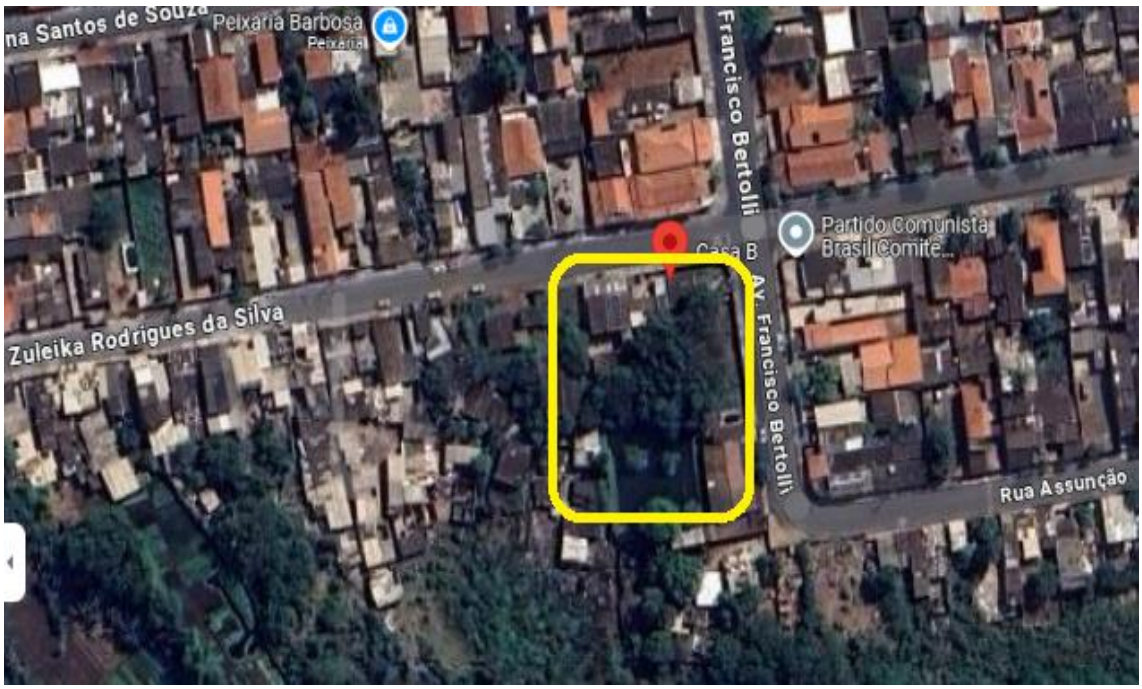
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Digital n°: 0003551-25.2009.8.26.0114
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Petrobras Distribuidora S/A
Executado e Autor da Herança (Passivo): Auto Posto Paviotti Ltda. e outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel – Parque das Nações - Sumaré

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado 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 MARÇO/2025

Matrícula nº 8.490 do Registro de Imóveis de Sumaré

R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Previamente, importante destacar que foi consultado junto à Prefeitura de Sumaré a situação atual do bairro e do imóvel avaliando, o qual se encontra irregular, sendo todo ocupado por "invasões".

Ainda, informa a Secretaria de Habitação que vem realizando mapeamento e cadastros dos moradores, com a finalidade de regularização da região. Embora não exista prazo para solução, o proprietário do imóvel deve ser indenizado, seja através de regularização fundiária (Programa Cidade Legal) ou desapropriação. Assim, mesmo ocupado, o terreno possui valor de mercado.

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. Ainda, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco aufere 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Execução de Título Extrajudicial – Liquidação/Execução. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para fins de justa indenização.

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 Cível.

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

As partes foram comunicadas através de mensagem eletrônica enviada aos respectivos advogados.

DA VISTORIA

Na data de 28 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 avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Esteve no local representando o Exequente, a Dra. Camila Rodrigues.

Não houve comparecimento da parte Executada.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado janeiro/2025

Índice FipeZAP sobe 7,73% em 2024: a maior alta desde 2013

Valorização anual foi liderada por imóveis de um dormitório e capitais das regiões Sul e Nordeste.

■ *Análise do último mês: com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades, o Índice FipeZAP registrou um avanço de 0,66% em dezembro/2024, variação superior ao resultado observado em novembro (+0,49%). Considerando as diferentes tipologias de imóveis, o incremento mensal foi relativamente maior entre imóveis de um dormitório (+0,87%), enquanto as unidades com quatro ou mais dormitórios apresentaram a menor valorização relativa no mês (+0,55%). Com respeito a outros índices de preço, o IGP-M/FGV exibiu uma inflação de 0,94% em dezembro, enquanto a prévia do IPCA/IBGE para o referido período, dada pelo IPCA-15, indicou um aumento médio de 0,34% nos preços ao consumidor.*

Em termos de distribuição geográfica, a alta nos preços dos imóveis abrangeu 49 das 56 cidades monitoradas pelo índice, incluindo 20 das 22 capitais que integram essa lista: Vitória (+2,67%); Maceió (+1,59%); Teresina (+1,52%); Fortaleza (+1,49%); Salvador (+1,35%); Belo Horizonte (+1,24%); Manaus (+1,13%); Curitiba (+1,09%); Brasília (+1,06%); Campo Grande (+0,96%); Cuiabá (+0,94%); Aracaju (+0,92%); Florianópolis (+0,54%); São Paulo (+0,50%); Porto Alegre (+0,50%); João Pessoa (+0,34%); Goiânia (+0,33%); Rio de Janeiro (+0,26%); Belém (+0,22%); e Recife (+0,09%). Diferentemente, houve recuos nos preços de venda em Natal (-0,13%) e São Luís (-0,08%).

■ *Balanço de 2024: o Índice FipeZAP de Venda Residencial encerrou o ano de 2024 com uma valorização acumulada de 7,73% - a maior variação anual desde 2013, quando os preços dos imóveis subiram, em média, 13,74%. O resultado superou a variação média dos preços da economia, dada pelo IGP-M/FGV (+6,54%), assim como da inflação ao consumidor (+4,64%), considerando os resultados do IPCA até novembro/2024 e o IPCA-15 de dezembro/2024*.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Imóveis com um dormitório apresentaram o maior aumento relativo no ano, com variação acumulada de 8,71%. Na sequência, destacaram-se unidades com três dormitórios (+8,08%); dois dormitórios (+7,16%); e quatro ou mais dormitórios (+6,24%). Em termos de abrangência geográfica, a valorização imobiliária foi compartilhada por 55 das 56 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo todas as 22 capitais anteriormente mencionadas: Curitiba (+18,00%); Salvador (+16,38%); João Pessoa (+15,54%); Aracaju (+13,79%); Belo Horizonte (+12,53%); Vitória (+12,51%); Fortaleza (+11,49%); Goiânia (+11,49%); Maceió (+10,50%); Cuiabá (+10,31%); Belém (+9,90%); Florianópolis (+9,07%); São Luís (+8,73%); Natal (+8,51%); Manaus (+8,45%); Recife (+6,64%); São Paulo (+6,56%); Porto Alegre (+6,44%); Campo Grande (+4,08%); Brasília (+3,71%); Rio de Janeiro (+3,13%); e Teresina (+2,80%).

