

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM)****7ª Vara do Foro da Comarca de Campinas****Processo nº. 0078247-03.2007.8.26.0114****Requerente: Condomínio Edifício Dom Nery****Requerido: Espólio Gilberto Jacobucci**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

RESUMO**1. DO IMÓVEL**

Localização: Avenida Francisco Glicério, nº. 1.046, sala 23

Bairro: Centro

Cidade: Campinas

CEP: 13012-100

2. DA CATEGORIA

Imóvel Urbano – tipo sala comercial

3. DO OBJETIVO

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização para **Venda**.

4. DA FINALIDADE / SOLICITANTE

Perícia Judicial nos autos do **processo nº 0078247-03.2007.8.26.0114**, em trâmite perante a **7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas**, em que são Partes como **Requerente Condomínio Edifício Dom Nery**, e como **Requerido Espólio de Gilberto Jacobucci**.

5. DA DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em **07/06/2024 as 13h**.

6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA JUNHO DE 2024

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 124.000,00 (CENTO E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

APRESENTAÇÃO**1. DO LAUDO PERICIAL - PTAM**

O presente **Laudo Pericial Judicial (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM)** é assinado por uma profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), estando habilitada como **Avaliadora de Imóveis**.

Esta Perita Avaliadora de imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI¹ sob nº. 17143, sendo possuidora de "*Certificado de Avaliações Imobiliárias*" emitido por entidade credenciada e reconhecida pelo COFECI, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada como **PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS**.

Nos termos do **Comunicado Conjunto nº. 2191/2016**, esta perita também encontra-se cadastrada junto ao **Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo**, estando apta para atuação nos processos judiciais.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada pela **Lei nº. 6.530/78** e atende a Resolução **COFECI nº. 1.066/2007**.

O "*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*" é o documento no qual é apresentado, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº. 1.066/2007, que encontra-se em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que dispõe sobre Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-1).

A norma ABNT NBR nº. 14.653-1:2001, apresenta as seguintes definições:

¹ Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade².

Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos³.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificada junto ao **Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF**⁴, onde permitiu a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica por meio de corretor imóveis.

Administrativo. Conselhos Profissionais. CONFEA X COFECI. **Elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica. Atividade permitida ao Corretor de Imóveis.** Lei nº. 6.530/78, art. 3º. Resolução COFECI nº. 957/2006, arts. 1º E 2º. Instrumentos normativos em consonância com a Lei nº. 6.530/78. Ausência de nulidade ou invalidade.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária" inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução **COFECI** n. 957/2006.
2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução **COFECI** nº. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.
3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.
4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (**REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias**

² NBR 14653-1:2001 item 3.34.

³ NBR 14653-1:2001 item 3.35.

⁴ Acórdão nº. 0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª., 4ª. e 5ª. Regiões.

5. Apelações a que se negam provimento.

Diante disso, o profissional Corretor de Imóveis (**Perito Avaliador**) está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº. 362/92, bem como o disposto no art. 3º da Lei nº. 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº. 1.066/2007, a qual dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações de áreas e medidas foram extraídas da **matrícula do imóvel nº 73.508 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (fls. 682/684)**.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos consultados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiro e confiável, uma vez que são documentos públicos.

O imóvel objeto de avaliação foi devidamente vistoriado para fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às mesmas características aparentes na data da vistoria, considerando que o imóvel está acabado e concluído, com toda estrutura construtiva, elétrica e hidráulica.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.

3. DA METODOLOGIA APLICADA

O presente Parecer Técnico adotou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente método o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Em caso na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação⁵.

O Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do seguimento ao qual o mesmo esteja integrado.

⁵ Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, dentre outros.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário no momento da avaliação.

Diante disso, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Os vendedores e compradores, ou locadores e locatários, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

É neste contexto que o método mais indicado para determinar o valor de um imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde é utilizado para avaliação de valor de imóveis.

4. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O presente Parecer está definido como "**Parecer Técnico**" conforme descrito na **ABNT NBR 14.653-1, item 8.2.1**, classificado na **MODALIDADE SIMPLIFICADA**, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, **nos termos do art. 473 do CPC, Resolução 1.066/07 do COFECI e anexo IV do Ato Normativo do COFECI**⁶ nº. 001/2011.

⁶ Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

5. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foram consultados os seguintes documentos:

↳ Matrícula nº. 73.508 (fls. 682/684);

6. DO OBJETO DA PERÍCIA

↳ Imóvel urbano (sala comercial): Área aproximada 59,70m² de área útil e, total de 75,90m²: 03 Sala com divisórias e banheiro, situado na Rua Avenida Francisco Glicério, nº. 1.046, sala 23, bairro Vila Lúcia, SP, CEP: 02404-000.

7. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

Ao agendar a data da perícia, esta perita em cumprimento ao art. 466, §2º do Novo Código de Processo Civil, informou nos autos a data e horário da perícia (fls. 831).

Esta perita também informou os patronos das partes conforme fls. 832/834, sobre o agendamento da perícia.

8. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 07/06/2024, às 13h.

No horário agendado esta perita compareceu na portaria do prédio, ocasião em que nos pediram para aguardar. No primeiro momento quem nos atendeu foi o Dr. Glauberson que nos indicou a sala e, nos acompanhou na vistoria.

