



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 0008379-15.2019.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos

Exequente: Ana Atahyde Mafra

Executado: Coohop Cooperativa Habitacional D' oeste Paulista e outros

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Sala Comercial – Condomínio Edifício Catedral

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



**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 OFICIAL a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

**VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM AGOSTO/2023**

➤ Matrícula 109.348 DO 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas

**R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).**

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 auferir 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.

**A avaliação sobre o imóvel de matrícula 7.345 – localizado na Rua Hermano Ribeiro da Silva, nº 337, não foi permitida pelo advogado da parte, alegando possuir Acórdão afastando a penhora sobre o imóvel.**

Pede a este juízo, orientação em caso de manutenção da vistoria.



## DA VISTORIA

Na data de 12 de agosto de 2023, 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.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

## BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice comercial – Publicado agosto/2023

***Aluguel comercial registra nova aceleração e sobe 0,81% em julho***

*Por outro lado, preços de venda de salas e conjuntos comerciais recuaram 0,17% no último mês*

■ *Análise do último mês: de acordo com a apuração do Índice FipeZAP+, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> recuaram 0,17% em julho, contrastando com o incremento mensal de 0,81% dos preços de locação do segmento\*, que aceleraram em relação aos resultados dos quatro meses precedentes. Comparativamente, o IPCA/IBGE registrou uma inflação mensal de 0,12%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um recuo de 0,72%% nos preços da economia brasileira. Com respeito às 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, os preços de venda apresentaram elevação em: Niterói (+0,34%); Campinas (+0,21%); e São Paulo (+0,05%); contrastando com os recuos observados em: Salvador (-1,25%); Curitiba (-0,82%); Brasília (-0,38%); Belo Horizonte (-0,34%); Florianópolis (-0,31%); Porto Alegre (-0,22%); e Rio de Janeiro (-0,03%); Quanto ao aluguel do segmento, os aumentos abrangeram as 10 localidades mencionadas: Niterói (+1,28%); Salvador (+1,17%); Campinas (+1,07%); Rio de Janeiro (+1,00%); São Paulo (+0,85%); Curitiba (+0,62%); Porto Alegre (+0,50%); Brasília (+0,43%); Florianópolis (+0,38%); e Belo Horizonte (+0,35%).*

■ *Balanço parcial de 2023: nos sete primeiros meses do ano, os preços de venda de imóveis comerciais acumularam uma queda dede 0,27%, ao passo que os*



preços de locação apresentaram alta de 3,49%. No mesmo período, o IPCA/IBGE registrou uma inflação de 2,99%, contrastando com a deflação de 5,15% apurada pelo IGP-M/FGV.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** considerando os últimos resultados, os preços de venda de imóveis comerciais passaram a acumular uma queda nominal de 0,48% nos últimos 12 meses, em contraste aos preços de locação do segmento, que avançaram, em média, 6,04% na mesma janela temporal. Comparativamente, os principais índices de preço de referência da economia brasileira apresentaram as seguintes variações acumuladas nos últimos 12 meses: +3,99% (IPCA/IBGE) e -7,72% (IGP-M/FGV). Individualmente, 6 das 10 localidades registraram recuos nos respectivos preços de venda nesse horizonte: Porto Alegre (-4,05%); Belo Horizonte (-3,47%); Rio de Janeiro (-3,27%); Salvador (-1,18%); Niterói (-1,05%); e Florianópolis (-0,06%); contrapondo-se às valorizações apuradas em: Curitiba (+2,16%); São Paulo (+1,80%); Brasília (+1,42%); e Campinas (+0,66%). Quanto ao aluguel comercial, as variações acumuladas nos últimos 12 meses foram as seguintes: Salvador (+13,03%); Niterói (+10,58%); Curitiba (+10,21%); Campinas (+8,03%); Florianópolis (+7,15%); São Paulo (+6,47%); Rio de Janeiro (+5,91%); Porto Alegre (+3,62%); Belo Horizonte (-0,61%); e Brasília (-2,64%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra do Índice FipeZAP+ Comercial de julho de 2023, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> foi avaliado em R\$ 8.427/m<sup>2</sup>, no caso de imóveis anunciadas para venda, e de R\$ 41,51/m<sup>2</sup> entre unidades oferecidos para locação. Entre as 10 cidades monitoradas, São Paulo se destacou com o maior valor médio para venda (R\$ 10.036/m<sup>2</sup>) e locação (R\$ 49,89/m<sup>2</sup>) de imóveis do segmento. Comparativamente, os preços médios de venda e de locação de imóveis comerciais no Rio de Janeiro foram de R\$ 8.762/m<sup>2</sup> e de R\$ 41,47/m<sup>2</sup>, respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial\*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível calcular uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante (rental yield) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento. Em julho de 2023, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,09% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,52% ao ano). Mesmo com o incremento da rentabilidade nos últimos meses, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Considerando as 10 cidades, os maiores retornos do aluguel comercial foram registrados em: Salvador (9,14% a.a.); Campinas (7,28% a.a.); São Paulo (6,25% a.a.); e Brasília (5,92% a.a.)



