para 1 automóvel). <http://www.acinh.com.br/servicos/indicadores-economicos/cub-r1-n>

5.2 - CONSTRUÇÃO EM SI, COM A DEPRECIACÃO

Grosso modo, estas são as Etapas da Depreciação:

- A. Definir a Vida Útil do Imóvel, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue;
- B. Aplicar a tabela Ross-Heidecke no valor de construção

Aplicando-se o **MÉTODO ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIACÃO DA CONSTRUÇÃO**, conforme Idade real/aparente, vida útil e estado de conservação

- Ano de conclusão da construção: **2001 (Idade real de 18 anos)**
- Idade Aparente da Construção: **10 anos**
- Tempo de vida útil de casa de alvenaria: **65 anos**

Cálculo do percentual já atingido de vida útil: $10 \times 100 : 65 = \mathbf{15,38\%}$

- Estado de Conservação: **Código C (Regular)**
- Percentual a ser depreciado: **17,80%**

Cálculo do Valor da Construção: subtrai-se do valor da Construção o percentual de depreciação obtido: $\text{R\$ } 66.834,10 (-) 10,30\% = \text{R\$ } 59.950,18$

- Valor da Construção COM DEPRECIACÃO: **R\$ 59.950,00**

6. DO VALOR DO BEM → terreno: 155m²+ construção: 47,54m²

230

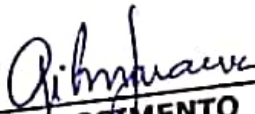
Após a aplicação do Método Comparativo Direto e do Método Ross-Heidecke, o Valor de venda do IMÓVEL, ora avaliado, é **R\$ 189.950,00** (cento e oitenta e nove mil novecentos e noventa reais), conforme esta somatória abaixo:

→ Terreno:	R\$ 130.000,00 +
→ Construção depreciada:	<u>R\$ 59.950,00 =</u>
→ Valor de Venda Atual do Bem:	R\$ 189.950,00

Em anexo, cópia da **capa carnê de IPTU** com o demonstrativo da área do terreno, área construída e o ano de construção..

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo e já me coloco a disposição.

Campinas, 14 de outubro de 2019.


GILMAR NASCIMENTO SARAIVA
RG 7.730.932-7 - CRECI nº 59.259







Prefeitura Municipal de Campinas

14/10/2019 08:37:19

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2019 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3453 32 00 0558 01001
 Tipo do Imóvel: Predial 2 - Residencial
 Matrícula Unidade Imobiliária: 07-055088893
 Localização: RUA ATHOS ASTOLFI, 145 / JARDIM SAN DIEGO
 Quarteirão/Quadra: 10049 U
 Lote/Sub-lote: 035-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 155,75
 FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 83.528,14 / UFIC 23.687,8618
 Valor m² do Terreno: R\$ 536,39 / UFIC 152,0890
 Frente (m): 6,00
 Fatores de Correção: 1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
 FV / FB: Não / Não
 FC / FL: Não / Não
 Área Total Construída: 47,54
 Valor Total da Construção: R\$ 26.784,41 / UFIC 7.595,8280

Dados da Edificação

Área construída (m²): 47,54
 Valor m² Construção: R\$ 706,91 / UFIC 200,4738
 Ano de Depreciação: 2001
 Fator de Depreciação: 0,7910
 Valor da Construção: R\$ 26.784,41 / UFIC 7.595,8280
 Tipo Padrão Construção: RH-2-0

Dados Tributários

Exercício: 2019
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 110.312,55 / UFIC 31.283,6897
 Alíquota: 0,4000%
 (+) Imposto: R\$ 407,84 / UFIC 115,6596
 (+) Imposto com limitador: R\$ 226,75 / UFIC 64,3044
 (+) Taxa de Lixo: R\$ 116,84 / UFIC 33,1354
 Número de Parcelas: 1
 Valor das Parcelas: R\$ 116,84 / UFIC 33,1354
 Isenção de Imposto: Habitação Popular
 Isenção de Taxas: -
 Imunidade: -
 Data de Vencimento 1ª Parcela: 08/02/2019
 (FZ) Fator Zoneamento (FI) Fator Lote Engravidado (FL) Fator Loteamento
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área