Na sala se encontrava o Dr. José Roberto, que estava a nossa espera e, autorizou a entrada no imóvel para a vistoria.

A vistoria correu dentro da normalidade esperada.

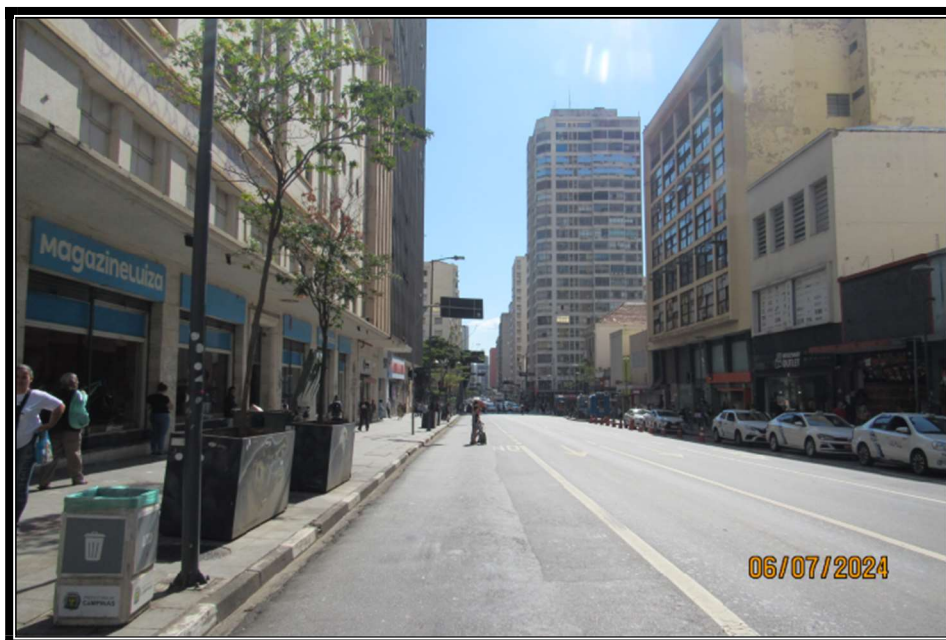
ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

9. DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano está localizado na Avenida Francisco Glicério, nº. 1.046, sala 23, Centro, Campinas, SP.

**VISTA DA RUA PARA QUEM OLHA PARA O LADO DIREITO IMÓVEL AVALIANDO****VISTA DA RUA PARA QUEM OLHA PARA O LADO ESQUERDO DO IMÓVEL AVALIANDO**

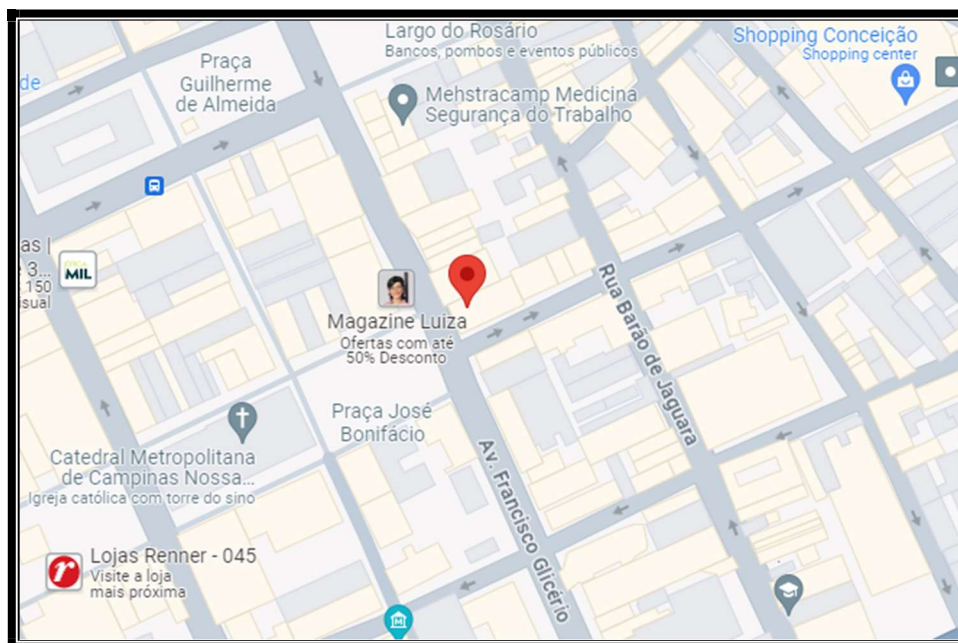
ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

