



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 0017883-02.2006.8.26.0114

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - Inadimplemento

Requerente: Condomínio Edifício Barão de Itapura

Requerido: Marcio Antônio Gasbarro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Edifício Barão de Itapura

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM FEVEREIRO/2025

MATRÍCULA 91.900 do 2º serviço de Registro de Imóveis de Campinas

R\$ 332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais)

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Execução por Despesas de Condomínio. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Desta forma, as partes foram comunicadas do dia e horário em que ocorreria a vistoria via mensagem eletrônica.

DA VISTORIA

Na data de 12 de fevereiro de 2025, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

A vistoria foi acompanhada pela representante jurídica do Condomínio Requerente e pelo Sr. Marcio Antônio, proprietário, que permitiu o acesso e apresentou o imóvel objeto da avaliação.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência a ser relatada.



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado janeiro/2025

Preços de locação comercial encerram ano com alta de 7,88%

Em contraste, apuração do Índice FipeZAP revela que preços de venda do segmento avançaram 0,40% no ano

■ *Análise do último mês: de acordo com apuração do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² registraram um incremento de 0,16% em dezembro/2024 enquanto os preços de locação do segmento apresentaram uma elevação média de 0,23% no último mês de 2024*. Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,52% em dezembro, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um avanço de 0,94% nos preços da economia brasileira no período. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é acompanhado, foram observadas as seguintes variações nos preços de venda de imóveis comerciais: Curitiba (+1,02%); Salvador (+0,56%); Niterói (+0,45%); Florianópolis (+0,34%); São Paulo (+0,18%); Porto Alegre (+0,04%); Rio de Janeiro (+0,04%); Belo Horizonte (-0,22%); Campinas (-0,28%); e Brasília (-0,66%). Quanto aos preços de locação do segmento, os resultados se distribuíram da seguinte forma: Niterói (+4,29%); Florianópolis (+1,31%); Brasília (+0,73%); São Paulo (+0,70%); Belo Horizonte (+0,64%); Salvador (+0,39%); Campinas (+0,31%); Porto Alegre (+0,03%); Rio de Janeiro (-1,00%); e Curitiba (-1,16%).*

■ *Balanço de 2024: os preços de venda de imóveis comerciais encerraram 2024 com um ligeiro aumento de 0,40%, enquanto os preços de locação de aluguel de salas e conjuntos comerciais registraram uma alta acumulada 7,88% na mesma janela temporal. O resultado para locação comercial representou a maior alta anual do histórico do Índice FipeZAP Comercial, com início em 2013. Para fins comparativos, os índices de preço de referência da economia brasileira encerraram o ano com as seguintes variações acumuladas: +4,83% (IPCA/IBGE) e +6,54% (IGP-M/FGV). Considerando as cidades monitoradas, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Curitiba (+7,16%); Salvador (+5,50%); Niterói (+2,40%); Florianópolis (+1,80%); São Paulo (+1,33%); Campinas (+1,02%); Porto Alegre (-1,33%); Brasília (-1,50%); Belo Horizonte (-2,04%); e Rio de Janeiro (-3,56%). No tocante aos valores de locação, todas as 10 cidades*



apresentaram valorização: Niterói (+17,84%); Curitiba (+10,89%); Rio de Janeiro (+9,05%); Belo Horizonte (+8,47%); Brasília (+7,62%); São Paulo (+7,13%); Salvador (+6,23%); Campinas (+5,71%); Florianópolis (+5,11%); e Porto Alegre (+4,63%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de dezembro/2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.421/m², no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 45,53/m² entre as unidades comerciais destinadas para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo (SP) apresentou os maiores valores médio tanto para venda (R\$ 10.142/m²) quanto para locação (R\$ 54,40/m²). As demais localidades exibiram os seguintes preços médios nas amostras de dezembro/2024: Rio de Janeiro, com R\$ 8.505/m² (venda) e R\$ 44,34/m² (locação); Florianópolis (R\$ 8.362/m² e R\$ 45,90/m²); Curitiba (R\$ 8.182/m² e R\$ 36,74/m²); Niterói (R\$ 7.838/m² e R\$ 41,95/m²); Brasília (R\$ 6.647/m² e R\$ 35,24/m²); Porto Alegre (R\$ 6.376/m² e R\$ 34,39/m²); Campinas (R\$ 6.353/m² e R\$ 40,83/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.196/m² e R\$ 33,66/m²); e Salvador (R\$ 5.328/m² e R\$ 42,34/m²).

