

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **4007097-78.2013.8.26.0114**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Processo de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários -

VALOR AVALIADO PARA VENDA - AGOSTO/2019 (TERRENO):

➤ **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em avaliações de imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado [p.153] para avaliar o **VALOR DE VENDA** de um imóvel em loteamento do bairro **Parque Via Norte** em Campinas-SP – **TERRENO com 250 m²** – conforme autos do processo supracitado de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários** que move o Requerente **BANCO BRADESCO S/A** em face de **ALTEX COM. DE CALÇADOS LTDA ME e outros** (Requerido), e tendo concluído o trabalho, venho apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel).

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”.

Assim, informo a Vossa Excelência que, em 12 de agosto de 2019, próximo das 16h00, estive no **lote 25 da quadra F-3 do Loteamento Parque Via Norte**, via pública atualmente nomeada de **Rua Ana Borges Orsolini**, no **bairro Parque Via Norte – Campinas-SP** com o objetivo de conhecer, fotografar e posteriormente avaliar o imóvel abaixo descrito.

1. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL [TERRENO com 250 m²]

O imóvel avaliando é assim descrito e caracterizado, conforme **matrícula nº 126236** do **2º** Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [pp 148 a 150 e 179 a 182 deste processo]:

IMÓVEL: Lote de terreno sob o nº 25 da Quadra F-3, do Loteamento denominado Parque Via Norte, neste município e comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 10,00m de frente para a rua 79, 10,00m nos fundos onde confronta com o lote 17; 25,00m do lado direito onde confronta com o lote 26; 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 24, com área de **250,00 m²**.



Conf. conferência junto à **Prefeitura Municipal de Campinas**, a via pública a qual pertence o Terreno recebeu denominação de **Rua Ana Borges Orsolini** e se localiza no bairro **Parque Via Norte**, em **Campinas-SP**.

O imóvel está localizado em meio da quadra (**NÃO ESQUINA**).

O Zoneamento é misto: residencial, comercial.

A Topografia do terreno ora avaliado é **PLANA**.

O **bairro** apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

2. DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO APLICADA

Para definir o valor de venda atual de mercado do imóvel objeto deste parecer, empreguei o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação com o Valor de Venda de outros imóveis semelhantes ao bem ora avaliado.

O Método comparativo, segundo a ABNT, é um método que permite a **comparação direta dos valores de venda** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise e tratamento adequado** de dados extraídos de ofertas ou de imóveis recentemente vendidos no mercado de imóveis, **semelhantes o mais possível** ao 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 de venda do local.

3. DA SELEÇÃO de AMOSTRAS e FATORES de HOMOGENEIZAÇÃO

Foi realizada **pesquisa mercadológica** somente no **bairro Parque Via Norte**, em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

O levantamento visou coletar elementos comparativos para determinar **valor unitário do terreno** e poder calcular o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado.

O imóvel avaliando **não** se encontra **em esquina**.

Não foram encontrados terrenos recentemente vendidos junto às imobiliárias consultadas, assim todos os elementos comparativos são **ofertas à venda**.

4. DO TRATAMENTO DAS AMOSTRAS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m² de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, praticado naquele bairro, obtido mediante a soma do valor unitário de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

Na tabela, também se aplica o **Fator Oferta (FO)** aos imóveis que se encontram **à venda** (e não efetivamente vendidos).

Não se aplicou o fator topografia, pois todos os elementos comparativos são planos como o terreno ora avaliado. Ademais todos os terrenos não se localizam em esquina como o imóvel avaliando.

Segue o tratamento dos elementos comparativos eleitos como paradigmas:

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
– objetivo: definir o VALOR MÉDIO DO M ² DE TERRENO –					
Terreno avaliando: 250 m ²					
	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO NO SITE DA IMOBILIÁRIA	VALOR DE VENDA COM TRATAMENTO	METRAGEM DO TERRENO	VALOR UNITÁRIO - POR M² -
1	PAULINVISTA (19) 3217-3969 À venda	TE0288	R\$ 180.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 162.000,00	250 m ²	R\$ 648,00
2	PROVECTUM (19) 3307-5005 À venda	TE259492	R\$ 212.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 190.800,00	300 m ²	R\$ 636,00
3	PROVECTUM (19) 3112-1511 À venda	TE229913	R\$ 195.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 175.500,00	250 m ²	R\$ 702,00
4	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER0019	R\$ 230.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 207.000,00	250 m ²	R\$ 828,00
5	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER00224	R\$ 200.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 180.000,00	250 m ²	R\$ 720,00
6	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER00244	R\$ 180.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 162.000,00	250 m ²	R\$ 648,00
7	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER0071	R\$ 160.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 144.000,00	250 m ²	R\$ 576,00
8	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER0089	R\$ 175.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 157.500,00	250 m ²	R\$ 630,00
9	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER00168	R\$ 200.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 180.000,00	250 m ²	R\$ 720,00
10	WILSON (19) 3291-4215 À venda	TER00170	R\$ 220.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 198.000,00	298 m ²	R\$ 664,00
11	PLENO (19) 3387-8533 À venda	TE002475	R\$ 200.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 180.000,00	250 m ²	R\$ 720,00
SOMATÓRIA					R\$ 7.492,00
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)					R\$ 681,09
LIMITE INFERIOR					R\$ 476,76
LIMITE SUPERIOR					R\$ 885,47
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					R\$ 681,09

Assim, o valor de **R\$ 681,09** (seiscentos e oitenta e um reais e nove centavos) corresponde ao valor unitário médio (valor médio de metro quadrado homogeneizado e saneado) de TERRENO plano em meio de quadra.

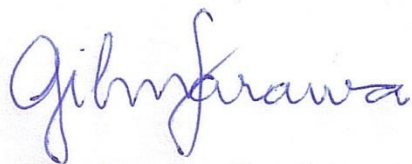
6. DO VALOR DO BEM

Finalmente, multiplica-se a metragem do Terreno [250m²] pelo Valor Unitário de Terreno [R\$ 681,09] e obtém-se como produto R\$ 170.272,50.

Conforme aplicação do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, têm-se que o **VALOR DE VENDA do TERRENO**, no mercado atual, é de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais).

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 14 de agosto de 2019.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259



A seguir, fotos dos elementos comparativos que compõem este laudo, pela ordem em que aparecem na tabela de cálculo do valor unitário médio.



TE0288 - PAULINVISTA



TE259492 - PROVECTUM



TE229913 – PROVECTUM



TER0019 – WILSON IMÓVEIS



TER00224 – WILSON IMÓVEIS



TER00244 – WILSON IMÓVEIS



TER0071 – WILSON IMÓVEIS



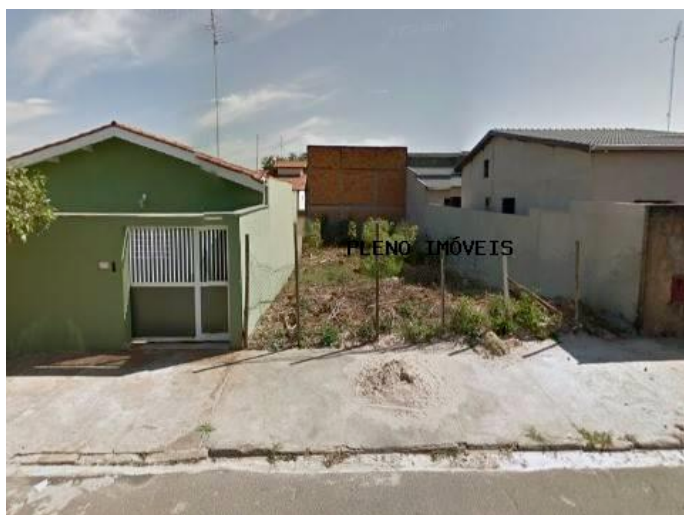
- TE0089 – WILSON IMÓVEIS



TER00168



TER00170



PLENO IMÓVEIS TE 002475