■ *Preço médio de venda residencial: com base em informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais disponibilizados para venda em dezembro/2024, o preço médio calculado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R$ 9.366/m². Entre os tipos analisados, os imóveis residenciais com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado (R$ 11.130/m²), contrastando com o menor valor identificado entre unidades residenciais à venda que contavam com dois dormitórios (R$ 8.387/m²).*

Em relação às 22 capitais monitoradas, Vitória (ES) encerrou o ano de 2024 com o valor médio por metro quadrado mais elevado na amostra (R$ 12.287/m²), sendo seguida por: Florianópolis (R$ 11.766/m²); São Paulo (R$ 11.374/m²); Curitiba (R$ 10.703/m²); Rio de Janeiro (R$ 10.289/m²); Belo Horizonte (R$ 9.365/m²); Brasília (R$ 9.325/m²); Maceió (R$ 9.173/m²); Recife (R$ 8.089/m²); Fortaleza (R$ 8.031/m²); Goiânia (R$ 7.929/m²); São Luís (R$ 7.440/m²); Belém (R$ 7.405/m²); Porto Alegre (R$ 7.111/m²); Manaus (R$ 7.061/m²); João Pessoa (R$ 6.890/m²); Salvador (R$ 6.766/m²); Cuiabá (R$ 6.099/m²); Campo Grande (R$ 5.769/m²); Teresina (R$ 5.628/m²); Natal (R$ 5.613/m²); e Aracaju (R$ 5.163/m²).

Em âmbito municipal:

Este Perito não tem conhecimento de fonte que mensure e publique índices exclusivos do mercado imobiliário no Município de Sumaré, porém através de contato com imobiliárias da cidade e colegas corretores é possível obter a informação de que o mercado imobiliário encontra-se do estado estável para leve crescimento nos últimos meses.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Abaixo segue resultado de Campinas, cidade mais próxima avaliada pelo índice FipeZap.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

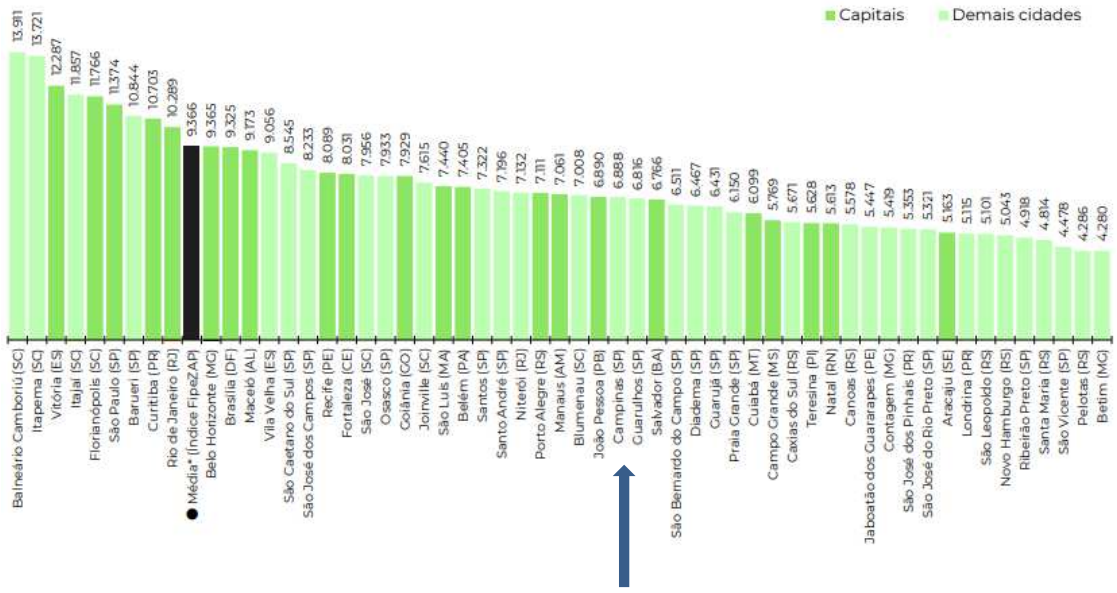
Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024	Variação Anual	Preço médio
		dezembro/2024	novembro/2024	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R$/m²)
IPCA*	IBGE	+0,34%	+0,39%	+4,64%	+4,64%	-
IGP-M	FGV	+0,94%	+1,30%	+6,54%	+6,54%	-
Índice FipeZAP		+0,66%	+0,49%	+7,73%	+7,73%	9.366
Barueri	SP	+0,70%	+0,52%	+10,34%	+10,34%	10.844
Campinas	SP	+1,30%	+1,24%	+11,00%	+11,00%	6.888
Diadema	SP	+1,01%	+0,36%	+4,58%	+4,58%	6.467
Guarujá	SP	+0,78%	+0,62%	+6,94%	+6,94%	6.431
Guarulhos	SP	+0,68%	+1,22%	+10,86%	+10,86%	6.816
Osasco	SP	+0,50%	+0,58%	+7,81%	+7,81%	7.933
Praia Grande	SP	+0,93%	+1,38%	+10,57%	+10,57%	6.150
Ribeirão Preto	SP	+0,47%	+0,56%	+8,21%	+8,21%	4.918
Santo André	SP	+0,49%	+0,47%	+5,74%	+5,74%	7.196
Santos	SP	+0,79%	+1,11%	+13,50%	+13,50%	7.322

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipezap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais na amostra do último mês (R$/m²)



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES **CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

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 de venda 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 para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

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

Caracterização do Município de Sumaré.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO

Infraestrutura Urbana:	X rede de água potável	X rede elétrica	X telefonia	X iluminação pública
	X rede de água pluvial	X rede de esgoto	X pavimentação	X gás canalizado
Serviços e equipamentos comunitários:	X comércio	X rede bancária	X saúde	X lazer
	X transporte coletivo	X segurança pública	X coleta de lixo	X escolas

TOPOGRAFIA e ESTADO DO LOGRADOURO

Plana e asfaltada

ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na esquina da Rua Zuleica Rodrigues da Silva, com Avenida Francisco Bertolli, no Bairro Parque das Nações. As principais vias de acesso ao bairro para quem parte do centro da cidade são as Avenidas da Amizade e São Paulo, seguida pela Rodovia Anhanguera até acesso às avenidas Chico Mendes, Sylvio Vedovatto e Francisco Bertolli até acesso local.