■ **Rentabilidade do aluguel comercial*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível calcular uma medida da rentabilidade para o comprador que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante – conhecido como rental yield – pode ser útil para avaliar a atratividade da locação de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em dezembro/2024, especificamente, o retorno médio do aluguel de salas e conjuntos comerciais foi calculado em 6,70% ao ano – percentual que superou a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (6,01% ao ano). Embora exibam trajetórias de crescimento, as duas taxas se mantiveram abaixo do retorno projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que exibiu alta relevante no segundo semestre de 2024. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas de retorno apuradas foram as seguintes: Salvador (9,52% a.a.); Campinas (7,86% a.a.); São Paulo (6,73% a.a.); Porto Alegre (6,49% a.a.); Brasília (6,49% a.a.); Niterói (6,45% a.a.); Rio de Janeiro (6,33% a.a.); Florianópolis (6,25% a.a.); Belo Horizonte (6,24% a.a.); e Curitiba (5,77% a.a.).



Abaixo segue resultado de Campinas, avaliada pelo índice FipeZap.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

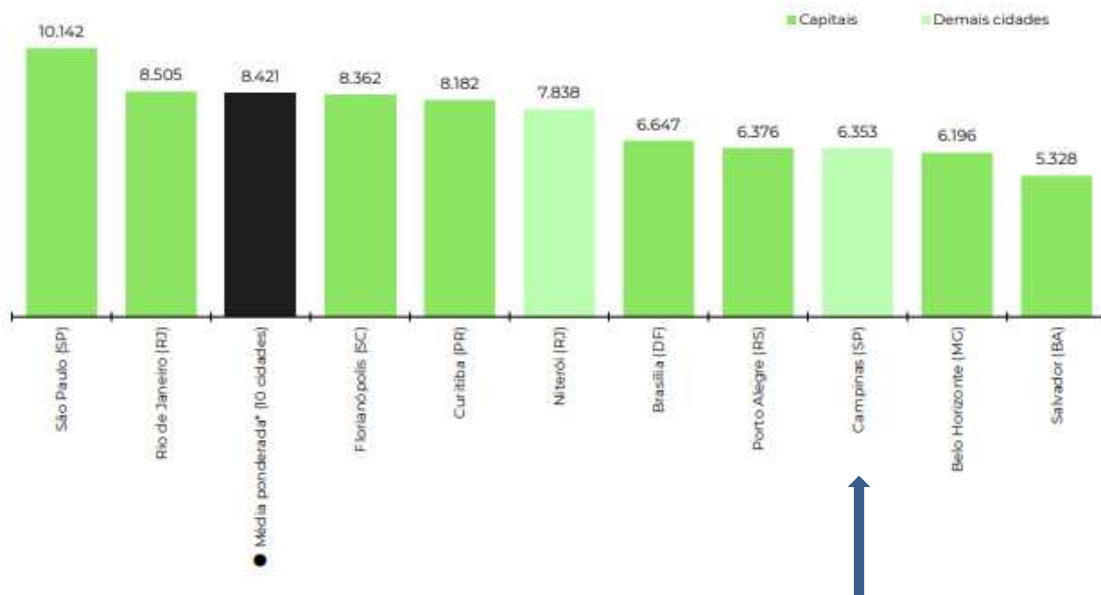
Comportamento recente dos preços de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		dezembro/2024	novembro/2024	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,52%	+0,39%	+4,83%	+4,83%	-	-
IGP-M	FGV	+0,94%	+1,30%	+6,54%	+6,54%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,16%	+0,02%	+0,40%	+0,40%	8.421	6,70%
São Paulo	SP	+0,18%	+0,04%	+1,33%	+1,33%	10.142	6,73%
Rio de Janeiro	RJ	+0,04%	-0,29%	-3,56%	-3,56%	8.505	6,33%
Belo Horizonte	MG	-0,22%	-0,09%	-2,04%	-2,04%	6.196	6,24%
Porto Alegre	RS	+0,04%	-0,29%	-1,33%	-1,33%	6.376	6,49%
Curitiba	PR	+1,02%	-0,08%	+7,16%	+7,16%	8.182	5,77%
Florianópolis	SC	+0,34%	+0,40%	+1,80%	+1,80%	8.362	6,25%
Brasília	DF	-0,66%	+0,78%	-1,50%	-1,50%	6.647	6,49%
Salvador	BA	+0,56%	+0,81%	+5,50%	+5,50%	5.328	9,52%
Campinas	SP	-0,28%	+0,23%	+1,02%	+1,02%	6.353	7,86%
Niterói	RJ	+0,45%	+0,63%	+2,40%	+2,40%	7.838	6,45%

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipezap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)





INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim, embasar a pesquisa de valores unitários na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes que compõe a formação de valor dos comparativos.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Plana com pavimentação asfáltica.