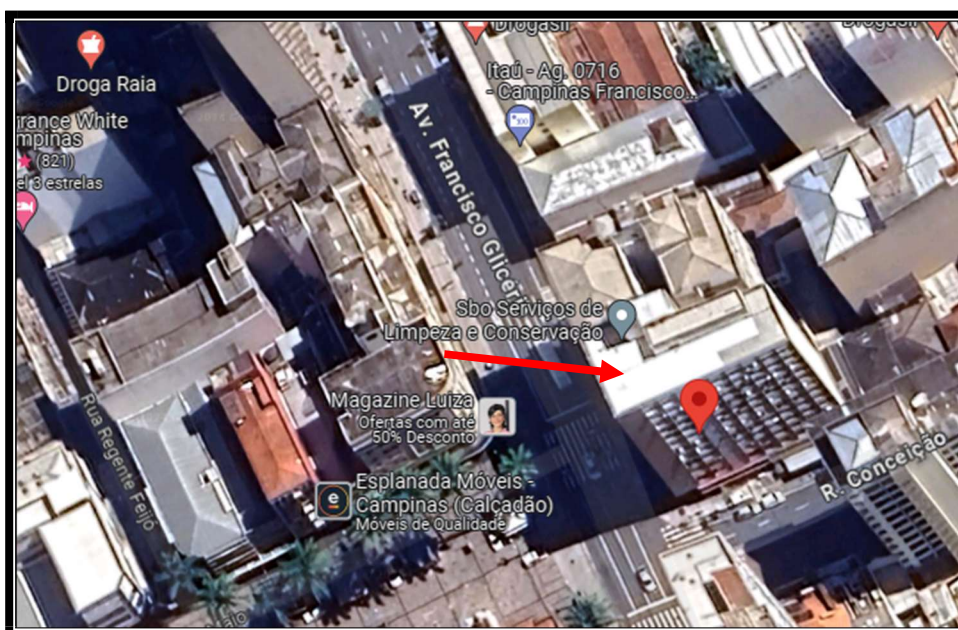
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Em seu entorno nota-se que há outros imóveis urbanos, predominantemente comerciais, com serviços de água, luz e telefone.

10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



11. DA IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

12. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Na vistoria foi constatada que o imóvel possui 03 salas separadas com divisórias, com as seguintes características:

Sala 01: Piso em carpete, janela com vidros e persianas, ambos necessitando de reparos e pintura;

Sala 02: Piso em taco necessitando de reparos, paredes necessitando de pintura, com janelas;

Sala 03: Piso em taco necessitando de reparos, paredes necessitando de pintura, com janelas;

Banheiro: Piso, revestimento, bacia e janela, necessitando de reparos;

13. RESUMO DAS ÁREAS

Com base nas informações da matrícula do imóvel avaliando, o mesmo possui as seguintes metragens:

Área útil	59,70 m ²
Área total	75,90m ²
Idade aproximada	40 anos

ADRIANA LAURENTINO

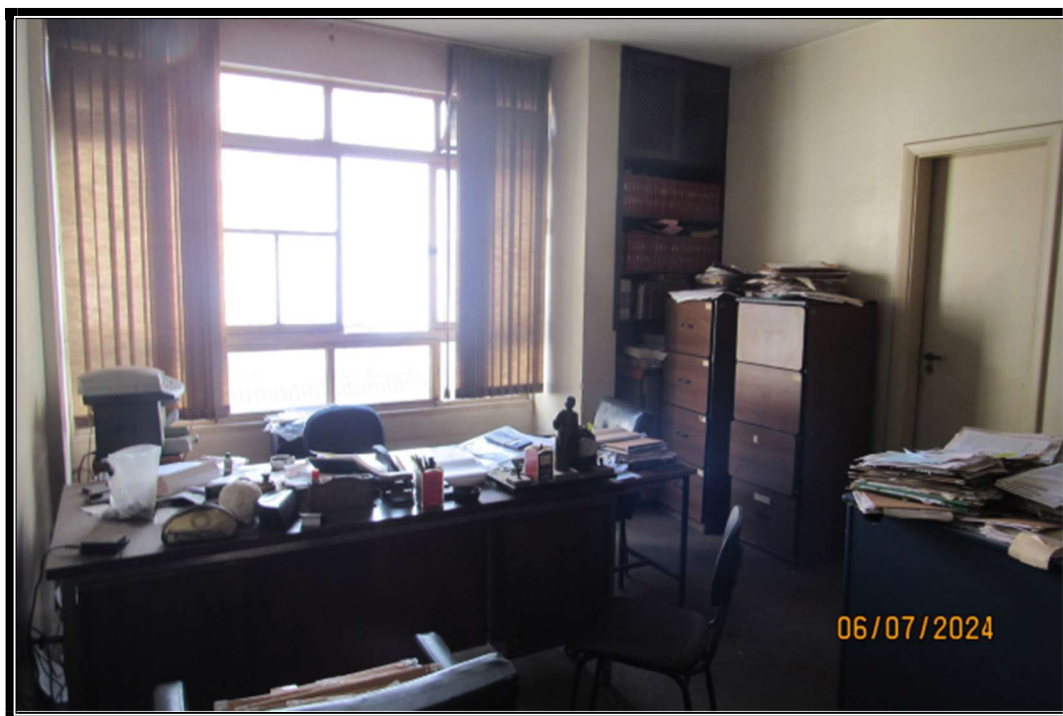
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

