

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da **5ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Autos nº **0038085-73.2001.8.26.0114**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**

Requerente: Condomínio Residencial Di Mônaco

Requerido: Marco Antônio Justino de Lima

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em fevereiro de 2023 –

Valor integral do bem [apartamento com uma vaga de garagem indeterminada]

→ **R\$ 162.000,00** (cento e sessenta e dois mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.477] para levantar o atual Valor de Mercado para Venda deste imóvel:

APARTAMENTO COM 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA

- Condomínio Residencial Di Mônaco – Hortolândia – SP – Área útil: 55,04m²

Rua Sebastião Lázaro da Silva, nº 1880 – 1º Andar – apto 115 – Bloco 1

Loteamento Núcleo Santa Isabel – Hortolândia-SP

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, **venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.**

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Há divergência, entre um anúncio e outro, relativa à **área útil** das ofertas de apartamentos à venda no edifício residencial avaliando. No entanto, trata-se do mesmo tipo de imóvel, com a mesma área útil, ocorre apenas que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; outras ainda arredondam as medidas.

Para sanar esse vício, neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da **área útil** [55,04m²], **não** a da área total, para calcular o **valor unitário** tanto do **avaliando** quanto dos **elementos comparativos**.

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. DADOS DO AVALIANDO e DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Da Matrícula: nº 117.430 do Registro de Imóveis de Sumaré- SP

IMÓVEL: Apartamento nº 115, localizado no primeiro andar, **bloco 1**, do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI MÔNACO**”, situado na Rua Sebastião Lázaro da Silva, nº 1880, no loteamento Núcleo Santa Izabel, Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré-SP, contendo sala de jantar/estar, com sacada; corredor de circulação interna; copa/cozinha; banheiro social; lavanderia; e 02 (dois) dormitórios, com a área útil de 55,0400 m²; área comum de 7,4416 m²; área total de 62,4816 m² e fração ideal de 76,8250 m² ou 0,625000 % do todo do terreno; terá o direito de uso de **01 (uma) vaga indeterminada**, na **Área de Estacionamento “descoberta” do Condomínio**

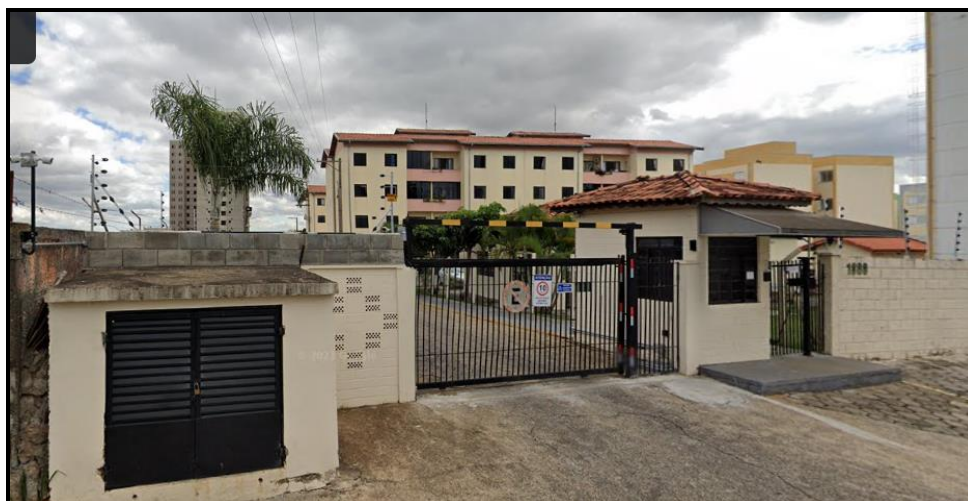
Endereço: Rua Sebastião Lazaro da Silva, nº 1880 – apto. 115 – 1ºAndar – Bloco 1 – Condomínio Residencial Di Mônaco – Núcleo Santa Isabel - Hortolândia-SP.



Do Condomínio Residencial:

O **Condomínio Residencial Di Mônaco** (Fase 1) possui seis Blocos, quatro andares, incluindo o pavimento térreo, totalizando 160 apartamentos.

Com 13 anos de construção, o prédio possui fachada com pintura látex e não possui elevador.



Das dimensões do apartamento:

- área útil interna: 55,0400m²
- área comum: 7,4416m²
- área total:..... 62,4816m²

Das Benfeitorias do Condomínio:

O Condomínio Residencial Di Mônaco oferece as seguintes **benfeitorias**: portaria 24 horas, portão automático, cerca elétrica, monitoramento por câmera, área de lazer, playground, quadra de esporte, piscina, salão de festas.

