

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

### **MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL**

SOLICITANTE DO PARECER: DRA. NAYARA BATISTA DOS SANTOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº: 0027783-26.2021.8.26.0100

MATRÍCULA: Nº 221.710 DO 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP

EXEQUENTE: NOVO CAPIVARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

### **OBJETO DA AVALIAÇÃO**







A pedido do Dra. Nayara,

Avaliamos o imóvel objeto da presente avaliação. **IMÓVEL: "IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada pelo APARTAMENTO nº 03, em localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO CAPIVARI, situado na Avenida Ary Rodrigues, nº 315, nesta cidade, com as seguintes áreas: úteis de 57.345000m<sup>2</sup>; comum de 7,3623125m<sup>2</sup>; total de 64.7073125m<sup>2</sup> fração ideal de 0,15625% ou 59.496078125m<sup>2</sup> no terreno onde será edificado o Condomínio. REGISTRO ANTERIOR: R.04/111.894 de 27/11/1.998 e R.1.018/111.894 de 05/04/2.010. PROPRIETÁRIA: inscrita no CNPJ/MF nº Horacio Barbosa Alves, nº 1.013, Guriri Norte, em São Mateus-ES. Campinas, 28 de janeiro de 2.014. construção, andar térreo, do BLOCO 15, do e CAIÇARAS EMPREENDIMENTOS 02.008.266/0001-06, com sede na Rua IMOBILIÁRIOS LTDA."**

## DE ACORDO COM A CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL



**LEGAL ATIVOS**

AVALIAÇÕES E ALIENAÇÕES DE ATIVOS

fls. 471

MATRÍCULA

221.710

FOLHA

001

**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAMPINAS - SP**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n° 03, em construção, localizado no andar térreo, do BLOCO 15, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO CAPIVARI, situado na Avenida Ary Rodrigues, n° 315, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 57,345000m²; comum de 7,3623125m²; total de 64,7073125m² e fração ideal de 0,15625% ou 59,496078125m² no terreno onde será edificado o Condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/111.894 de 27/11/1.998 e R.1.018/111.894 de 05/04/2.010.

PROPRIETÁRIA: CAIÇARAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n° 02.008.266/0001-06, com sede na Rua Horacio Barbosa Alves, n° 1.013, Guriri Norte, em São Mateus-ES. Campinas, 28 de janeiro de 2.014.

O Oficial,

Rodrigo Delorse de Melo Almada  
Substituto do Oficial

**DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

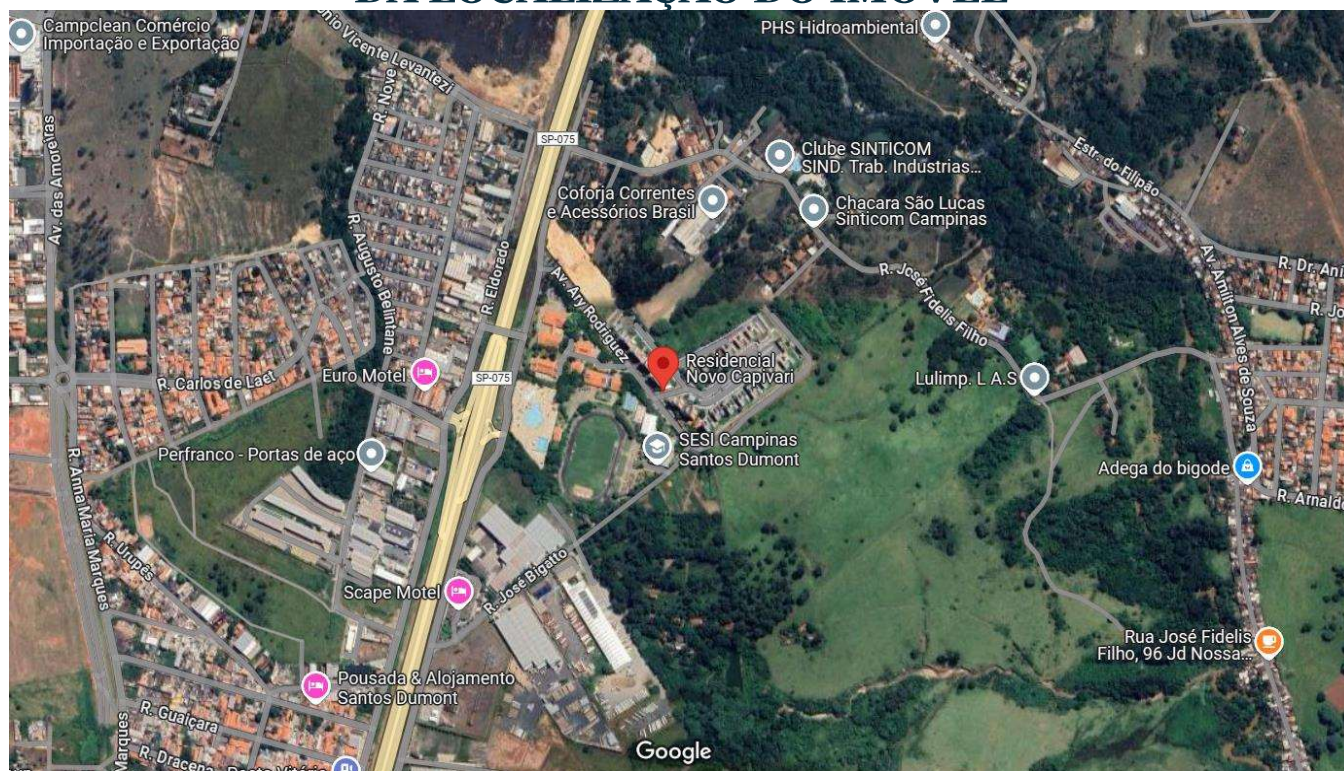
A avaliação do imóvel foi realizada com base exclusivamente no valor do **M²**, sem considerar aspectos adicionais das benfeitorias, como acabamento, qualidade estrutural, ou instalações. Devido à falta de informações mais detalhadas e à análise limitada pelas imagens via google, a estimativa de valor do imóvel se restringe à área total do imóvel e à média do metro quadrado comercializado na região, sendo semelhante ao imóvel avaliando.

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação ou, caso seja necessário a regularização da do bem.





## DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



LEGAL ATIVOS - Eliações e Avaliações de Ativos

Email: [kaiqueabraao@legalativos.com.br](mailto:kaiqueabraao@legalativos.com.br)

(11) 95080-9881



O Condomínio Residencial Novo Capivari está localizado na Avenida Ary Rodrigues, nº 315, no bairro Parque das Camélias, em Campinas, São Paulo. Este condomínio fechado oferece diversas comodidades para seus moradores, incluindo portaria 24 horas, salão de festas, churrasqueira, playground e salão de jogos.

O bairro Parque das Camélias é conhecido por ser uma região tranquila, proporcionando qualidade de vida aos seus moradores. Além disso, o condomínio está situado numa área de fácil acesso a serviços e comércio locais. (informação do google)

## DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

Para obtenção do valor médio do M<sup>2</sup> na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, servindo como valor base a média do preço por metro quadrado. Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M<sup>2</sup> com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares que foram vendidas recentemente no mercado.

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M <sup>2</sup>	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M <sup>2</sup>
1	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	57	R\$ 270.000,00	R\$ 4.736,84
2	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	57	R\$ 230.000,00	R\$ 4.035,09
3	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	51	R\$ 169.900,00	R\$ 3.331,37
4	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	64	R\$ 265.000,00	R\$ 4.140,63
5	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	57	R\$ 220.000,00	R\$ 3.859,65
	<b>MÉDIA DOS PREÇOS</b>		<b>R\$ 1.154.900,00</b>	<b>R\$ 20.103,58</b>
	<b>MÉDIA POR M<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 230.980,00</b>	<b>R\$ 4.020,72</b>
	<b>RESULTADO</b>	<b>57</b>		<b>R\$ 229.180,77</b>

Aqui está uma descrição detalhada do método:

### 1. Coleta de Dados de Comparáveis

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

### 2. Seleção dos Comparáveis

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

### 3. Ajustes de Valores

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

### 4. Cálculo do Valor

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses

valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

### **5. Relatório de Avaliação**

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

#### **Normas COFECI**

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

#### **Importância do Método**

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avaliador.

## **CONCLUSÃO DE VALOR FINAL**

Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia de (incluir o método de avaliação utilizado, por exemplo, Comparação Direta de Dados Entres Outros).

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado e as condições não específicas da localidade, sem considerar as possíveis benfeitorias existente no imóvel, **FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE R\$ 229.180,77** (*duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta reais e setenta e sete centavos*), para **IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 221.710 DO 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP**. Representando a estimativa mais precisa do preço de mercado atual.

Sendo o valor médio do metro quadrado na região é de **APROXIMADAEMTNE R\$ 4.020,72** (*quatro mil e vinte reais e setenta e dois centavos*).

Este valor reflete uma análise cuidadosa das variáveis envolvidas, garantindo a conformidade com as práticas de avaliação reconhecidas e aceitas no mercado. A presente avaliação tem validade para a data da inspeção e poderá ser sujeita a revisões em caso de alterações substanciais no mercado imobiliário ou nas condições do bem.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2025



Kaique Abrahão Oliveira Silva Barberino  
Corretor de Imóveis  
Creci-SP Nº 288.362-F

REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M²
1	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	57	R\$ 270.000,00	R\$ 4.736,84
2	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	57	R\$ 230.000,00	R\$ 4.035,09
3	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	51	R\$ 169.900,00	R\$ 3.331,37
4	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	64	R\$ 265.000,00	R\$ 4.140,63
5	APARTAMENTO À VENDA EM CAMPINAS BAIRRO CAMÉLIAS CAMPINAS-SP	57	R\$ 220.000,00	R\$ 3.859,65
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 1.154.900,00	R\$ 20.103,58
	MÉDIA POR M²		R\$ 230.980,00	R\$ 4.020,72
	RESULTADO	57		R\$ 229.180,77

REFERÊNCIA	LINK
1	<a href="https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-a-venda-no-condominio-novo-capivari-campinas-sp-1321814750?utm_source=chatgpt.com">https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-a-venda-no-condominio-novo-capivari-campinas-sp-1321814750?utm_source=chatgpt.com</a>
2	<a href="https://galanteimoveis.com.br/imovel/ap011697-apartamento-venda-parque-camalias-campinas-sp/">https://galanteimoveis.com.br/imovel/ap011697-apartamento-venda-parque-camalias-campinas-sp/</a>
3	<a href="https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-4390001739441669611">https://imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-4390001739441669611</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-camalias-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS220000-id-2778506428/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-camalias-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS220000-id-2778506428/</a>
5	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-camalias-campinas-sp-64m2-id-2726233086/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-camalias-campinas-sp-64m2-id-2726233086/</a>