ACESSIBILIDADE

O imóvel localiza-se na Avenida Barão de Itapura, bairro Bairro Guanabara (conforme IPTU). As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são: Avenida Dr. Moraes Sales, seguida pela Rua José Paulino, Rua Júlio Frank de Arruda e Rua Dr. Antônio Álvares Lobo, até acesso local.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL – Matrícula 91.900

Código Cartográfico: 3412.64.53.0113.01015

Sala comercial nº 53, 5º andar, Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado na Avenida Barão de Itapura, nº 1.100, bairro Guanabara (Vila Itapura), Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 1.164.098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com



a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

O imóvel trata-se de ampla sala comercial com divisórias, sendo: hall de entrada, sala menor, sala ampla, copa, depósito e dois banheiros. A sala possui acesso direto por elevador exclusivo dos condôminos. Como ponto negativo, a sala não possui garagem.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área de 111,58m²
- Não possui vaga de garagem
- Padrão construtivo médio
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente considerada 20 anos (devido à reformas)
- Sala necessitando de reformas simples
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Preço do condomínio na média da região
- Região oferece comércios e benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 2,7km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC2

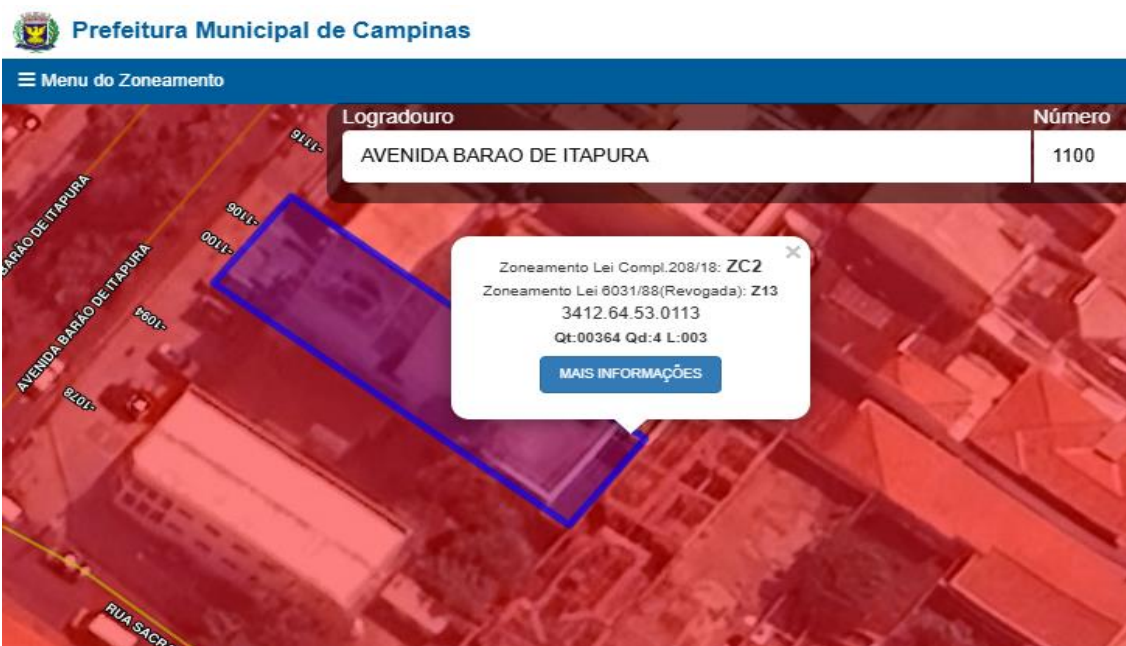




Imagem da matrícula – Somente capa

DIGITALIZADA

MATRÍCULA
91900FOLHA
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Seventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Conjunto comercial n.º 53 do 5º andar, do Condomínio "Edifício Barão de Itapura", situado na Avenida Barão de Itapura ns. 1.100 (escritórios) e 1.106 (loja), nesta Cidade e Comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de dois AC/WC e arquivo e as seguintes áreas: útil de 89,77m², comum de 21,81m², total construída de 111,58m², fração ideal no terreno de 21,64m² ou 4,92%. CCPM n. 42.121.441. **PROPRIETÁRIOS:** 1) **CESA TRANSPORTES S.A.**, sociedade por ações com sede social em Pedro Leopoldo-MG., na Rodovia MG. 424, Km. 36,7, inscrita no CGC/MF. sob n. 16.693.616/0001-25 e inscrição estadual n. 493.080.422.00-46, conforme ata da Assembléia Geral Extraordinária datada de 19 de setembro de 1.994, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais-MG, sob n. 1330059, em 05 de dezembro de 1.994, e ata da Assembléia Geral Extraordinária datada de 01 de março de 1.996, publicada em 24 de abril de 1.996, no Diário do Executivo do Estado de Minas