QUADRA DE ESPORTE

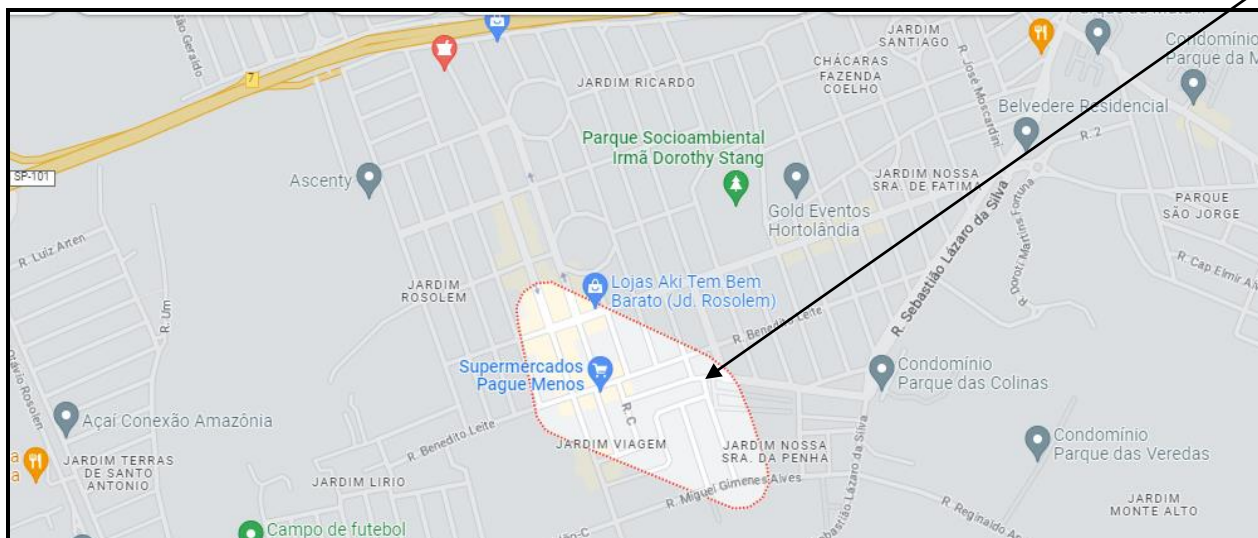


GARAGENS



Da Descrição do Entorno e do Bairro:

O Bairro Núcleo Santa Izabel, tendo como vizinhos os bairros Jardim Nossa Senhora da Penha, Jardim Santo Antônio, Jardim Viagem, Jardim Lírio, Jardim Rosolem.



Possui transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, net e internet.

Não se identificaram fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão e estação de tratamento de esgoto.

3. VISTORIA TÉCNICA

Data e Horário: Esteve este perito no residencial Di Mônaco, em **09.02.2023**, em torno de 16h.

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

Autorização para Entrada: **Não foi possível adentrar o imóvel para vistoriá-lo e atestar o seu estado de conservação e padrão de acabamento.** Assim, a avaliação se realizou utilizando-se dos elementos comparativos ofertados no mercado, pertencentes à fase 1 do Residencial Di Mônaco sem realizar eventual homogeneização em relação ao estado e acabamento. Esta perícia judicial **dispõe-se a retornar ao local para realização da vistoria**, desde que **previamente autorizada** a entrada pelos moradores.

Estado de Conservação: Desconhecido, já que não foi possível adentrar a vistoria.

Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

A descrição interna dos cômodos foi feita com base na matrícula, não em vistoria. Não foi possível indicar os acabamentos.

- 01 Sala jantar/estar
- 01 Sacada
- 01 Cozinha
- 01 Lavanderia
- 02 Dormitórios
- 01 Banheiro social

4. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

Método de Avaliação Adotado:

Para levantar o valor do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Para tal, comparou-se o imóvel ora avaliado com ofertas de imóveis semelhantes, presentes no mercado nesta época da avaliação, com tratamento através de Fatores para amenizar eventuais diferenças entre os comparandos e o avaliando, tendo como paradigma o avaliando.

Homogeneização por fatores:

Fator Oferta

Aplicado aos elementos comparativos, os quais, se estiverem em oferta, aplica-se coeficiente considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor negociado.

Fator Estado de Conservação e Padrão Construtivo: Não foi aplicado, já que não foi possível realizar a vistoria, portanto, a avaliação será realizada com base no valor médio das ofertas, sem que haja tratamento em função de eventuais diferenças de padrão de acabamento ou de conservação.

CrITÉrios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Residencial;
- Somente imóveis com 02 dormitórios;
- Somente imóveis com 1 (uma) vaga de garagem.

