



A avaliação indireta é amplamente aceita pelos tribunais superiores nas hipóteses de dificuldades criadas pelos executados. Vejamos que no presente caso sequer apresentaram defesa.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM PENHORADO. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. NÃO AUTORIZAÇÃO DO EXECUTADO PARA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DIRETA. CONDOTA QUE NÃO EMBASA NOVA AVALIAÇÃO. ATO QUE NÃO DEVE EMBASAR POSTERGAÇÃO DO PROCESSO. A prévia avaliação do bem penhorado tem por escopo evitar prejuízo maior que o necessário para o executado, pois impede a arrematação do bem por valor vil, seguindo a regra da menor onerosidade. Contudo, o direito não pode ser utilizado de forma abusiva, impedindo que seja realizado o direito do credor em ter satisfeito seu crédito. A atitude protelatória de não autorizar que o Avaliador Judicial entre no bem para efetuar a avaliação direta, não pode ser suporte para o pedido de nova diligência, ainda mais por ter sido a avaliação indireta autorizada por ordem judicial. Conhecimento do recurso e seu desprovimento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C (0017023- 37.2012.8.19.0000 - DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 07/08/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CÍVEL).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - AUSÊNCIA - ACORDO - RECUSA DO SÍNDICO - POSSIBILIDADE - AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. Agravo de Instrumento ofertado contra a decisão na qual foi esclarecido pelo d. Juízo a quo que a administração geral do Condomínio cabe ao Síndico, conforme estabelecido na Convenção, admitindo a avaliação indireta do bem e determinado que o Avaliador Judicial esclareça que se a avaliação levou em consideração a existência de 3 (três) quartos ou se houve um erro material no laudo. Possibilidade de avaliação indireta do imóvel, pois esta foi a única forma encontrada para se atribuir valor ao imóvel, devido a natural



e óbvia dificuldade do Juízo de ter acesso ao bem.- Decisão agravada mantida.- Aplicação do caput do art. 557 do Código de Processo Civil.- Recurso que liminarmente se nega seguimento (0062158-09.2011.8.19.0000 - DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 01/12/2011 - SÉTIMA CAMARA CÍVEL).

AVALIAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL DESOCUPADO. DUPLA TENTATIVA, AMBAS FRUSTRADAS, PARA QUE O BEM FOSSE AVALIADO, DIRETAMENTE. TENDO SIDO DESIGNADA DATA PARA O CUMPRIMENTO DA DILIGÊNCIA, ATENDENDO A PEDIDO DO PRÓPRIO EXECUTADO, AINDA ASSIM E NA SEGUNDA OPORTUNIDADE, ESTE NÃO SE FEZ PRESENTE PARA FAVORECER A VISTORIA. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE SE REPORTA AO OCORRIDO, DESTACANDO QUE SE DESLOCOU PARA O LOCAL NA COMPANHIA DO PATRONO DA PARTE ADVERSA. AVALIAÇÃO INDIRETA QUE SE REVELA OPORTUNA DIANTE DAS OSTENSIVAS MANOBRAS RETARDATÓRIAS IMPOSTAS PELOS AGRAVANTES. CUMPRE AO JUIZ DAR SEGUIMENTO AO PROCESSO POR IMPULSO OFICIAL. ARTIGO 262 DO CPC. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC (0041442- 97.2007.8.19.0000 - DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 19/07/2007 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL)

Assim, o acesso ao condomínio foi permitido pela administração.

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



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 03/02/2021

Índice FipeZap abre 2021 com alta de 0,35% no preço médio de venda residencial

Avanço registrado em janeiro foi impulsionado pelo aumento dos preços dos imóveis em 13 das 16 capitais monitoradas pelo índice