## 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 Socioeconômico:	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

Active

### ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Avenida Francisco Glicério, centro da cidade de Campinas. As principais vias de acesso ao local para quem parte do ponto central da cidade é a Avenida Dr. Mores Sales até acesso local.

Todas em boas condições de uso.



## O IMÓVEL

Sala comercial, identificada pelo número 49, localizada no 4º andar, Edifício Catedral, situado na Avenida Francisco Glicério, nº 989, Bairro Centro, Município de Campinas/SP.

*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 km<sup>2</sup>, sendo que 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> 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.<sup>[16]</sup> 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)*

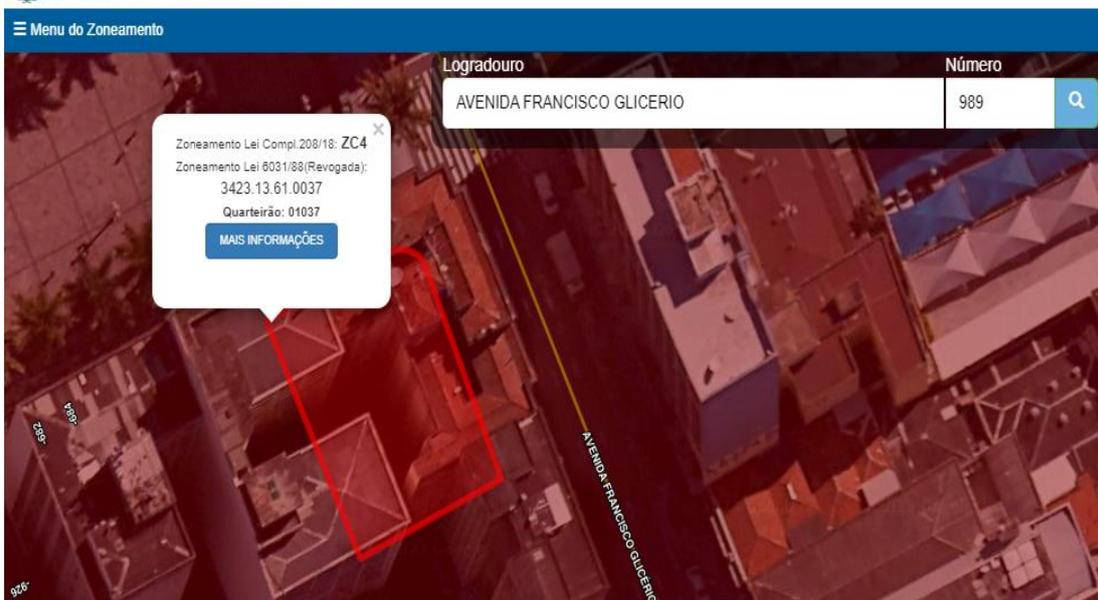
Trata-se de sala simples, ampla, com divisórias, separada em duas salas menores, com pequena copa e banheiro. Não possui direito a vaga de garagem.