5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta:

- o cálculo do valor unitário de cada oferta para venda
- o cálculo do valor unitário médio (valor médio por m²)

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
Apartamento avaliando: localiza-se no 1º andar - área de 55,04m ² - com 01 vaga de garagem							
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA (-) MOBÍLIA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M ² -	V. UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -	
1	CONSULTOR COUTINHO (19) 97404-7380	COD101 1ºandar	208.000	55,04	3.779,06	FD: 0,90	3.401,15
3	EM KASA (19) 99647-4956	APO0073 3ºandar	166.000	55,04	3.015,98	FD: 0,90	2.714,38
4	VERDE AZUL (19) 90445-5851	APO03684 2ºandar	165.000	55,04	2.997,81	FD: 0,90	2.698,03
SOMATÓRIA							8.813,56
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES [: 3]							2.937,85
Limite Inferior							2.056,49
Limite Superior							3.819,20
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							2.937,85

6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do Apartamento resultou em **R\$ 162.000,00** (cento e sessenta e dois mil reais), conforme estes cálculos abaixo:

— $\boxed{\text{Área}} \times \boxed{\text{valor unitário médio homogeneizado e saneado}} = \boxed{\text{Valor do Bem}}$

— $55,04 \times 2.937,85 = \text{R\$ } 161.699,26.$

7 - TERMOS FINAIS

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

- **ANEXO 1:** Fotos da Entrada do Condomínio
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 09 de fevereiro de 2023.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 - FOTOS da ENTRADA DO CONDOMÍNIO





PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO



ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: CONSULTOR COUTINHO	CÓDIGO SITE: COD. 101
	VALOR DE VENDA: R\$ 208.000,00	ÁREA ÚTIL: 55,04m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nucleo-santa-isabel-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-RS208000-id-258078556/		
1º Andar		

[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Hortolândia](#) / [NUCLEO SANTA ISABEL](#)
 / Rua Sebastião Lázaro da Silva

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 208.000

Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1880 - NUCLEO SANTA ISABEL, Hortolândia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 208.000	
Condomínio	R\$ 340
IPTU	R\$ 400

55m²
 2 quartos
 1 banheiro
 1 vaga



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: EM KASA	CÓDIGO SITE: AP00073
	VALOR DE VENDA: R\$ 166.000,00	ÁREA ÚTIL: 55,04m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nucleo-santa-isabel-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-RS166000-id-2597250459/ https://www.emkasaimoveis.com.br/comprar/sp/hortolandia/nucleo-santa-izabel/apartamento/72244389		
3º Andar		

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

13 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Hortolândia / NUCLEO SANTA ISABEL / Rua Sebastião Lázaro da Silva

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 166.000 COD. AP00073

Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1880 - NUCLEO SANTA ISABEL, Hortolândia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 166.000**
 Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 280

Apartamento com 2 dormitórios AP00073

Núcleo Santa Izabel - Núcleo Santa Izabel - HORTOLÂNDIA/SP

Venda **R\$ 166.000,00**
 Condomínio R\$ 280,00
 IPTU Anual R\$ 600,00

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 55,00 m² total
- 55,00 m² útil
- 55,00 m² terreno

Gostou do imóvel? Fale conosco

Nome *
 E-mail *
 Telefone
 Celular

Mensagem

Enviar

ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: VERDE AZUL	CÓDIGO SITE: AP003684
	VALOR DE VENDA: R\$ 165.000,00	ÁREA ÚTIL: 55,04m ²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nossa-senhora-da-penha-bairros-hortolandia-com-garagem-50m2-venda-R\$165000-id-2447147932/		
https://verdeazulimoveis.com.br/imovel/AP003684-comprar-apartamento-nucleo-santa-isab-hortolandia-sp		
2º Andar		

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nossa-senhora-da-penha-bairros-hortolandia-com-garagem-50m2-venda-R\\$165000-id-2447147932/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nossa-senhora-da-penha-bairros-hortolandia-com-garagem-50m2-venda-R$165000-id-2447147932/)

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin... Índices Portal brasil...

14 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Hortolândia / Jardim Nossa Senhora da Penha / Rua Sebastião Lázaro da Silva

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 165.000 COD. AP003684

Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1890 - Jardim Nossa Senhora da Penha, Hortolândia - SP [VER NO MAPA](#)

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

COMPRA
R\$ 165.000

Condomínio R\$ 300
 IPTU R\$ 350

ANUNCIANTE
 VERDEAZUL IMOVEIS LTDA
 - ME

<https://verdeazulimoveis.com.br/imovel/AP003684-comprar-apartamento-nucleo-santa-isab-hortolandia-sp>

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin... Índices Portal brasil...

APARTAMENTO À VENDA NO RESIDENCIAL DI MONACO EM HORTOLÂNDIA/SP

VerdeAzul Imóveis Comprar Apartamento Hortolândia/SP Nucleo Santa Isab

2 / 1 / 1 / 50 m² Útil • 50 m² total AP003684

VENDA R\$ 165.000,00
 Condomínio R\$ 300,00 IPTU R\$ 350,00

Saiba mais sobre este imóvel!

seu nome
 seu email
 seu telefone
 deixe sua mensagem

Não sou um robô

Enviar

Desculpa, estamos offline. vivochat