14. DA VISTORIA NO IMÓVEL AVALIANDO**CORREDOR DE ACESSO A SALA****ENTRADA DA SALA**

ADRIANA LAURENTINO

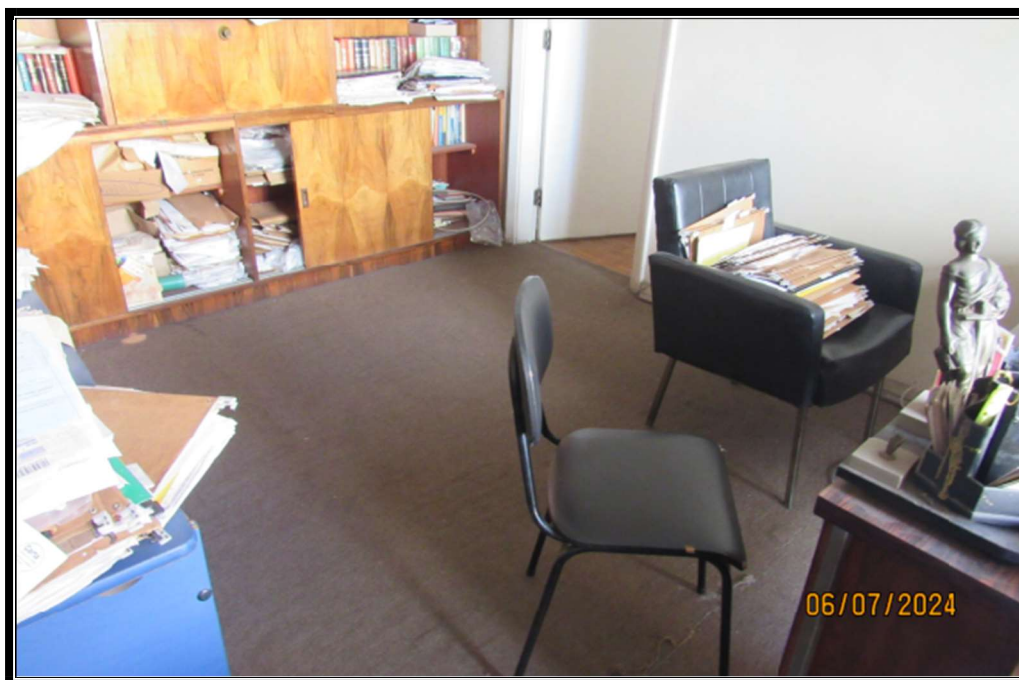
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**SALA 01**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

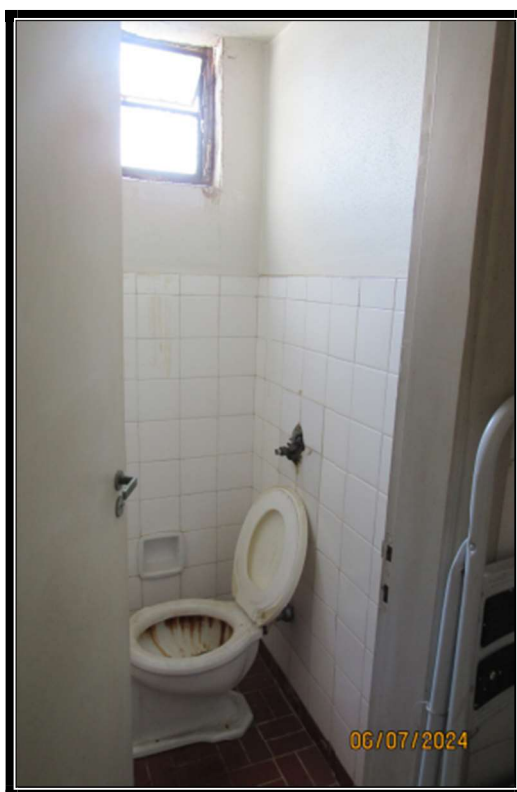
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**SALA 01****BANHEIRO**

ADRIANA LAURENTINO

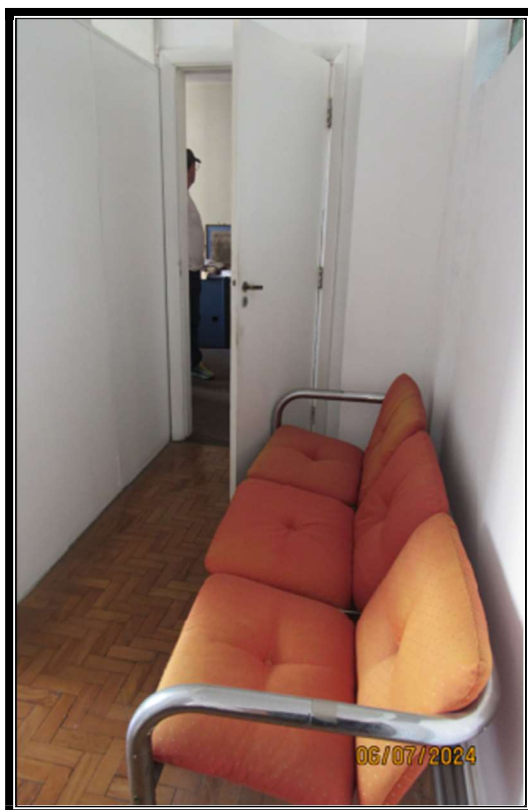
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**BANHEIRO****CORREDOR DE ACESSO**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