Todas em boas condições de uso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

O IMÓVEL

Matrícula 8.490 do Registro de Imóveis de Sumaré

Terreno identificado como quadra 414, situado entre a Rua Zuleika Rodrigues da Silva, Rua Assunção e Avenida Francisco Bertolli, Bairro Parque das Nações, Município de Sumaré, Estado de São Paulo.

O local foi indicado pela Prefeitura de Sumaré.

Sumaré é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a 22º49'19" de latitude sul e 47º16'01" de longitude oeste, a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada pelo IBGE em 2020 foi de 286.211 habitantes. Ocupa uma área de 153,465 km². A cidade é a segunda maior da Região Metropolitana de Campinas, ficando atrás apenas de Campinas. O município é formado pela sede e pelo distrito de Nova Veneza.

Sumaré tem a sua origem a partir de uma sesmaria. As mais antigas referências à região do Quilombo, há mais de 200 anos, são encontrados em documentos de doação das sesmarias. A mais antiga informação que se tem sobre Sumaré refere-se ao Ribeirão Quilombo. Um documento datado de 1799 cita esse curso d´agua, fazendo referência geográfica. Surge no planalto paulista a Freguesia de Nossa Senhora da Conceição das Campinas do Mato Grosso, em meados do século XVIII, posteriormente Vila de São Carlos.

A escolha do nome Sumaré ocorreu por meio de um plebiscito em 1945 se deu em face que a legislação brasileira impedia que dois povoados tivessem o mesmo nome no país, e já havia uma cidade, com nome de Rebouças, no Paraná. O nome da orquídea Sumaré foi escolhido dez anos antes da emancipação politico administrativa do município, que conquistaria a sua emancipação de Campinas no 1° de janeiro de 1953. Sumaré é elevada à condição de Comarca no ano de 1964.

A partir da década de 60, a população sumareense passou a registrar um crescimento vertiginoso. Na década de 70, o crescimento demográfico chegou a quase 400%. O então boom populacional ocorreu, basicamente, pelo desenvolvimento industrial e pela grande oferta de terrenos, a preços acessíveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Sumaré passou a ser visto como uma terra de oportunidades, atraindo migrantes de todas as regiões do Brasil.

Portanto, a história de Sumaré se divide nitidamente em duas partes: uma até 1950 com população basicamente formada por imigrantes italianos e portugueses; depois de 1950, com presença de migrantes de todos os estados do Brasil.

Com a industrialização do Sudeste, as indústrias chegaram à Sumaré nos anos 50 e a partir de então o município vivenciou um crescimento vertiginoso a cada década. Em 1991, o distrito de Hortolândia conquistou a emancipação político-administrativa de Sumaré. (fonte Wikipédia)

O terreno ocupa toda uma quadra, possui leve declive e benfeitorias construtivas de padrão operário em sua maioria.

Ainda, conforme observado e confirmado por moradores da localidade, as benfeitorias foram realizadas sem qualquer observância de limitações das áreas dos terrenos, bem como até mesmo os trechos das ruas laterais não existem.

A Secretaria de Habitação informa que vem realizando acordos com os proprietários legais na tentativa de efetuar a regularização fundiária através da venda do imóvel aos ocupantes ou por desapropriação. Todavia este processo não possui data para ser realizado.

No presente caso, as benfeitorias não foram avaliadas haja vista que foram realizadas por terceiro.

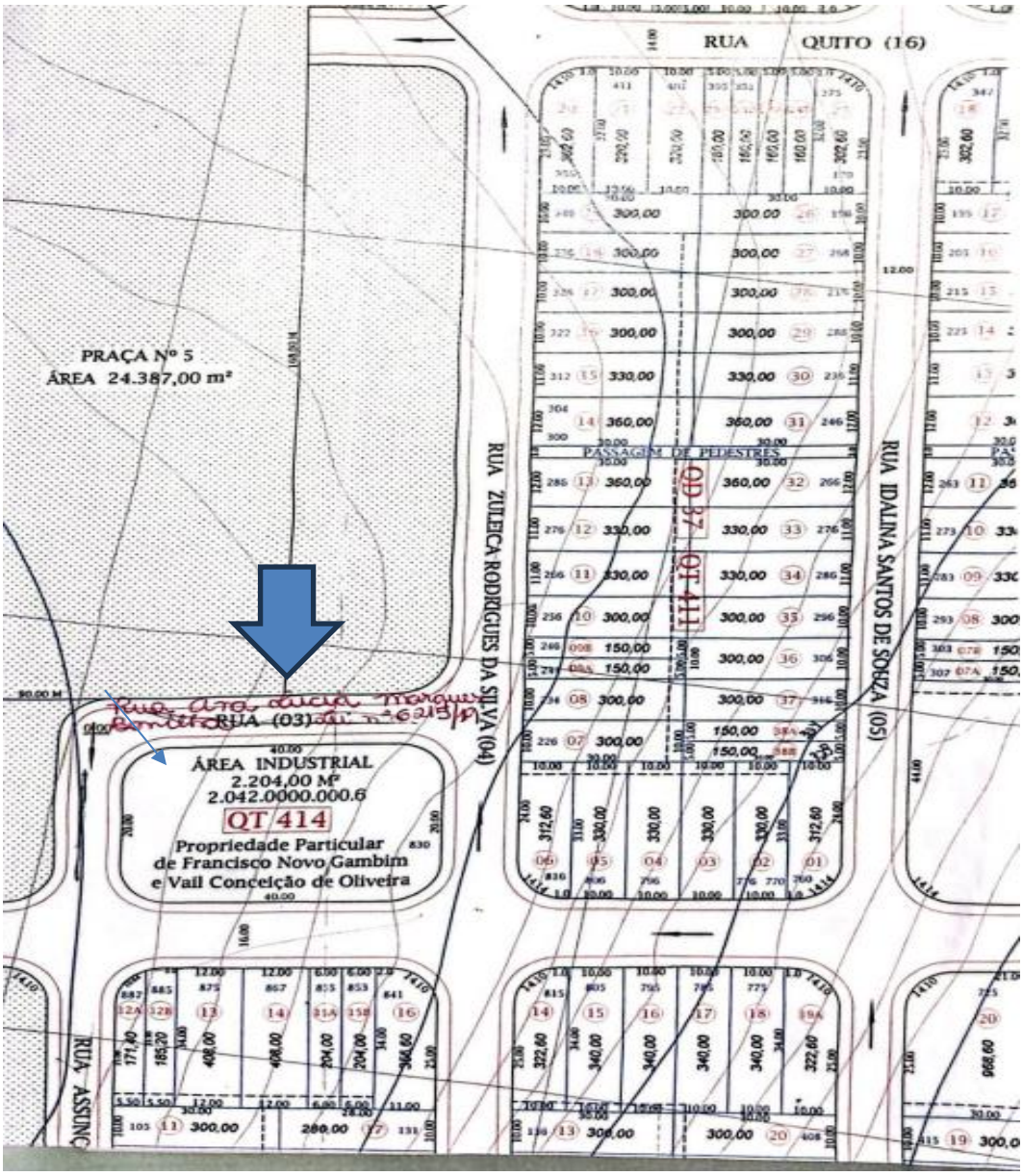
Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área do terreno de 2.204m²
- Há residências e um pesqueiro no local
- Conforme vizinhos, a ocupação existe há mais de 30 anos
- Região com pouca demanda de imóveis à venda (anunciados)
- Região atendida por serviços públicos
- Região apresenta fácil acesso às rodovias
- Aproximadamente a 13km do centro da cidade de Sumaré

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Abaixo, mapa do bairro adquirido junto à Prefeitura Municipal de Sumaré e utilizado para nos indicar a quadra 414.