Outras características da sala e da região.

- Sala com área privativa de 42,50m<sup>2</sup>
- Sem garagem
- A sala não apresenta reforma significativa
- Sala sem ar condicionado
- Padrão médio (antigo), necessitando de reparos
- Portaria 24 horas
- Condomínio oferece sistema de segurança
- Valor de condomínio próximo à média da região
- Idade aparente do edifício: 45 anos
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região antiga e atualmente, menos procurada.
- Região atendida por serviços públicos
- Região mista - residencial e comercial
- Aproximadamente a 0,7km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC4

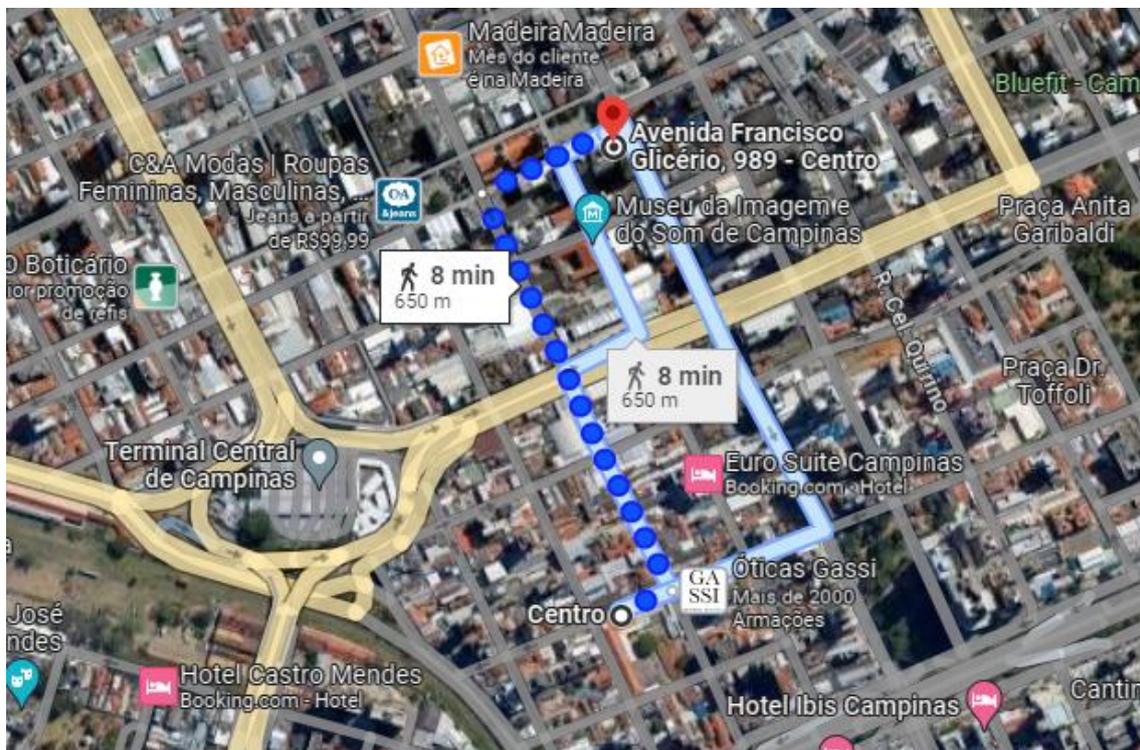


Prefeitura Municipal de Campinas





Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



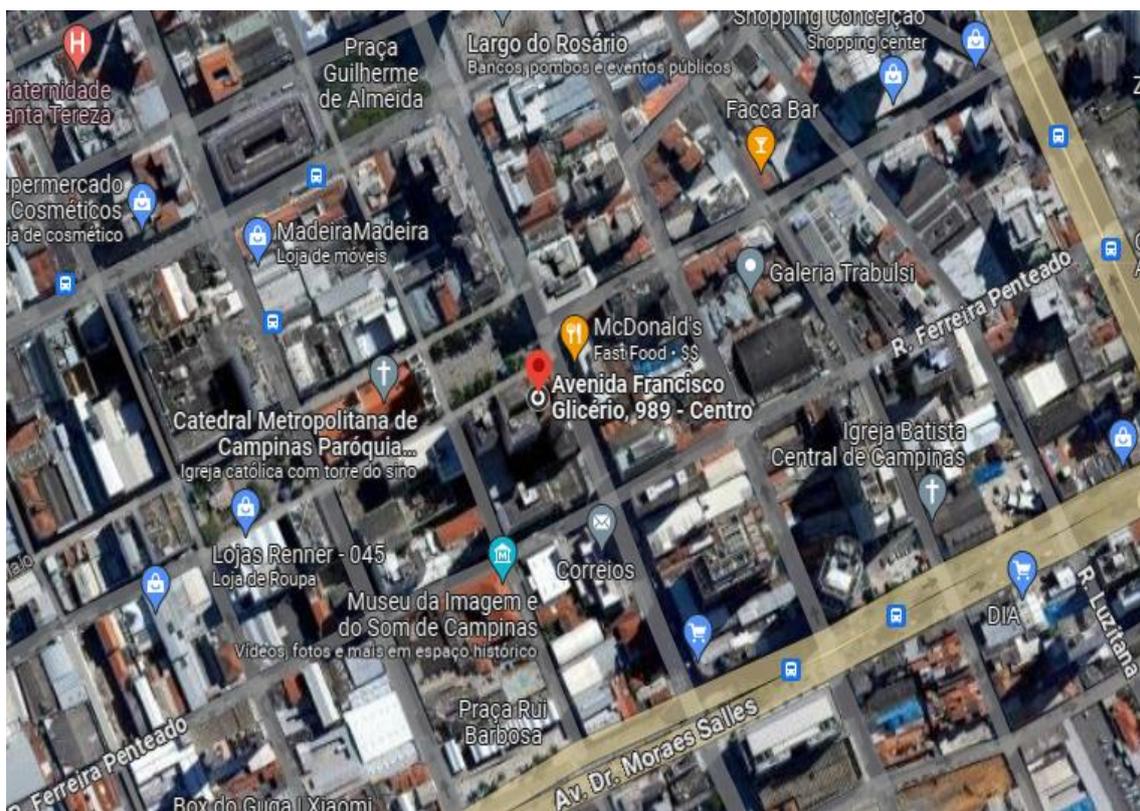


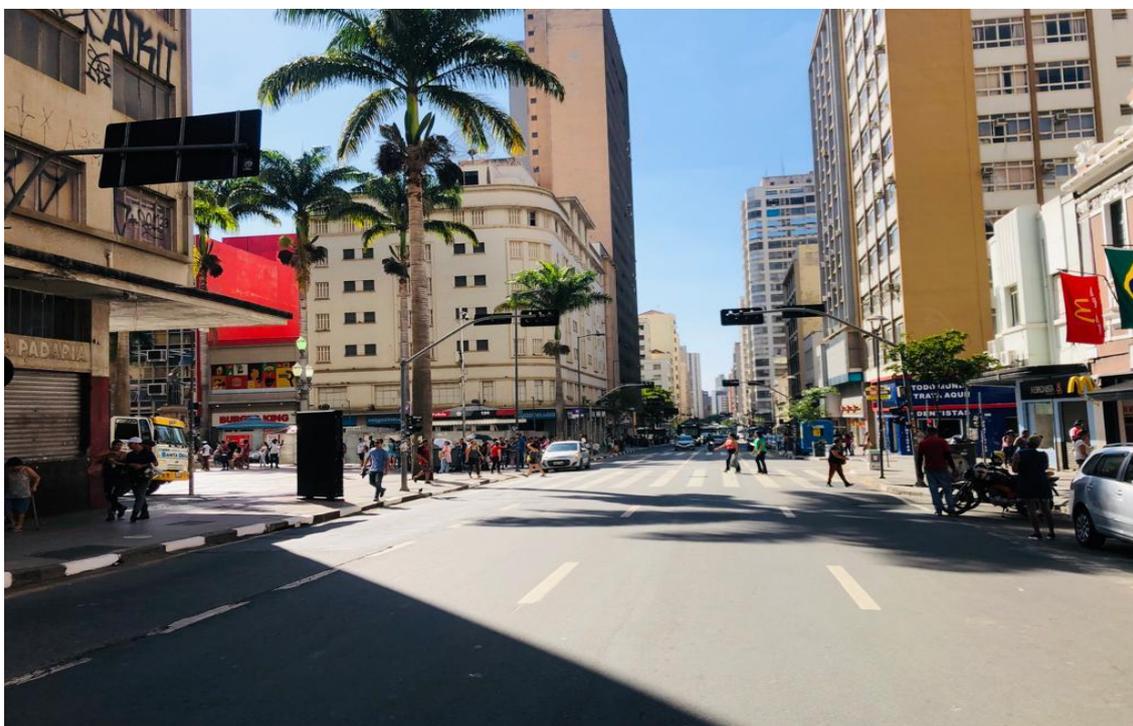
Imagem do condomínio



Segue fotos do imóvel



Visão da fachada do edifício



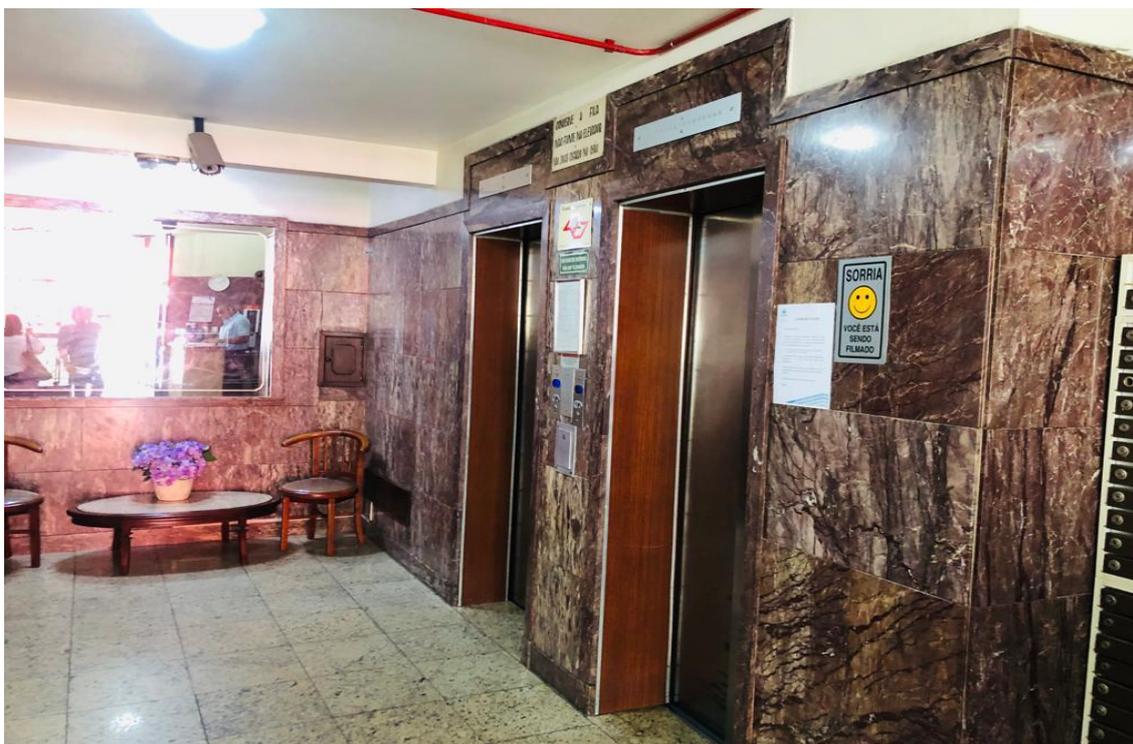
Visão da Avenida Francisco Glicério



Visão alternada da Avenida Francisco Glicério



Acesso ao edifício



Visão da portaria e elevadores



Indicação do 4º andar



Hall do 4º andar



Visão da porta da sala 49



Indicação da sala



Visão interna da sala



Visão interna da sala



Visão interna da sala



Banheiro e pequena copa



Banheiro



Visão da sala – lado direito da divisória



Visão da sala – necessita de reparos



Visão da sala – lado esquerdo da divisória



Visão das salas pela divisória