CORREDOR DE ACESSO

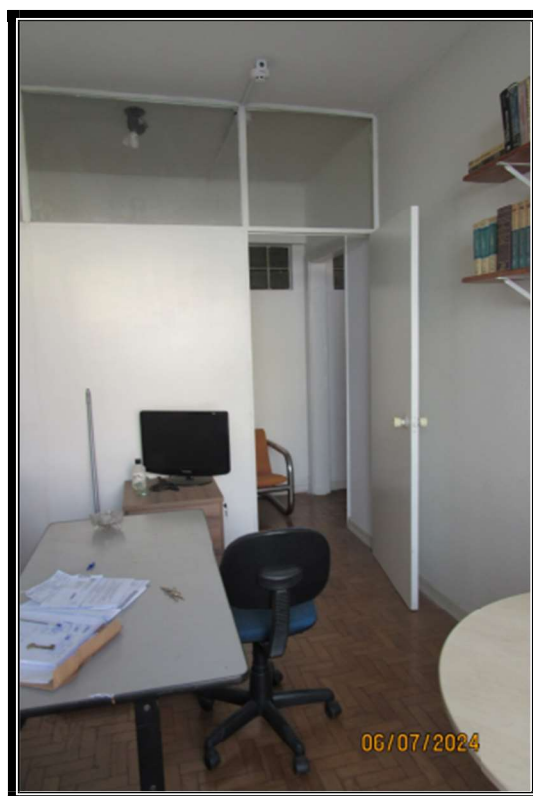
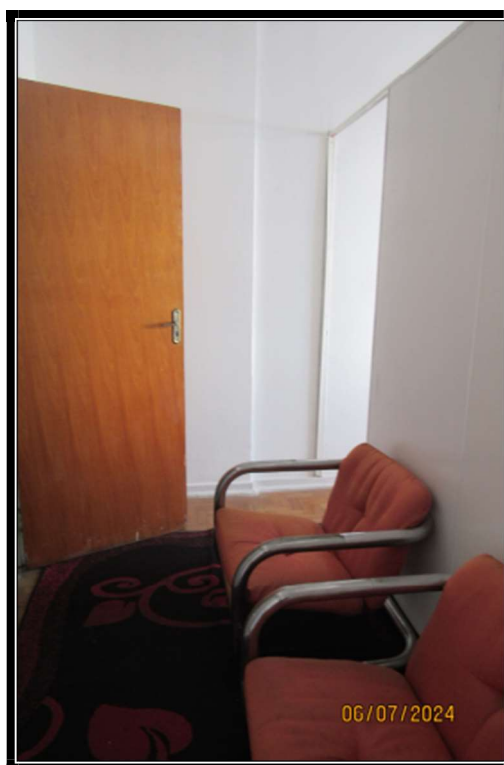


SALA 02

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**SALA 02****CORREDOR DE ACESSO**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

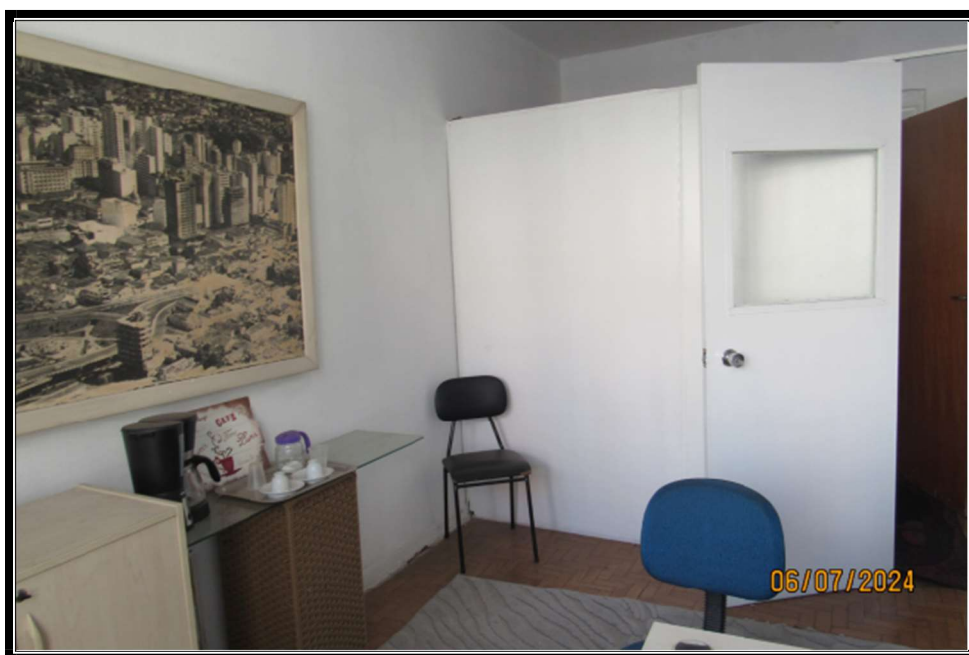
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**CORREDOR DE ACESSO****SALA 03**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**SALA 03**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