Novamente informamos que o mapa não corresponde com a realidade física existente.



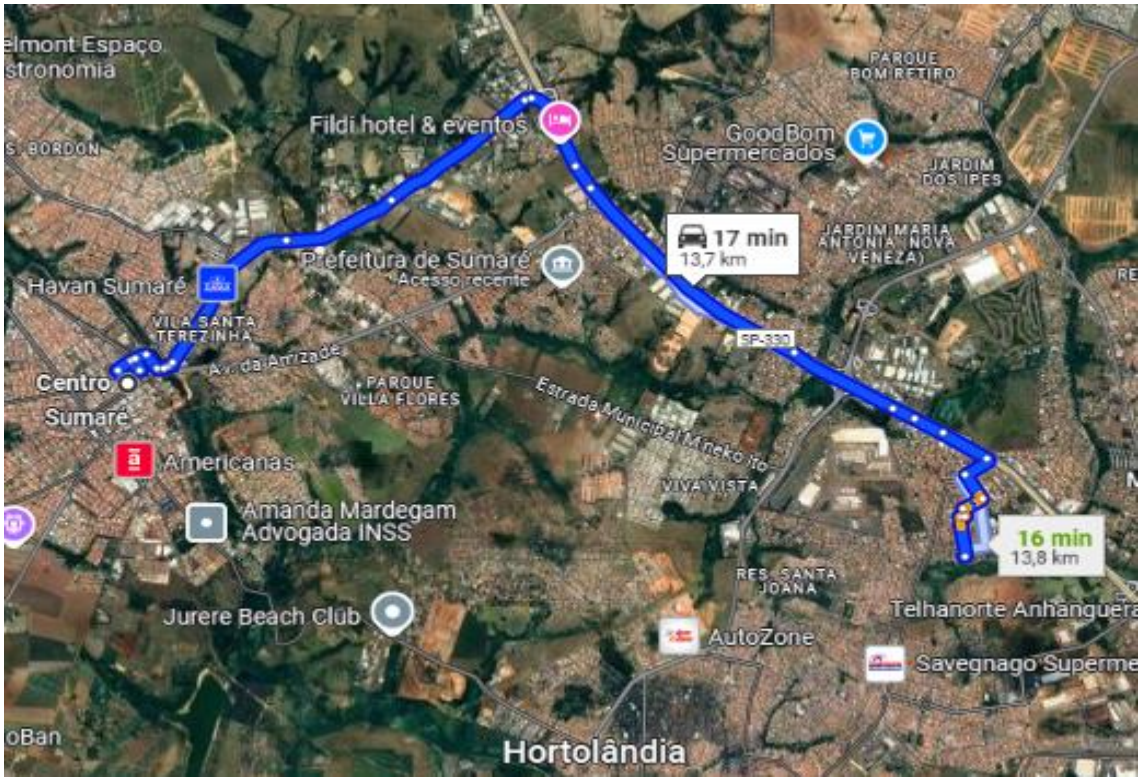
- Observar o nome do Proprietário
- Observar o número da quadra
- Observar a metragem (correspondente a matrícula)
- Observar a indicação da Rua 03 e da Rua 04 conforme matrícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:

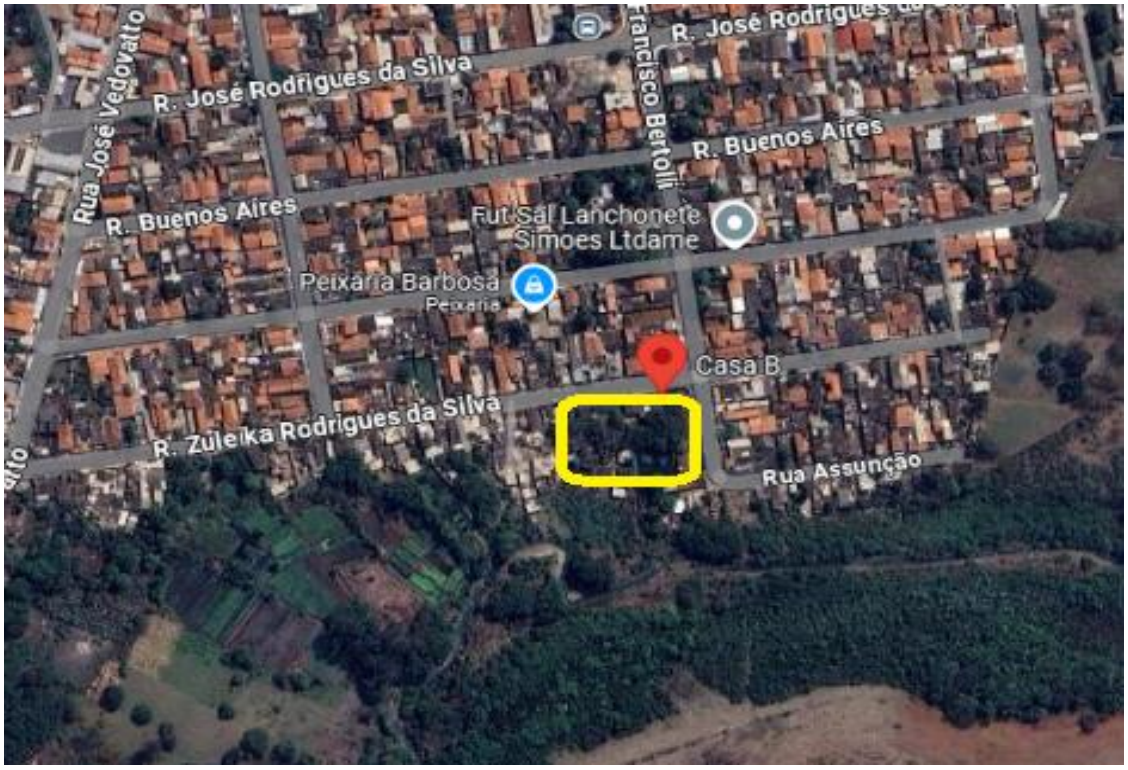


Visão ampliada da região

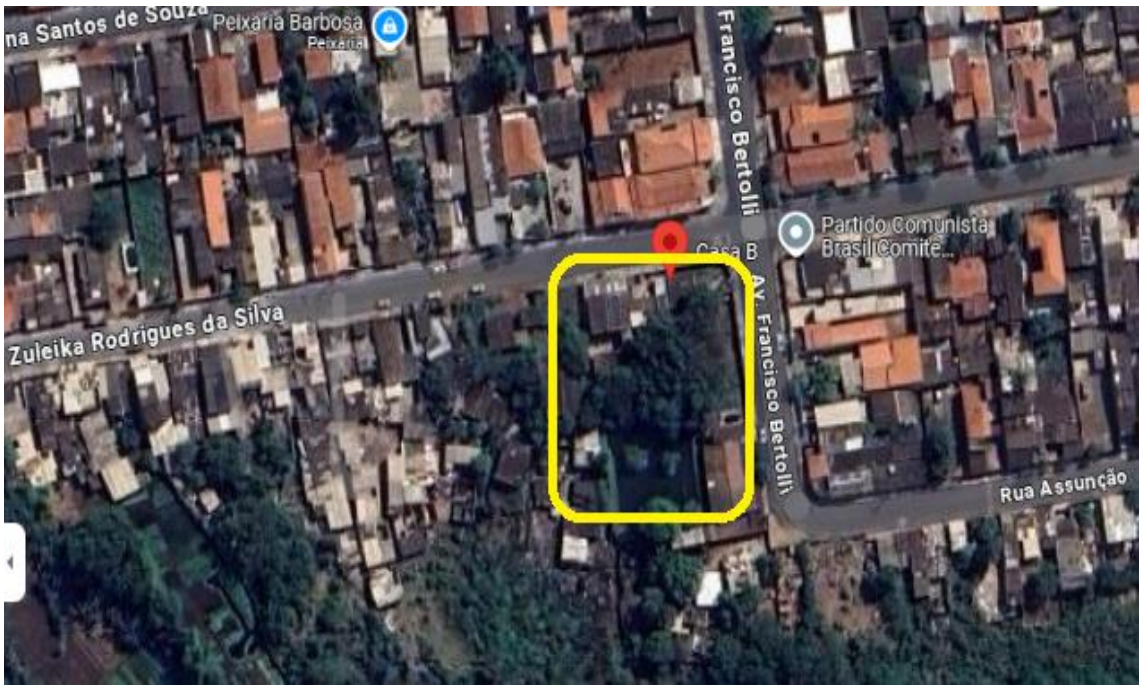


Distância do centro da cidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.



Visão do bairro



Visão do imóvel – Atenção para os nomes das ruas. Vejamos que não houve a abertura da Rua 03 e a continuação da Rua Assunção, conforme mapa do loteamento fornecido pela Prefeitura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.



Imagem mais antiga do Google Earth – 2.005



Imagem mais recente – 2.024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Segue fotos do imóvel



Imagem indicando o loca e horário em que ocorreu a vistoria



Visão da Rua Zuleika Rodrigues da Silva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.



Visão da Rua Zuleika Rodrigues da Silva



Visão do que seria a Rua 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.



Visão da Avenida Francisco Bertolli



Visão do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.



Visão do imóvel avaliando



Visão do imóvel avaliando – indicação de onde deveria ser a continuação da Rua Assunção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.



Visão do imóvel avaliando



Visão do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

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 aluguel, 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 confiaveis. 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 até 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Tudo segue conforme:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

- **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 conferencia 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 e serão equacionadas quando necessário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

Foram aplicados alguns dos fatores descritos 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 10% conforme informações de imobiliárias na região.

- **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. No presente caso será utilizado para ajuste em consideração a região circunvizinha.

- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe):** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados. Não aplicado ao imóvel devido as suas condições atuais.

- **Fator área(Fa):** Para a homogeneização dos dados pelo Fator Área serão utilizadas as equações do Eng. Sérgio Antônio Abunahman.

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}}\right]^{1/4} \rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}}\right]^{1/8} \rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%.}$$

- **Fator de ajuste ou Percepção de mercado(Fpm):** Pode ocorrer a homogeneização quando o Corretor Avaliador, ciente do valor médio do metro quadrado dos imóveis da região, obtido através da pesquisa, vale-se da sua experiência, da sua convicção, de informações imobiliárias e percepção de mercado, para efetuar eventuais acréscimos e decréscimos no valor encontrado, em razão das suas peculiaridades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

A NBR 14.6543-1 contempla esta possibilidade como campo de arbítrio em seu item 3.8, p.3.

> **campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Exemplo prático disso ocorre no caso de um imóvel avaliando conter detalhes de acabamento e decoração de melhor qualidade em um mesmo padrão construtivo, o que, teoricamente, implicaria num aumento no seu valor. Bem como no caso inverso, ou seja, em sendo um imóvel com decoração de pior qualidade, implicaria na diminuição do seu valor em relação aos imóveis da amostragem.

Como também, numa mesma rua, um terreno poderá ter o seu metro quadrado valendo menos do que o de outro idêntico, localizado bem à sua frente, ao lado oposto da rua, todavia, para exemplo, o acesso sendo mais fácil ou o sentido do trânsito sendo mais favorável para um comércio.

Resta claro, portanto, que o Estimador pode e deve utilizar-se da sua percepção de mercado para proceder adequadamente a necessária homogeneização, sendo, conforme Norma, um campo de arbítrio com amplitude de **até mais ou menos 15%** para absorver as influências não consideradas.

Desta forma, a aplicação do Fator de Percepção de Mercado deve ser aplicado em 10% como forma de compensação, dado a dificuldade que existe em uma eventual tentativa de venda do imóvel avaliando frente aos imóveis comparativos.

- **Fator de Ocupação(Foc):** Aos imóveis que estão em posse de terceiros e irregulares, deve-se aplicar uma desvalorização em seu percentual máximo, ou seja 35%, que é o mesmo indicado nos casos de venda forçada. Este percentual recai sobre o bem como forma de indenização pelo trabalho e prazo para sua regularização.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

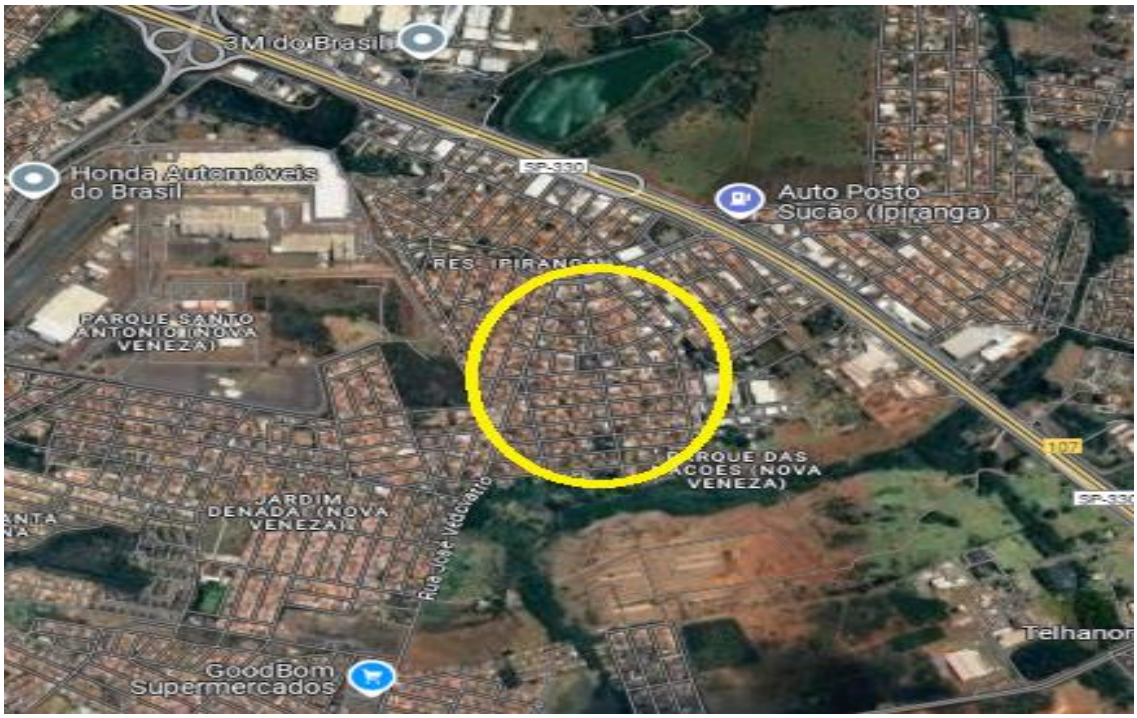
PESQUISA DE MERCADO

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.

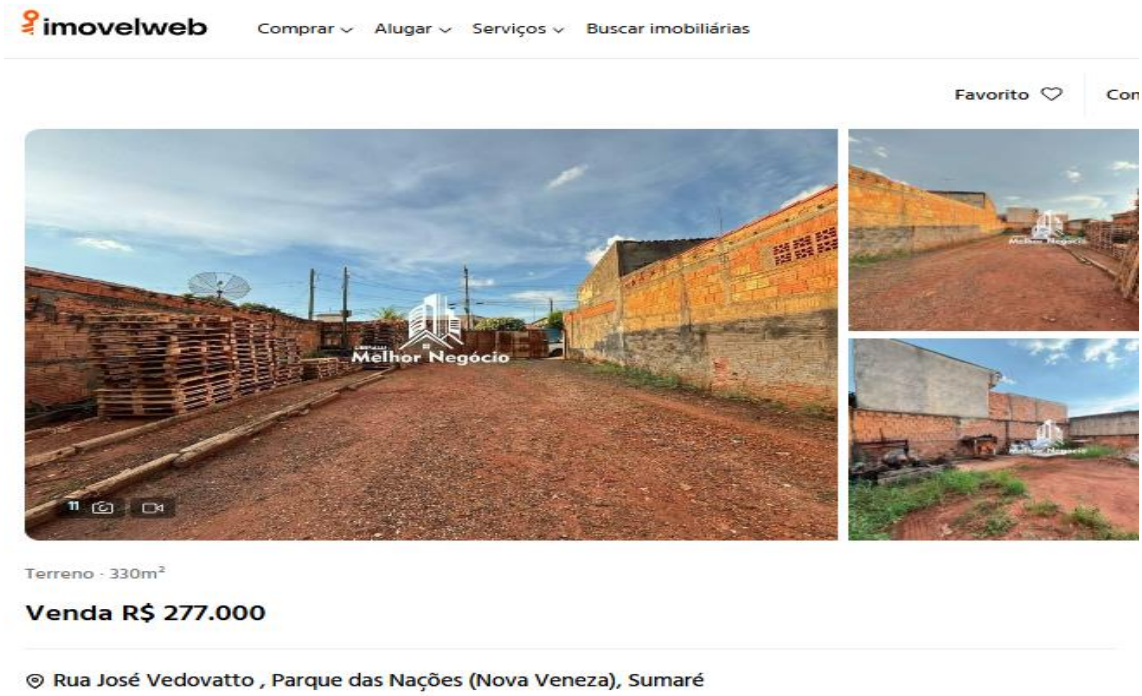


Área de busca – somente na mesma região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

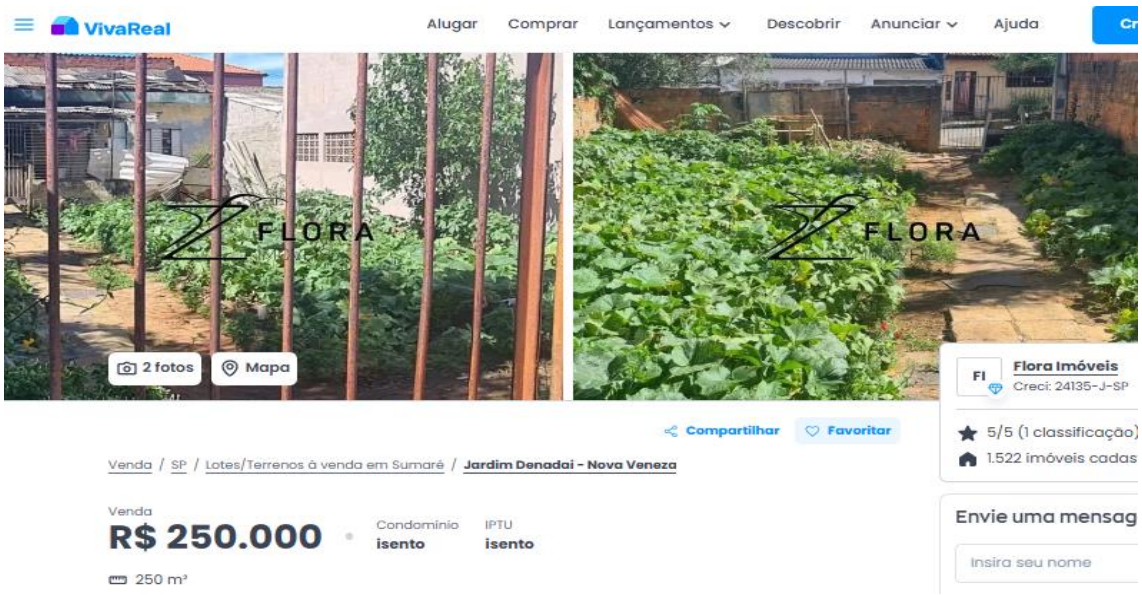
ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 277.000,00
Valor de venda do m²: R$ 839,39
Imobiliária: Imobiliária Melhor Negócio – *Cód. 26279*

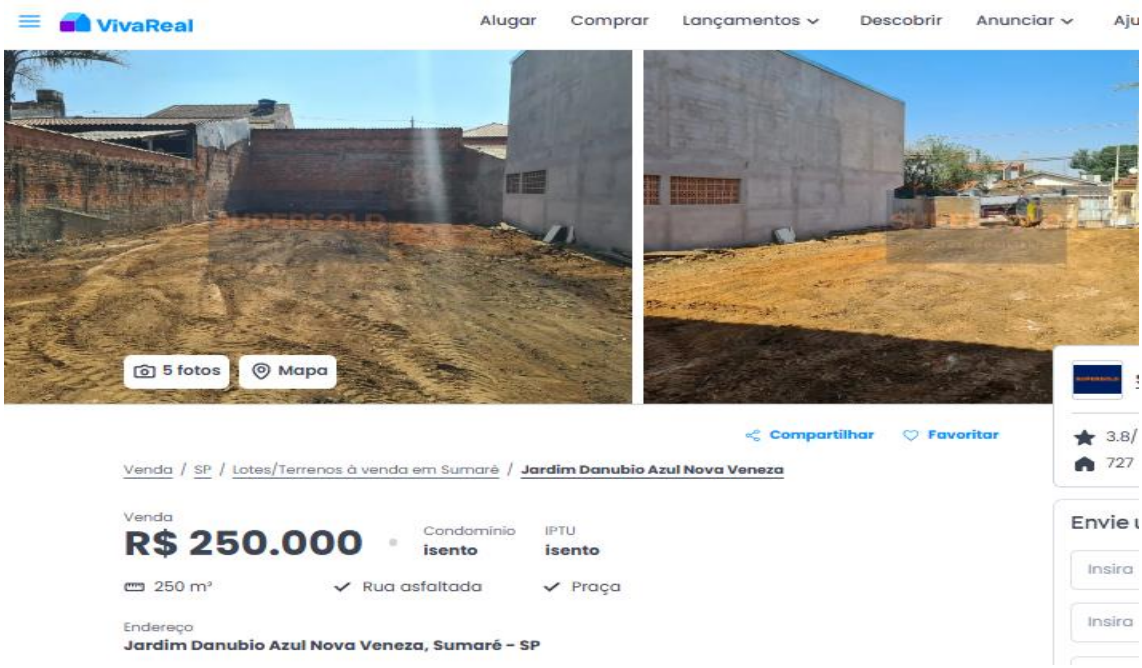
(b) Terreno localizado em bairro limítrofe ao bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 250.000,00
Valor de venda do m²: R$ 1.000,00
Imobiliária: Flora Imóveis – *Cód: TE008717*

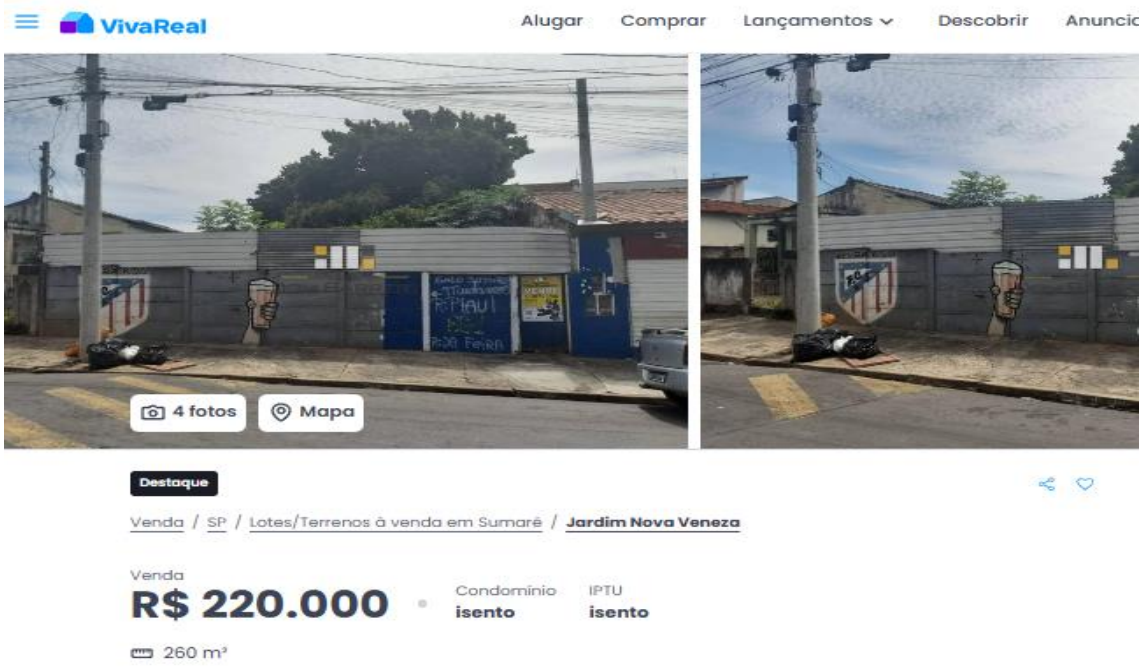
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

(c) Terreno localizado próximo ao imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 250.000,00
Valor de venda do m²: R$ 1.000,00
Imobiliária: SuperSold Imobiliária – *Cód: 1135*