Gerais-MG., que ficam arquivadas nestas notas, representada por seus diretores **Marcelo Dias**, brasileiro, casado, economista, RG. M-82.381 SSP MG e CIC. 229.271.156/72, residente e domiciliado em Belo Horizonte-MG., e **Ernani Cruz Laender**, brasileiro, casado, engenheiro, RG. M-3.901.660 SSP MG. e CIC. 061.248.286/34, residente e domiciliado em Pedro Leopoldo-MG., nos termos da Ata realizada em 19 de dezembro de 1.994, os quais neste ato estão representados por seu bastante procurador, **João Marcelo Silva Vaz de Mello**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, OAB.62.006-MG, inscrito no CPF/MF. sob n. 844.700.706/53, residente e domiciliado em Belo Horizonte-MG., na Av. do Contorno, 2939, conforme procuração lavrada aos 21 de outubro de 1.997, livro 59, fls. 178, pelo 2º Ofício de Notas de Pedro Leopoldo-MG.; 2) **THEREZA MARIA ZAMBELLI SILVESTRE**, brasileira, do lar, viúva, RG. 6.759.345 SSP SP e CIC. 137.896.428/43, residente e domiciliada em Campinas-SP, na rua Engenheiro Carlo Macchi n. 273; 3) **ACÁCIO ALVES DE SOUZA LIMA FILHO**, brasileiro, divorciado, farmacêutico-bioquímico, RG. 3.679.856 SSP SP e CIC. 560.127.728/15, residente e domiciliado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio n. 4.830, São Paulo-Capital; 3.a) **KLINGER ANGELO GABELINI**, comerciante, RG. 5.269.210 SSP SP e CIC. 071.371.098/53 e sua mulher **BENEDITA CARDOSO GABELINI**, do lar, RG. 3.299.805 SSP SP e CIC. 252.266.828/59, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua Nebraska nº.61, aptº. 37, São Paulo-Capital; 4) **FERNANDO CAMPOS ANGERAMI**, médico, RG. 4.944.231 SSP SP e CIC. 902.343.598/20 e sua mulher **MARIA ALICE FARIA**

V. VERSO



IPTU



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3412.64.53.0113.01015
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 4 - Serviço
Cód. Anterior: 02-042121441
*****LOCALIZAÇÃO*****
Quartirão/Quadra: 00364-4
Lote/Sublote: 003-
Logradouro: AVENIDA BARÃO DE ITAPURA
Número: 1100
Complemento: 5A SALA 53
Bairro/Loteamento: BAIRRO GUANABARA
CEP: 13020-432
Zoneamento: 13

Dados do Terreno

Área do Terreno: 21,64
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 5.002,02 / UFIC 1.024,8992
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: A
Fatores de Correção: 1,1000
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2: 0,00
Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno: R\$ 119.068,10 / UFIC 24.396,7006
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 107.161,29 / UFIC 21.957,0305
Frente: 1,00
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3097
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 301
Posição do Lote: Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