## 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 do imóvel, 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 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 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 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. 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.
- **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 quando pertinente em divisão interna.

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 – Somente dentro do condomínio comercial



## ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Sala Comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Centro

**Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 41 m<sup>2</sup> por R\$ 90.000** COD. SA00070

Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

41m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro Não informado SOLICITAR

Valor de aluguel: R\$ 90.000,00

Valor de aluguel do m<sup>2</sup>: R\$ 2.195,12

Imobiliária: Elite Campinas Imóveis

(b) Sala comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Centro / Avenida Francisco Glicério

**Sala Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m<sup>2</sup> por R\$ 135.000** COD. SA011069

Avenida Francisco Glicério, 989 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

42m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro Não informado SOLICITAR

Valor de aluguel: R\$ 135.000,00

Valor de aluguel do m<sup>2</sup>: R\$ 3.214,28

Imobiliária: Conexão X Consultoria Imobiliária

**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



(c) Sala comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

EDIFÍCIO CATEDRAL 989

22 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Centro / Avenida Francisco Glicério

**Sala Comercial com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m<sup>2</sup> por R\$ 85.000** COD. SA004296

Avenida Francisco Glicério, 989 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

40m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

Valor de aluguel: R\$ 85.000,00

Valor de aluguel do m<sup>2</sup>: R\$ 2.125,00

Imobiliária: C S I Negócios Imobiliários

(d) Sala comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

10 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Centro / Avenida Francisco Glicério

**Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 43 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000** COD. SA0280

Avenida Francisco Glicério, 989 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

43m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

Valor de aluguel: R\$ 150.000,00

Valor de aluguel do m<sup>2</sup>: R\$ 3.488,37

Imobiliária: Imobiliária Porto & Rodrigues

**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



(e) Sala comercial localizada no prédio ao lado do imóvel avaliando

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Centro / Avenida Francisco Glicério

**Sala Comercial com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 72 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000** COD. SA004573

Avenida Francisco Glicério, 957 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

*Valor de aluguel: R\$ 150.000,00*

*Valor de aluguel do m<sup>2</sup>: R\$ 2.083,33*

*Imobiliária: Galante Imóveis*

(f) Sala comercial localizada em prédio em frente ao imóvel avaliando

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Centro / Avenida Francisco Glicério

**Sala Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 41 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000** COD. SA264108

Avenida Francisco Glicério, 1046 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

41m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro Não informado [SOLICITAR](#)

*Valor de venda: R\$ 150.000,00*

*Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.658,53*

*Imobiliária: Rede Provectum*

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 2.195,12	0,9	1	1	1	1	R\$ 1.975,61
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 3.214,28	0,9	1	0,9	1	1	R\$ 2.603,57
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 2.125,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 1.912,50
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 3.488,37	0,9	1	0,8	1	1	R\$ 2.511,63
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 2.083,33	0,9	1	1	1	1	R\$ 1.875,00
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 3.658,53	0,9	1	0,8	1	1	R\$ 2.634,14
<i>Média do m<sup>2</sup></i>	R\$ 2.794,11						R\$ 2.252,07

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 saneada. No presente caso foi utilizado apenas 20%, demonstrando a solidez das amostras.

Média simples → R\$ 2.252,07

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 2.702,49

Menor que 20% → R\$ 1.801,66

Média Saneada → **R\$ 2.252,07**

***Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.***

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma localidade, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.252,07 (dois mil duzentos e cinquenta e dois reais e sete centavos)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica assim representado: **42,5m<sup>2</sup> x R\$ 2.252,07 (dois mil duzentos e cinquenta e dois reais e sete centavos)**, totalizando o valor do imóvel, arredondado em até 1%, em **R\$ 96.000,00 (noventa e seis 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 de mercado do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)**.

Pode-se afirmar que o resultado apresentado acima, está em consonância com os valores praticados em negociações de salas com o mesmo estado de conservação, ou seja, sem reforma.

Este laudo é constituído de vinte e sete páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 22 de agosto de 2023.

**Gustavo Guedes**  
**CRECI 133201**  
**CNAI 21000**



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo Digital nº: 0008379-15.2019.8.26.0114**

**Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**

**Exequente: Ana Atahyde Mafra**

**Executado: Coohop Cooperativa Habitacional D' oeste Paulista e outros**

**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem mui respeitosamente, em atendimento à decisão de fls. 795, manifestar quanto ao pedido apresentado pela Exequente às fls. 776/778 e 793/794.

Após a apresentação do laudo a Requerente se manifestou solicitando esclarecimentos quanto a não utilização do Fator Idade e Conservação no trabalho realizado, com razão.

Ao ser verificado o laudo base confeccionado por este Perito, consta a aplicação do fator indicado acima e por algum equívoco, não foi repassado de forma correta para a versão final do laudo oficial.

Dessa forma, conforme descrito no laudo, deve-se ser aplicado o Fator Idade e Conservação na tabela de homogeneização, que ficará assim demonstrada:



Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 2.195,12	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 1.876,83
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 3.214,28	0,9	1	0,9	1	0,9	R\$ 2.343,21
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 2.125,00	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 1.816,88
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 3.488,37	0,9	1	0,8	1	0,9	R\$ 2.260,46
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 2.083,33	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 1.781,25
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 3.658,53	0,9	1	0,8	1	0,95	R\$ 2.502,43
<i>Média do m<sup>2</sup></i>	R\$ 2.794,11						R\$ 2.096,84

Com os novos cálculos e, após saneamento, concluímos que nenhuma amostra deve ser excluída, estando todas dentro de um intervalo de 20%, considerado sólido.

Portanto, o cálculo fica assim representado: **42,5m<sup>2</sup> x R\$ 2.096,84 (dois mil e noventa e seis reais e oitenta e quatro centavos)**, totalizando o valor do imóvel, arredondado em até 1%, em **R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)**.

Concluindo, retifica-se o valor do laudo oficial para **R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)**.

Sem mais.

Termos em que,  
pede deferimento.

Campinas, 22 de novembro de 2023.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3329 - E-mail: upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº: **0008379-15.2019.8.26.0114 - Ordem: 2015/000977**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**  
 Exequente: **Ana Atahyde Mafra**  
 Executado: **Coohop Cooperativa Habitacional D' oeste Paulista e outros**

Prioridade Idoso  
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO BIGOLIN**

Vistos.

HOMOLOGO o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 745/771 e 799/800, referente à avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº 109.348 do 1º CRI, fixando como devido o valor de R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais) para 22/11/2023.

No prazo de 05 (cinco) dias, manifeste o exequente em termos de prosseguimento.

No silêncio, arquivem-se os autos.

Intimem-se.

**Campinas, 27 de junho de 2024.**

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---