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, registrou avanço de 0,35% em janeiro de 2021, frente à alta de 0,46% em dezembro de 2020. Comparativamente, a variação mensal do índice superou o comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,30%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada a variação esperada dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais abrirá o ano de 2021 com alta de 0,05% em termos reais. Individualmente, entre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial as variações registradas em: Maceió (+1,82%), Manaus (+1,43%), Curitiba (+1,15%), Vitória (+0,90%), Florianópolis (+0,88%), Goiânia (+0,74%), João Pessoa (+0,72%), Brasília (+0,69%), Porto Alegre (+0,62%) e São Paulo (+0,46%). Em contraste, apenas 3 capitais registraram recuos: Belo Horizonte (-0,53%), Campo Grande (-0,13%) e Fortaleza (-0,13%). No Rio de Janeiro, outro município com peso importante na composição do Índice FipeZap, a variação registrada em janeiro de 2021 foi de +0,26%.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** nesse recorte temporal, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 3,87%, ante variação de +4,61% esperada para o IPCA/IBGE nesse período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o período com queda real de 0,70%. À exceção de Recife, onde o preço médio de venda residencial acumula uma retração de 0,28% nos últimos 12 meses, as demais capitais monitoradas apresentam variações positivas, destacando-se aquelas observadas em: Manaus (+11,0%), Brasília (+9,52%), Maceió (+9,48%), Curitiba (+9,32%), Vitória (+7,78%), Florianópolis (+7,35%) e Campo Grande (+5,12%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços médios de venda de imóveis do segmento residencial acumulam altas de 3,91% e 1,88%, respectivamente.



■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda nas 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, o preço médio calculado em janeiro de 2021 foi de R\$ 7.524/m². Mais especificamente, as capitais monitoradas que registraram o preço de venda mais elevado no último mês foram: Rio de Janeiro (R\$ 9.470/m²), São Paulo (R\$ 9.366/m²) e Brasília (R\$ 8.099/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por metro quadrado no último mês, destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.306/m²), Goiânia (R\$ 4.531/m²) e João Pessoa (R\$ 4.544/m²).

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Table with 5 columns: Cidade, Variação Mensal (janeiro/2019, dezembro/2018), Variação em 2019 (acumulada no ano), Variação Anual (últimos 12 meses), and Preço médio (R\$/M²). Rows include IPCA*, IGP-M*, Índice FipeZap, and various cities like Barueri, Campinas, Diadema, etc.



(fonte: www.agenteimovel.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2021 às 22:47, sob o número WCAS21700829793. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028982-12.2019.8.26.0114 e código 9C9D69F.

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 Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

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

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plana.

ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no Condomínio Jardim Botânico de Sousas, no bairro com o mesmo nome, em Campinas. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade é a Avenida Moraes Sales, seguindo pela Rodovia Doutor Heitor Pentead, Rua Monsenhor Dr. Emílio José Salim e Av. Dona Maria Franco Salgado.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Casa, situada na Rua Alfredo José Said, nº 251, no Condomínio Jardim Botânico de Sousas, Bairro Jardim Botânico, no Município de Campinas, Estado de São Paulo.

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 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. 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)

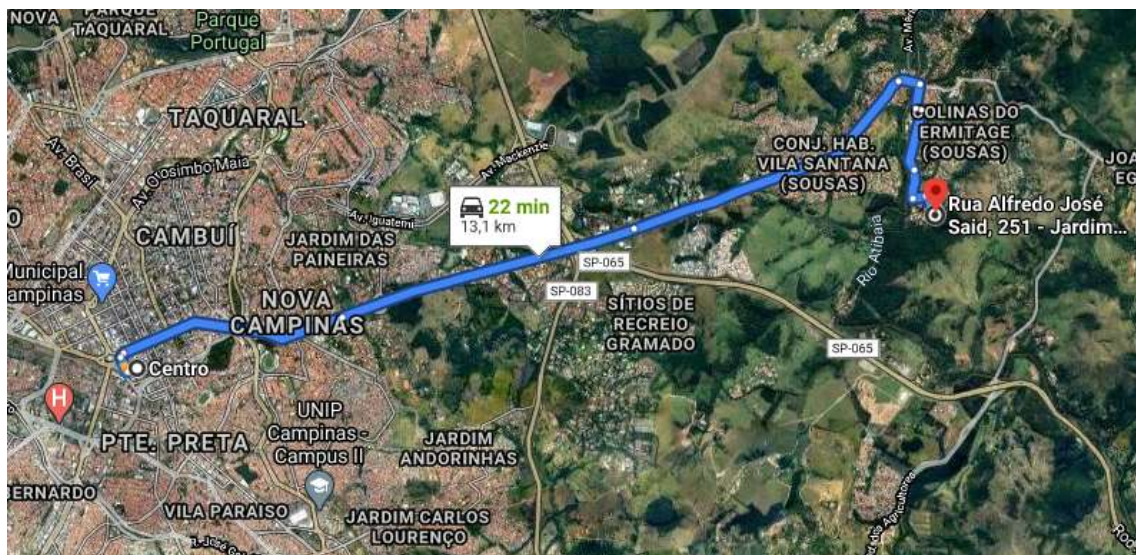
O imóvel trata-se de ampla antiga, construída em dois níveis. Segundo informações colhidas no local a casa possui 4 quartos, 4 salas, 5 banheiros, cozinha/copa e área de serviço.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total do terreno de 980m² (conforme IPTU)
- Área de construção privativa considerada de 533m² (conforme IPTU)
- Código cartográfico: 4312.43.95.0562.01001
- Garagem coberta para 2 veículos
- Garagem descoberta para 3 veículos
- Padrão construtivo superior (conforme IPTU)
- Ano de construção 1996
- Imóvel necessita de reparos simples a importantes
- Área de lazer completa com piscina e espaço gourmet
- Arquitetura privilegiada com uso de “verde”
- Imóvel de esquina
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Aproximadamente a 13km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento Z04 APA