15. PESQUISA DE MERCADO (elementos de referência)

Em consultas juntos às imobiliárias locais, as pesquisas indicaram **06 (seis)** elementos de referências semelhantes e assemelhados de imóveis (salas comerciais) em oferta para **VENDA** na região, a saber:

a) Elemento 01:**Local:** Avenida Francisco Glicério, nº. 980 (código – SA008501)**Área útil:** 58,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 200.000,00 (R\$ 3.448,27/m²)**Fonte:** Galante Imóveis Ltda – CRECI/SP 01802J - (19) 3797-1500 / (19) 9.9496-4998**Idade aproximada:** 40 anos**b) Elemento 02:****Local:** Avenida Francisco Glicério, nº. 1329 (código – FXANSMHF)**Área útil:** 89,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 120.000,00 (R\$ 1.348,31/m²)**Fonte:** Renato Paulo Henry Neto - (11) 9.8261-4222**Idade aproximada:** 40 anos**c) Elemento 03:****Local:** Avenida Francisco Glicério, nº. 1.058 (código – SA006473)**Área útil:** 81,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 160.000,00 (R\$ 1.975,30/m²)**Fonte:** Murilio Alcantara Ribeiro – CRECI/SP 186520F - (19) 9.8883-3000**Idade aproximada:** 40 anos**d) Elemento 04:****Local:** Avenida Francisco Glicério, nº. 957 (código – SA004573)**Área útil:** 72,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 150.000,00 (R\$ 2.083,33/m²)**Fonte:** Galante Imóveis Ltda – CRECI/SP 01802J - (19) 3797-1500 / (19) 9.9496-4998

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Idade aproximada: 40 anos

e) Elemento 05:**Local:** Avenida Francisco Glicério, nº. 1.046 (mesmo condomínio) (código – SA00008)**Área útil:** 46,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 120.000,00 (R\$ 2.608,69/m²)**Fonte:** André Roberto Freitas F. Pinto – CRECI/SP 142574F - (19) 9.9129-1457**Idade aproximada:** 40 anos

f) Elemento 06:**Local:** Avenida Francisco Glicério, nº. 1.058 (código – SA278048)**Área útil:** 57,00m² (aproximadamente)**Preço:** R\$ 130.000,00 (R\$ 2.280,70/m²)**Fonte:** Rede Provectum - Proença – CRECI/SP 28254J - (19) 2511-4111 / (19) 9.7420-1184**Idade aproximada:** 40 anos

16. DO TRATAMENTO DE FATORES E DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos para adequação correta de obtenção de realidades homogêneas, assim vejamos:

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando o que dispõe a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, que: **“os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”**, segue abaixo tabela com

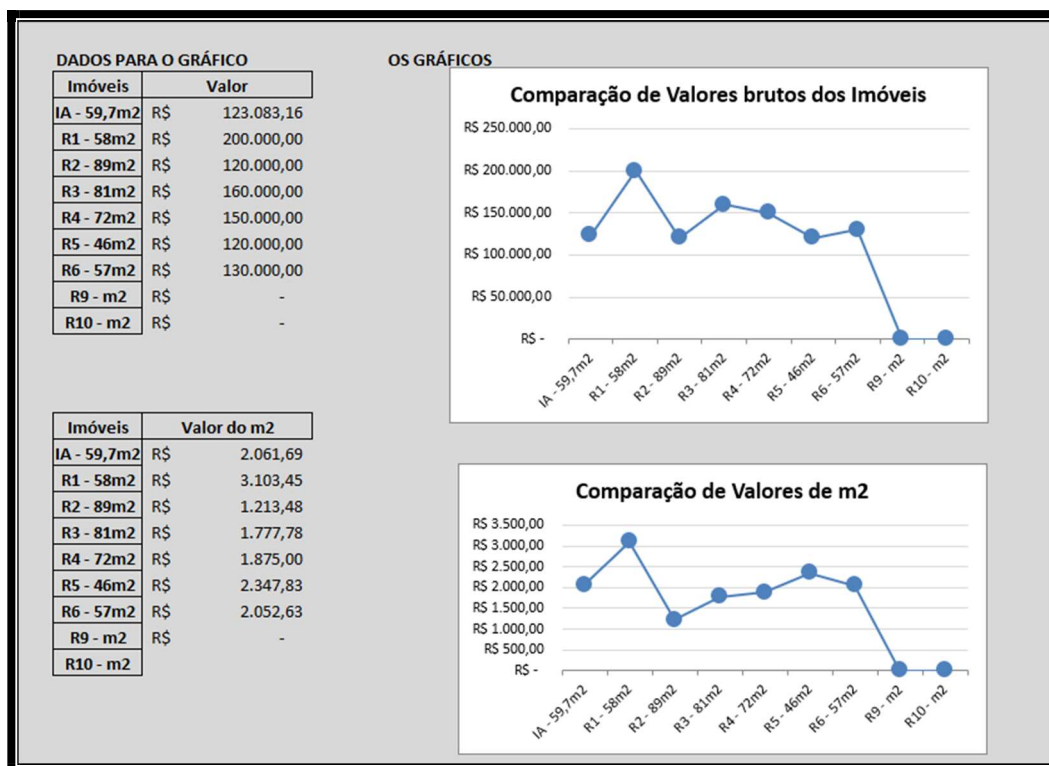
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.



A média de preços tratados por m² da região resultou em **R\$ 2.061,69/m²**.