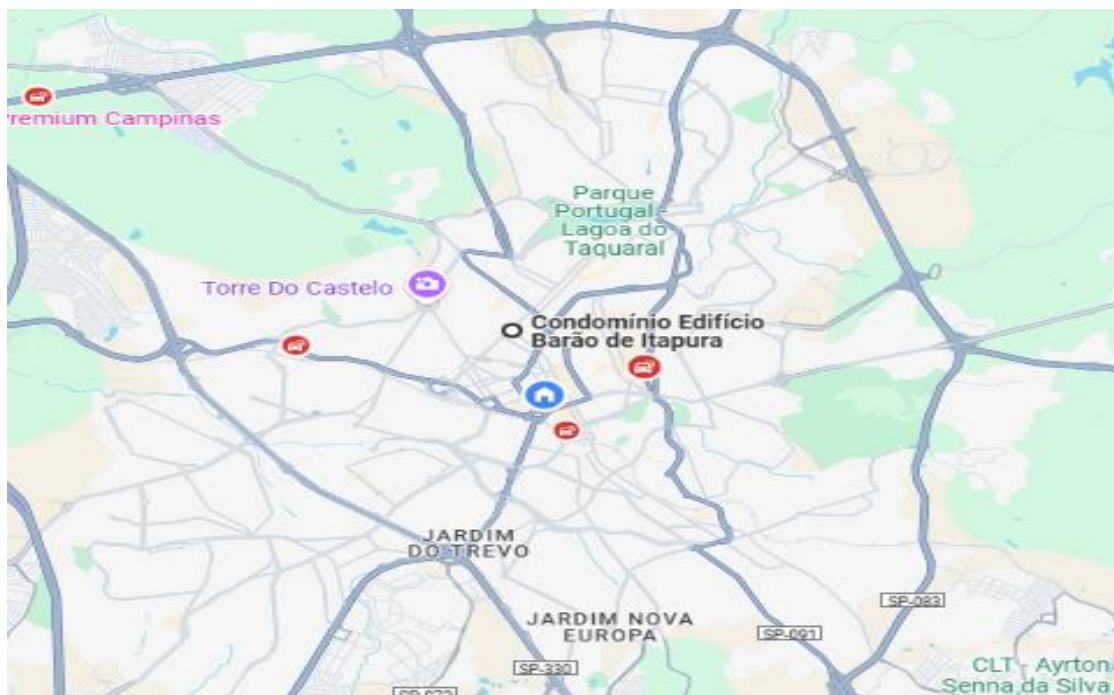
Fatores de Correção: 1,1000
FV / FB: SIM / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: 111,58
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$ 137.100,94 / UFIC 28.091,5767

Dados da Dependência

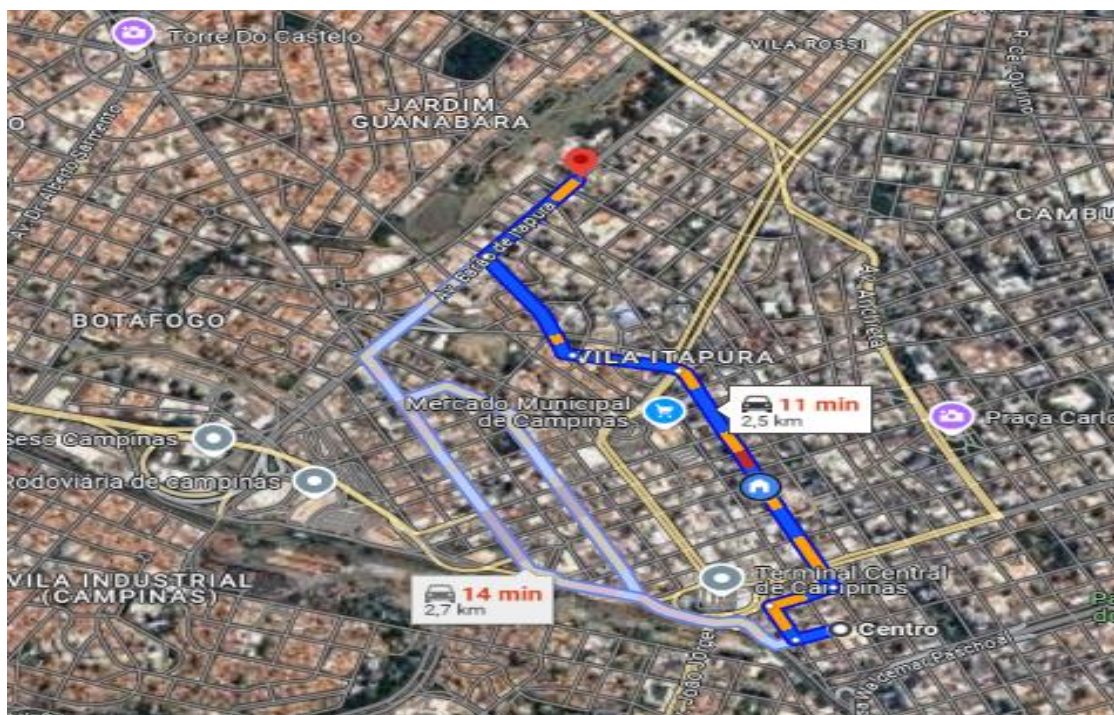
Dependência 1
Área da Dependência: 111,58
Área Não Trib. da Dep.: ,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.630,69 / UFIC 334,1231
Ano de Depreciação: 1991
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Dependência: R\$ 137.100,94 / UFIC 28.091,5767
Tipo Padrão Construção: NRV-1-0



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada



Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Visão do bairro



Visão do condomínio



Segue fotos do imóvel



Visão da avenida



Visão alternada da avenida



Frente do edifício



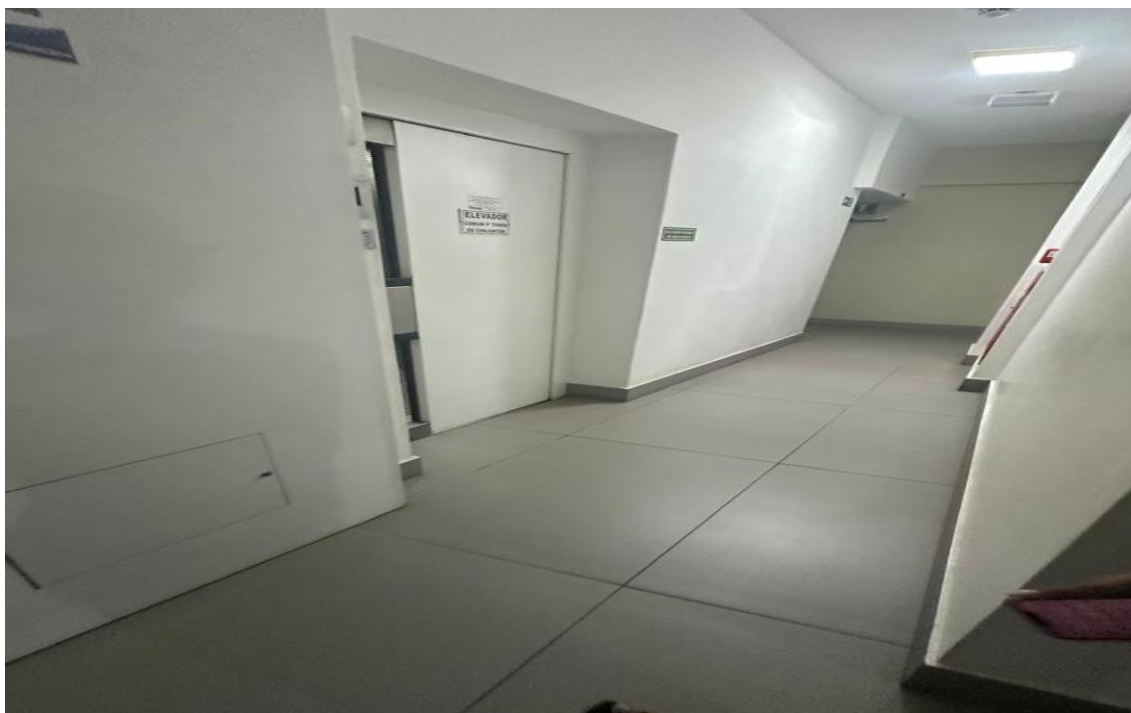
Visão da frente



Visão de acesso a garagem e a portaria



Portaria



Visão do elevador



Visão da porta de entrada da sala



Hall/recepção



Banheiro



Corredor interno – Elevador de acesso privativo de condôminos nos fundos



Copa



Elevador com acesso privativo



Sala



Banheiro



Ampla sala



Ampla sala



Ampla sala



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Tudo segue conforme:



- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado apenas 10% conforme informações de imobiliárias na região, correspondente ao tempo de realização entre anúncio e venda.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para justificar ausência de garagem.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – somente nas proximidades



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Pesquisa de Elementos Comparativos									
Elemento Comparativo 1									
Endereço:	Rua José Paulino, 2278								
Bairro:	Vila Itapura			Cidade:	Campinas			UF:	SP
Informante:									
Área Priv./Constr.:	100,00	Topografia:	Plano	Testada:					
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:					
Área Equivalente:	100,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador	Médio					
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Sala Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00	Vagas:	2	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.330,00	Data:	12/02/2025				
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-100m2-venda-R5370000-id-2753003058/								
									
Elemento Comparativo 2									
Endereço:	Rua Barata Ribeiro, 552								
Bairro:	Vila Itapura			Cidade:	Campinas			UF:	SP
Informante:									
Área Priv./Constr.:	95,00	Topografia:	Plano	Testada:					
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:					
Área Equivalente:	95,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador	Médio					
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:	Sala Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	2	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.315,79	Data:	12/02/2025				
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-4-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-95m2-venda-R5350000-id-2690865399/								
									
Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Avenida Barão de Itapura, 1100								
Bairro:	Vila Itapura			Cidade:	Campinas			UF:	SP
Informante:									
Área Priv./Constr.:	111,00	Topografia:	Plano	Testada:					
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:					
Área Equivalente:	111,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador	Médio					
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Sala Comercial	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 340.000,00	Vagas:	1	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.756,76	Data:	12/02/2025				
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-jardim-guanabara-bairros-campinas-com-garagem-111m2-venda-R5340000-id-2775164027/								
									
Elemento Comparativo 4									
Endereço:	Rua Tiradentes, 446								
Bairro:	Vila Itapura			Cidade:	Campinas			UF:	SP
Informante:									
Área Priv./Constr.:	66,00	Topografia:	Plano	Testada:					
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:					
Área Equivalente:	66,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador	Médio					
Idade Aparente:	35 anos	Tipologia:	Sala Comercial	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 285.000,00	Vagas:	2	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.886,36	Data:	12/02/2025				
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-66m2-venda-R5285000-id-2743898748/								
									
Elemento Comparativo 5									
Endereço:	R. Barata Ribeiro, 530								
Bairro:	Vila Itapura			Cidade:	Campinas			UF:	SP
Informante:									
Área Priv./Constr.:	85,00	Topografia:	Plano	Testada:					
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:					
Área Equivalente:	85,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador	Médio					
Idade Aparente:	35 anos	Tipologia:	Sala Comercial	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Entre regular e reparo	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00	Vagas:	1	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.917,65	Data:	12/02/2025				
Observações:	https://www.chavesnacao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-campinas-vila-itapura-123m2-R5370000/id-24373666/								
									



Elemento Comparativo 6

Endereço:

Avenida Barão de Itapura, 1100

Bairro:

Vila Itapura

Cidade:

Campinas

UF:

SP

Informante:

Área Priv./Constr.:

111,00

Topografia:

Plano

Testada:

Área do Terreno:

Uso:

Comercial

Profundidade:

Área Equivalente:

111,00

Classificação:

Escritório Médio C/ elevador

Médio

Idade Aparente:

20 anos

Tipologia:

Sala Comercial

Mult. Frentes:

Qtde. Dorm.:

0

Est. de Conservação:

Entre regular e repa

Zoneamento:

Preço Anunciado:

R\$ 350.000,00

Vagas:

1

Andar:

Oferta/ Transação:

Oferta

Unitário/m²:

R\$ 2.837,84

Data:

12/02/2025

Observações:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-112m2-venda-R\\$350000-id-2754617899/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-112m2-venda-R$350000-id-2754617899/)



Elemento Comparativo 7

Endereço:

Avenida Barão de Itapura, 1100

Bairro:

Vila Itapura

Cidade:

Campinas

UF:

SP

Informante:

Área Priv./Constr.:

111,00

Topografia:

Plano

Testada:

Área do Terreno:

Uso:

Comercial

Profundidade:

Área Equivalente:

111,00

Classificação:

Escritório Médio C/ elevador

Médio

Idade Aparente:

20 anos

Tipologia:

Sala Comercial

Mult. Frentes:

Qtde. Dorm.:

0

Est. de Conservação:

Reparos simples

Zoneamento:

Preço Anunciado:

R\$ 380.000,00

Vagas:

1

Andar:

Oferta/ Transação:

Oferta

Unitário/m²:

R\$ 3.081,08

Data:

12/02/2025

Observações:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-110m2-venda-R\\$250000-id-2715110107/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-botafogo-bairros-campinas-com-garagem-110m2-venda-R$250000-id-2715110107/)



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

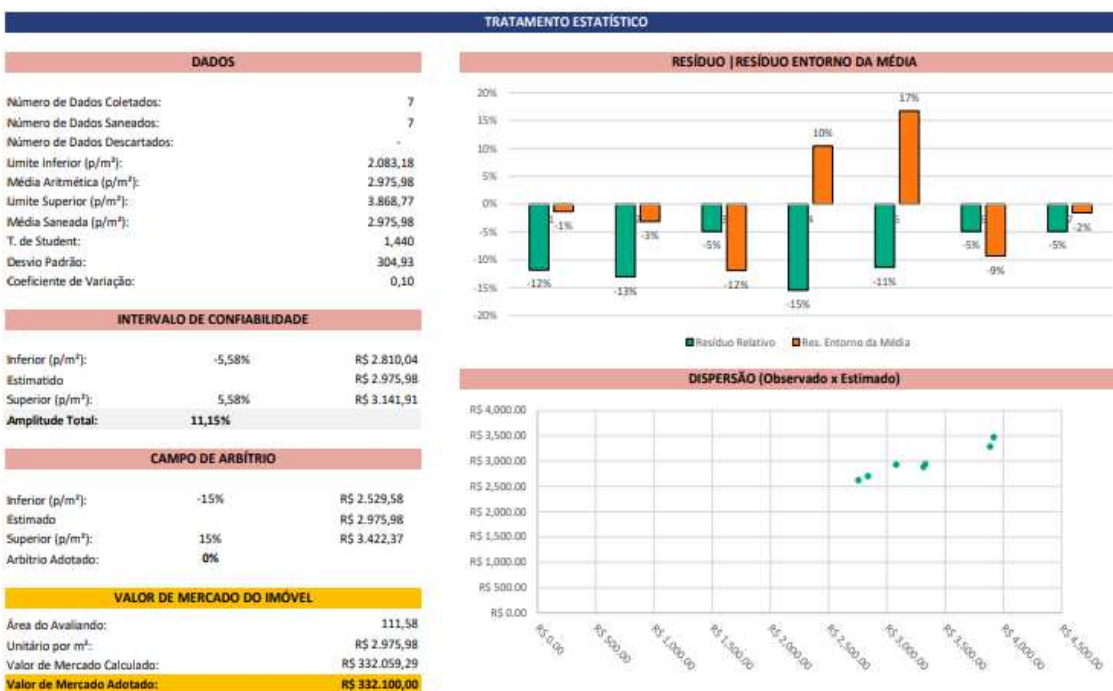
Avaliação de Imóveis Urbanos

Gustavo Guedes

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.		Mult. Frentes		Vaga					
					Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.
1	R\$ 370.000,00	100,00	0,90	R\$ 3.330,00	1,000	1,000	0,973		1,000	1,000	1,100	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000
2	R\$ 350.000,00	95,00	0,90	R\$ 3.315,79	1,000	1,000	0,961		1,000	1,000	1,100	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000
3	R\$ 340.000,00	111,00	0,90	R\$ 2.756,76	1,000	1,000	0,999		1,000	1,000	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000
4	R\$ 285.000,00	66,00	0,90	R\$ 3.886,36	1,000	1,000	0,936		1,000	1,000	1,100	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000
5	R\$ 370.000,00	85,00	0,90	R\$ 3.917,65	1,000	1,000	0,934		1,000	1,000	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000
6	R\$ 350.000,00	111,00	0,90	R\$ 2.837,84	1,000	1,000	0,999		1,000	1,000	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000
7	R\$ 380.000,00	111,00	0,90	R\$ 3.081,08	1,000	1,000	0,999		1,000	1,000	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000
Avaliando					1,000		1,000		1,000		1,000		1,000		1,000	
Média Aritmética				3303,64	3304		3198		3198		2976		2976		2976	
Desvio Padrão				462,42	462		355		355		311		311		311	
Coeficiente de Variação				0,14	0		0		0		0		0		0	

Média Saneada	2975,98
Limite Inferior	2083,18
Limite Superior	3868,77
Dados Saneados	7
Dados Descartados	0



Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. No presente caso, ***todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.***

Assim, o mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.976,00 (dois mil novecentos e setenta e seis reais)** o valor de metro quadrado unitário.

Portanto, o cálculo fica representado: **111,58m² x R\$ 2.976,00 (dois mil novecentos e setenta e seis reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel, em até 1% conforme Norma, em **R\$ 332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais)**.

Importante destacar que o valor sugerido acima é indicado para o imóvel avaliando, **uma vez que não possui vaga de garagem**, o que pode corresponder a aproximadamente 10% do valor da sala.

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Apresentamos a seguir os requisitos normativos para a Fundamentação e a Precisão do Laudo de Avaliação, para o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

No caso do Método Comparativo, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser desse extraídas.

No presente trabalho atingimos o **Grau II de Fundamentação e III de Precisão**, garantindo assim que o valor apresentado seja o mais correto.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Gustavo Guedes

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Fundamentação	

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão	
----------	--

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 11,15%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 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 e 1.066, de 22 de novembro de 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. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e duas páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 14 de fevereiro de 2025.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000