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





Segue fotos do imóvel



Rua do imóvel avaliando



Indicação da rua



Fachada do imóvel



Indicação do imóvel



Acesso a garagem coberta



Fachada do imóvel



Imóvel de esquina – arvores escondem o imóvel



Lateral do imóvel



Lateral do imóvel



Acesso aos fundos do imóvel



Fundos do imóvel – piscina



Fundos do imóvel



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 confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e 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:

- **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 discritos 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 5% 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. 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. No caso, atualmente a região é comercial e deve ser tratado como tal.
- **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 área de serviço fechada.

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 – apenas ruas próximas dentro do condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Casas de Condomínio à venda em Campinas - Jardim Botânico - Rua Doutor Cavaleiro de Oliveira Lima

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 1.400.000

COD. CA011486

Rua Doutor Cavaleiro de Oliveira Lima, 23 - Jardim Botânico, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR
R\$ 1.400.000

Condomínio: R\$
IPTU: R\$

Valor de venda: R\$ 1.400.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.666,00

Imobiliária: Adala Residencial

(b) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Casas de Condomínio à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Rua Sabiúna

Casa de Condomínio com 5 Quartos e 7 banheiros à Venda, 560 m² por R\$ 5.350.000

COD. CA002506

Rua Sabiúna, 544 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 2.400.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.073,00

Imobiliária: De Lucca Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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

(c) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 1.880.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.272,00

Imobiliária: Imovit Imobiliária

(d) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 2.950.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.275,00

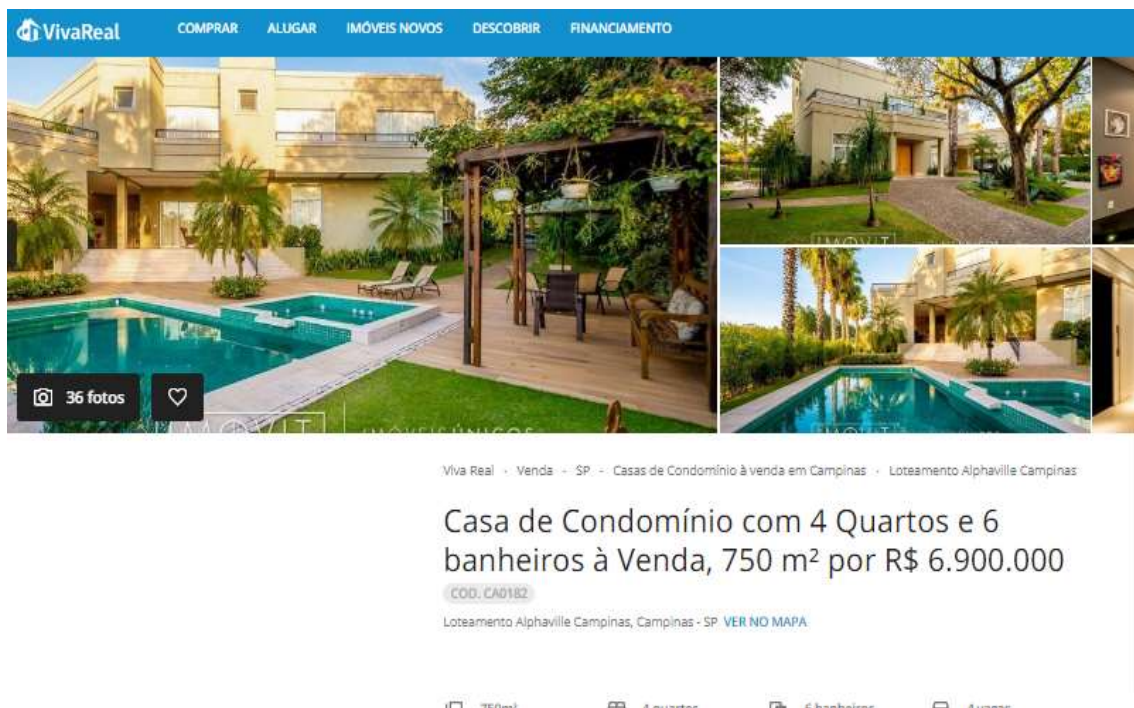
Imobiliária: Prado Gonçalves Imobiliária