Diante disso, temos:

➡ R\$ 2.061,69 (média tratada pesquisada) x 59,70m² (total da útil) = **R\$ 123.083,16 (Cento e vinte e três reais, oitenta e três centavos e dezesseis centavos).**

Considerando a metragem quadrado do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio quadrado (com base nos imóveis referenciais), e estado de conservação, após adequação e homogeneização com valor depreciado, obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

(arredondamento)

R\$ 124.000,00 (Cento e vinte e quatro mil reais)

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

17. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está localizado no Centro da Cidade de Campinas, onde possui grande circulação de pessoas, veículos e transporte público

O local é servido por água, eletricidade, internet, diversos comércios.

Nesta avaliação, foram computados como corretos, as informações fornecidas por terceiro, de boa fé e confiáveis.

O valor constante nesta avaliação está dentro de uma faixa comercial na qual não deverá encontrar dificuldades de negociação, em caso de venda.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário para o presente caso, sem levar em consideração quaisquer débitos existentes.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

18. DA CONCLUSÃO

Por fim, com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel localizado na **Avenida Francisco Glicério, 1.046, sala 23, Centro Campinas, CEP: 13012-100**, pode ser avaliado para fins de **VENDA** em:

R\$ 124.000,00 (CENTO E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

E para que se produzam os seus efeitos legais, **ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº. 146.826F, Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob nº. 17143, assina e certifica este **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, contendo **33 (trinta e três) páginas**, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 21 de junho de 2024.



ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº. 146.826-F
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº. 17143

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

19. DO ANEXO


Integram o presente Parecer Técnico os seguintes anexos:

- ↗ Matrícula do imóvel;
- ↗ Tabela de Ross-Heidecke;
- ↗ Lista de vida útil dos imóveis;
- ↗ Currículo.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



ua4

675
1/5

MATRÍCULA Nº 73508

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 73508

IMÓVEL

Data: *** 8 JUN 1994** FLS: **1**

Oficial: *[Assinatura]*

Nº CADASTRO : 018.016.800, Qt. 1010 da Prefeitura Municipal de Campinas.

CONJUNTO número 23 (vinte e três), localizado no 2º andar do EDIFÍCIO DOM NERY, situado à Avenida Francisco Glicério, nº 1.046, no 1º Subdistrito e 1ª Circunscrição Imobiliária desta cidade e comarca de CAMPINAS, composto de 3 salas e um gabinete sanitário, confrontando na frente com a Rua Conceição, nos fundos com o corredor comum e lateralmente com os conjuntos de final 2 e 4, tendo a área útil de 59,70 mts²., e 16,20 mts². de área comum, perfazendo o total de 75,90 mts². de construção, correspondendo-lhe uma parte ideal de 5,08 mts² ou 1,13% no terreno do edifício, que mede 15,35 mts. de frente pela avenida; nos fundos em linha quebrada 11,35 mts., 0,30 mts. e 2,35 mts., confrontando com o imóvel 33 da Rua Conceição; lateralmente segue no verso

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO S: GILBERTO JACOBUCCI, advogado, portador do RG. 4.326.267 - SSP/SP., e sua esposa MARIA APARECIDA JACOBUCCI, do RG. nº 3.696.689 - SSP/SP., brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 021.030.368/91, casados pelo regime da comunhão de bens, antes do início de vigência da Lei número 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida Manoel Affonso Ferreira, nº 451. (Transcrição aquisitiva: Livro 3-BH, fls. 259, sob número 66.410, de 29 de novembro de 1971). CAMPINAS * 8 JUN 1994. (AAM). O escrivão autorizado, *[Assinatura]*, Lauro dos Santos Batista. Oficial do Registro, *[Assinatura]*

ÔNUS

R.1/ 73508. Nos termos de escritura pública, datada de 19 de maio de 1994, livro número 1.418, fls. 309 do 1º Tabelião de Notas desta cidade, microfilmada em cartório sob número 206.655, pelo presente registro **O IMÓVEL FICA ONERADO COM O DIREITO REAL DE HIPOTECA**, constituído pelos proprietários Gilberto Jacobucci e sua esposa Maria Aparecida Jacobucci, já qualificados, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A.**, com sede em Brasília, Distrito Federal, por sua agência nesta cidade, Rua Conceição, nº 778 (agência Cambui), inscrita no CGC/MF sob número 00.000.000/3091-09, para garantia do pagamento de uma dívida assumida por GJCM INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ELASTÔMEROS LTDA., no valor de CR.\$ 424.894.730,06, que deverá ser paga no prazo de 12 meses, com dois meses de carência, através de 10 parcelas mensais e sucessivas, correspondendo cada uma delas ao valor do saldo devedor atualizado no segue no verso

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

MATRÍCULA Nº 73508		VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA
IMÓVEL esquerda 31,35 mts., confrontando com o imóvel nº 1050 da Avenida Francisco Glicério e do lado direito 31,40 mts., seguindo o alinhamento da Rua Conceição, com a área de 448,95 mts ² .		DR. ELVINO SILVA FILHO OFICIAL 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO
AQUISIÇÕES		
ÔNUS dia em que exigível, dividido pelo número de prestações restantes, a primeira em 19-8-94 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, a última em 19-5-95; incidindo encargos básicos, calculados pelo método hamburguês, com base na variação positiva "Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, verificada no mês sob atualização e adicionais à taxa nominal de três inteiros pontos percentuais ao mês, calculados também pelo método hamburguês, com base na Taxa Proporcional Diária (mês comercial), correspondendo a quarenta e dois inteiros e cinquenta e oito centésimos pontos percentuais efetivos ao ano; demais condições constantes da escritura. CAMPINAS, * 8 JUN 1994. (AAM). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis, <i>Lauro dos Santos Batista</i> , Lauro dos Santos Batista. (continua fls. 1 - "ônus")		

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143


adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

MATRÍCULA Nº 73508	COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA Nº 73508	Folha Nº. 02/001 Oficial <u>ELVINO SILVA NETO</u> Oficial Designado
		ÔNUS	
<p>R.2/73508. O imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em 16 de setembro de 1996, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$765.632,14, cobrada no processo 3298/95-C, da Ação de CARTA DE SENTENÇA (execução), em que figuram: como exequentes o BANCO DO BRASIL S.A., CGC nº. 00.000.000/3091-09, contra GJCM IND. E COM. DE ELASTÔMEROS LTDA., CGC. nº. 45.284.981/0001-84; GILBERTO JACOBUCCI, RG. nº. 021.030.368-91 e sua esposa MARIA APARECIDA JACOBUCCI, CPF. nº. 021.030.368-91; CARLOS MARTELLA, CPF. nº. 227.951.628-49 e MARIA ANTONIETA DE CASTRO FERRAZ MARTELLA, CPF. nº. 726.897.908-82, na conformidade de r. Mandado datado de 22 de maio de 2002, assinado pelo dr. Fábio Henrique Prado de Toledo, MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível desta comarca de Campinas, prenotado neste cartório sob número 279.967, ficando como depositários os srs. Gilberto Jacobucci e Carlos Martella. CAMPINAS, 02 JUL 2007 (AAM). O escrevente autorizado, <u>Geraldo Alberto dos Santos</u>, Geraldo Alberto dos Santos.</p>			
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL		Certidão emitida por saec Serviço de Atendimento Eletrônico Computado www.registradores.org.br	

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

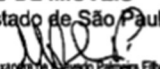
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

 3/

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
73.508

ficha
3 (três)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
CNS: 12230-9

Alexandre de Almeida Pinheiro Filho
Oficial de Registro

Av.3/73.508: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 10 de maio de 2022. (ALPS). A escrevente autorizada: Ana Laura Porphirio Santos (Ana Laura Porphirio Santos) – selo digital nº 1223093310000001872189227

Av.4/73.508: O imóvel foi **PENHORADO** em 24 de setembro de 2.020, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$ 98.235,45, nos termos de certidão datada de 27 de abril de 2.022, prenotada sob nº. 490.636 em 27/04/2022, expedida pelo Juízo do 7º Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil sob nº. 3222-07, que CONDOMINIO EDIFICIO DON NERY move contra GILBERTO JACOBUCCI e MARIA APARECIDA JACOBUCCI, figurando como depositário o executado. Campinas, 10 de maio de 2022. (ALPS). A escrevente autorizada: Ana Laura Porphirio Santos (Ana Laura Porphirio Santos) – selo digital nº 122309331000000187220522L

Nada mais consta

o.onr

Certidão emitida pelo SRE

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL
RESIDENC	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou M	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAME	ECONÔMICO, SIMPLES ou M	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIA	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIA	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**Perícia em Vistoria e Avaliações Imobiliárias****Perfil:** Perícia em Vistoria e Avaliações Imobiliárias**Estado Civil:** Casada**Data de nascimento:** 19/07/1982**Creci nº.** 146.826 F / **COFECI-CNAI nº.** 17143**Contatos:** Telefone Celular: 11 – 9.7663-1287**Email:** adriana.laurentino@creci.org.br.**Área de interesse**

Perícia em Vistoria e Avaliações Judiciais de Imóveis Urbanos, Rurais e Galpões Industriais.

Áreas de atuação

Perícias avaliatórias e mercadológicas (valor de um determinado bem, revisional de aluguel, renovatória, leilão de imóveis, alienação judicial, etc.);

Indicações/Nomeações

Profissional indicada e nomeada para atuar no Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo, Foro da Comarca de Guarulhos, Fóruns Regionais do Butantã, Jabaquara, Nossa Senhora do Ó, Santana, Santo Amaro, São Miguel Paulista, Penha de França, Tatuapé, Foro da Comarca de Amparo, Águas de Lindóia, Bragança Paulista, Campinas, Embu Guaçu, Hortolândia, Itapevi, Itatiba, Itapira, Jandira, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Nova Odessa, Piracaia, Socorro, Valinhos, Vinhedo.

Especializações

- ✓ Curso de Técnica em Transações Imobiliárias – TTI;
- ✓ Curso de Avaliações Imobiliárias – CRECI/PROECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2ª Região);
- ✓ Curso de Avaliação Imobiliária – Escola CEAD (Centro de Ensino a Distância);
- ✓ Curso de Avaliação de Imóveis – Diário das Leis Cursos;
- ✓ Curso de Perícia Vistoria e Avaliação de Imóveis – CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais);
- ✓ Curso de Perícia Judicial – CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais).

Adriana Maria Laurentino Alves

Perita de Avaliação de Imóveis -COFECI-CNAI nº. 17143