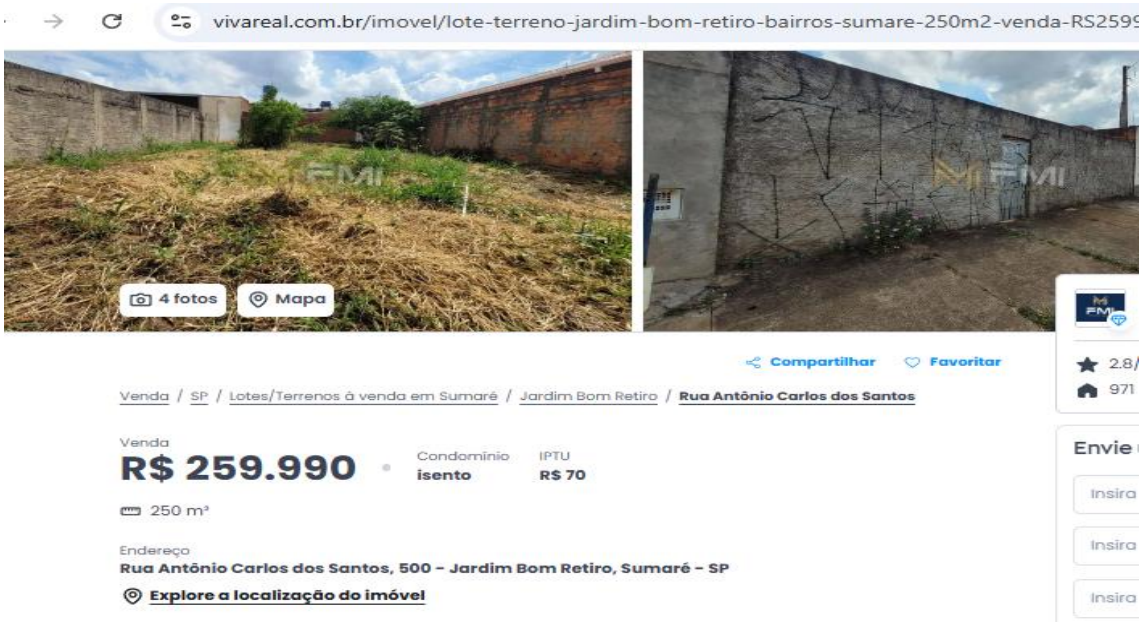
(d) Terreno localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 220.000,00
Valor de venda do m²: R$ 846,15
Imobiliária: Imobiliária Dom Barreto – *Cód: TE0519*

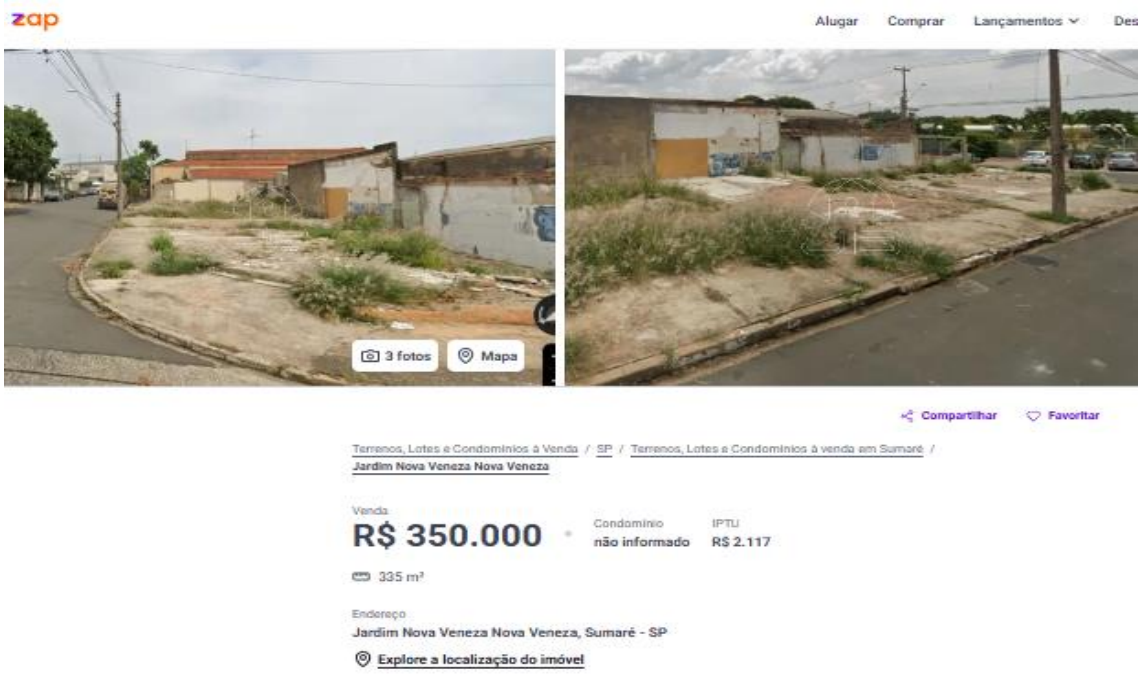
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

(e) Terreno localizado em bairro limítrofe ao bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 259.900,00
Valor de venda do m²: R$ 1.039,60
Imobiliária: FMI Imobiliária – *Cód: TE0130*

(f) Terreno localizado em bairro limítrofe ao bairro do imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 350.000,00
Valor de venda do m²: R$ 1.044,77
Imobiliária: JB Imóveis – *Cód: TE00144*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

HOMOGENEIZAÇAO DOS VALORES DO M²

Avaliando:	Terreno	Área Avalianda:	2204

Amostras	Valor m²	área/m²	Fa	Fo	Fl	Fe	Fpm	Foc	Final
Imóvel 1	R$ 839,39	330	0,79	0,90	0,95	1	0,90	0,65	R$ 331,13
Imóvel 2	R$ 1.000,00	250	0,76	0,90	0,95	1	0,90	0,65	R$ 381,03
Imóvel 3	R$ 1.000,00	250	0,76	0,90	0,95	1	0,90	0,65	R$ 381,03
Imóvel 4	R$ 846,15	260	0,77	0,90	0,95	1	0,90	0,65	R$ 324,00
Imóvel 5	R$ 1.039,60	250	0,76	0,90	0,95	1	0,90	0,65	R$ 396,12
Imóvel 6	R$ 1.044,77	335	0,79	0,90	0,95	0,9	0,90	0,65	R$ 371,63
Média do m²	R$ 961,65								R$ 364,16

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 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Neste caso utilizado apenas 15% demonstrando a solidez das amostras.

Média simples → R$ 364,16

Intervalo de segurança: 15%

Maior que 15% → R$ 418,78

Menor que 15% → R$ 309,53

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → **R$ 364,16**

Desta forma, concluímos que o valor de negociação justa do imóvel, dado todos seus detrimentos em comparação com o mercado atual de negociação de imóveis na região, deve ser na média de **R$ 364,16 (trezentos e sessenta e quatro reais e dezesseis centavos)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **2.204m² x R$ 364,16 (trezentos e sessenta e quatro reais e dezesseis centavos),** totalizando o valor arredondado em até 1%, de **R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**

As benfeitorias não foram avaliadas devido serem efetuadas por terceiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.

CONCLUSÃO

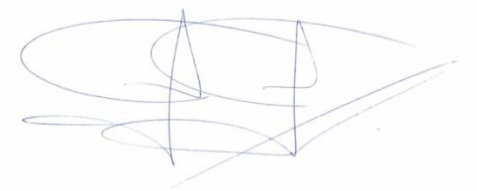
Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem 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 do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**

Este laudo é constituído de vinte e oito páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 12 de março de 2025.



Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000
QUESITOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 22:19 , sob o número WCAS25701304647
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003551-25.2009.8.26.0114 e código x9fauQef.