(e) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 1.300.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.207,00

Imobiliária: Prado Gonçalves Imobiliária

(f) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

Valor de venda: R\$ 1.650.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.061,00

Imobiliária: Next Imobiliária

(g) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRIAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Casas de Condomínio à venda em Campinas - Jardim Botânico - Rua Barros Andery

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 348 m² por R\$ 1.700.000

COD. CASABR1205

Rua Barros Andery, 19 - Jardim Botânico, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.700.000
Condomínio	R\$
IPTU	R\$

Valor de venda: R\$ 1.700.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.885,00

Imobiliária: Edna Failla Imóveis

(h) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRIAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Casas de Condomínio à venda em Campinas - Jardim Botânico

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 7 banheiros à Venda, 456 m² por R\$ 2.380.000

COD. CASABR1205

Jardim Botânico, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 2.380.000
Condomínio	R\$
IPTU	R\$

Valor de venda: R\$ 2.380.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.219,00

Imobiliária: De Lucca Imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Ff	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 4.666,00	0,9	1	0,9	1,05	0,9	R\$ 3.571,59
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 5.073,00	0,9	1	0,9	0,95	0,9	R\$ 3.513,31
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 4.272,00	0,9	1	0,9	1	0,9	R\$ 3.114,29
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 4.275,00	0,9	1	0,9	1	0,9	R\$ 3.116,48
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 4.207,00	0,9	1	1	1	0,9	R\$ 3.407,67
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 5.061,00	0,9	1	0,85	0,9	0,9	R\$ 3.136,05
<i>Imóvel 7</i>	R\$ 4.885,00	0,9	1	0,9	0,9	1	R\$ 3.561,17
<i>Imóvel 8</i>	R\$ 5.219,00	0,9	1	0,9	0,95	0,9	R\$ 3.614,42
<i>Média do m²</i>	R\$ 4.707,25	0,90	1,00	0,91	0,97	0,91	R\$ 3.393,93

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).

Média simples \longrightarrow R\$ 3.393,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% \longrightarrow R\$ 4.072,00

Menor que 20% \longrightarrow R\$ 2.715,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 3.393,00**

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, no mesmo condomínio do imóvel avaliando, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.393,00 (três mil trezentos e noventa e três reais)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **533m² x R\$ 3.393,00 (três mil trezentos e noventa e três reais)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**.

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\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 13 de fevereiro de 2021.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº: 0028982-12.2019.8.26.0114 - 2018/001695

Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Pagamento

Exequente: Associação dos Proprietários e Moradores do Jardim Botânico Em Sosas

Executado: Mads Giltrup e outro

Gustavo Luiz Garcia Guedes, corretor de imóveis, CPF 046.154.376-17, Perito deste Juízo nomeado por V. Exa. nos autos citados acima, vem respeitosamente, requerer expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico considerando entrega do laudo.

Termos em que,
pede deferimento.

Campinas, 13 de fevereiro de 2021.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0028982-12.2019.8.26.0114

Nome do beneficiário do levantamento: Gustavo Luiz Garcia Guedes

CPF/CNPJ: 046.154.376-17

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: Fls. 126

Valor nominal do depósito: R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Gustavo Luiz Garcia Guedes

CPF/CNPJ do titular da conta: 046.154.376-17

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 5966-8

Conta nº: 7427-6

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: