



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SUMARÉ – ESTADO DE SÃO PAULO**

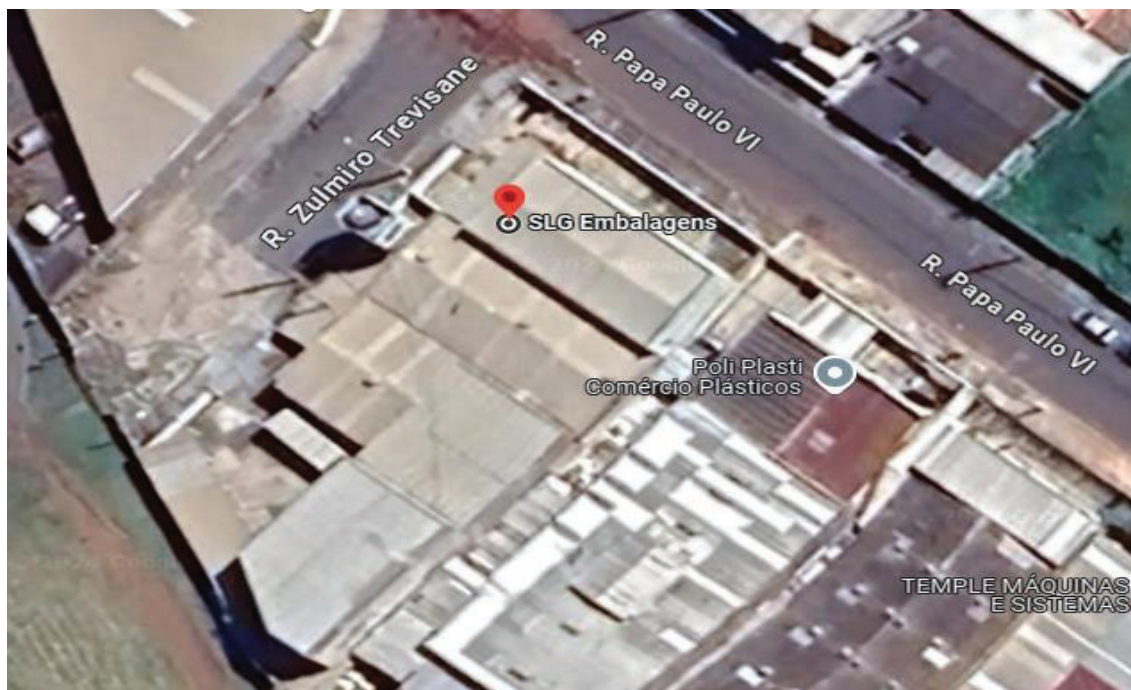
Processo Digital nº: 1005171-54.2020.8.26.0604

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata

Exequente: Soft Film Indústria e Comércio de Plásticos Ltda.

Executado: Slg Comércio e Importação de Embalagens Ltda.

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel Comercial em Sumaré

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

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM SETEMBRO/2024

Galpão - Matrícula 4.892 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP

**R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos 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 aufere qualquer vantagem.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



## PREÂMBULO

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

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

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

As partes foram comunicadas através de contato telefônico.

## DA VISTORIA

Na data de 20 de setembro de 2024, 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.

Este Auxiliar foi atendido no local pelo representante do Executado, Dr. Waldir Fantini, e por um dos proprietários que permitiram o acesso e demonstraram todo o galpão.

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



## BREVE ANÁLISE DE MERCADO – Comercial

Fonte: FipeZap – Índice comercial – Publicado agosto/2024

### ***Preços de imóveis comerciais têm variações discretas em julho.***

*De acordo com o Índice FipeZAP, resultados do segmento oscilaram entre -0,02% (venda) e +0,09% (locação)*

■ *Análise do último mês: de acordo com os últimos resultados do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> registraram discreta oscilação negativa em julho de 2024 (-0,02%), enquanto os preços de locação do mesmo segmento avançaram marginalmente no referido mês (+0,09%)\*. Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação mensal ao consumidor de 0,38% em julho, ao passo que o IGP-M/FGV apurou elevação mensal de 0,61% nos preços da economia brasileira. Analisando-se individualmente as 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, foram apuradas as seguintes variações mensais nos preços de venda: Curitiba (+1,18%); Florianópolis (+0,68%); Brasília (+0,61%); Niterói (+0,44%); Campinas (+0,20%); São Paulo (+0,20%); Salvador (-0,04%); Belo Horizonte (-0,41%); Porto Alegre (-0,69%); e Rio de Janeiro (-0,69%). Quanto aos preços de locação, as variações ocorreram da seguinte forma: Curitiba (+1,82%); Campinas (+0,94%); Belo Horizonte (+0,92%); Florianópolis (+0,73%); São Paulo (+0,39%); Salvador (-0,17%); Porto Alegre (-0,42%); Rio de Janeiro (-0,95%); Niterói (-0,99%); e Brasília (-3,09%).*

■ *Balanço parcial de 2024: de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais avançaram 0,29% no ano (até julho), enquanto o aluguel comercial subiu, em média, 5,21% no mesmo período. Comparativamente, o IPCA (IBGE) e o IGP-M (FGV) registraram altas de 2,87% e 1,71%, respectivamente.*

■ *Análise dos últimos 12 meses: os preços de venda de imóveis comerciais registraram ligeira queda de 0,04% nos últimos 12 meses, contrastando com a valorização acumulada de 7,64% no caso do aluguel de salas e conjuntos comerciais. Para fins comparativos, os índices de preço de referência apresentaram as seguintes variações em 12 meses: +4,50% (IPCA/IBGE) e +3,82%*



(IGP-M/FGV). Individualmente, as variações nos preços de venda do segmento comercial podem ser assim ordenadas: Salvador (+4,26%); Campinas (+3,13%); Florianópolis (+1,25%); Curitiba (+1,19%); São Paulo (+0,77%); Niterói (-0,27%); Rio de Janeiro (-0,43%); Belo Horizonte (-2,49%); Porto Alegre (-3,27%); e Brasília (-9,99%). Comparativamente, no aluguel comercial, as variações se apresentaram da seguinte maneira: Curitiba (+11,68%); Campinas (+11,42%); Florianópolis (+11,07%); Salvador (+9,77%); Niterói (+9,58%); Rio de Janeiro (+9,28%); Belo Horizonte (+7,00%); São Paulo (+6,45%); Porto Alegre (+3,95%); e Brasília (-2,78%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de julho/2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> foi avaliado em R\$ 8.415/m<sup>2</sup>, no caso de imóveis para venda, e de R\$ 44,42/m<sup>2</sup> entre unidades destinadas para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo (SP) apresentou os maiores valores médio tanto para venda (R\$ 10.091/m<sup>2</sup>) quanto para locação (R\$ 52,97/m<sup>2</sup>). As demais localidades exibiram os seguintes preços médios para venda e locação no último período de referência: Rio de Janeiro, com R\$ 8.735/m<sup>2</sup> (venda) e R\$ 43,90/m<sup>2</sup> (locação); Florianópolis (R\$ 8.311/m<sup>2</sup> e R\$ 46,34/m<sup>2</sup>); Curitiba (R\$ 7.886/m<sup>2</sup> e R\$ 35,86/m<sup>2</sup>). Niterói (R\$ 7.589/m<sup>2</sup> e R\$ 37,87/m<sup>2</sup>); Porto Alegre (R\$ 6.396/m<sup>2</sup> e R\$ 33,86/m<sup>2</sup>); Brasília (R\$ 6.424/m<sup>2</sup> e R\$ 33,77/m<sup>2</sup>); Campinas (R\$ 6.389/m<sup>2</sup> e R\$ 40,77/m<sup>2</sup>); Belo Horizonte (R\$ 6.261/m<sup>2</sup> e R\$ 32,37/m<sup>2</sup>); e Salvador (R\$ 5.184/m<sup>2</sup> e R\$ 40,45/m<sup>2</sup>);

■ **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 – também conhecido como rental yield – pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em julho/2024, especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,54% ao ano – percentual acima da rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,96% ao ano). A despeito da evolução recente, as duas taxas se mantiveram marginalmente abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que voltou a crescer ao longo dos últimos meses. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas apuradas foram as seguintes: Salvador (9,43% a.a.); Campinas (7,63% a.a.);



São Paulo (6,59% a.a.); Brasília (6,43% a.a.); Florianópolis (6,38% a.a.); Porto Alegre (6,36% a.a.); Rio de Janeiro (6,09% a.a.); Belo Horizonte (6,09% a.a.); Niterói (6,03% a.a.) e Curitiba (5,66% a.a.).

### ÚLTIMOS RESULTADOS



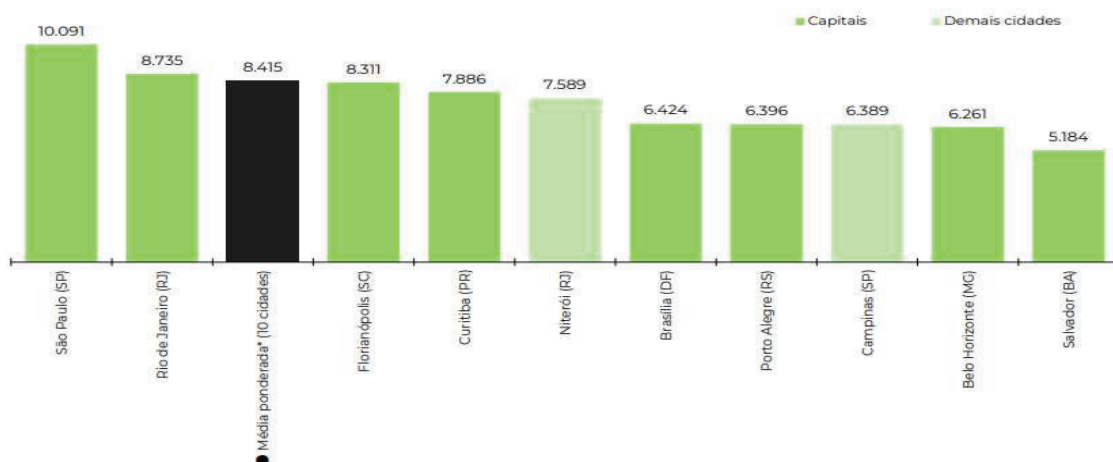
Comportamento recente dos preços de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		julho/2024	junho/2024				
IPCA	IBCE	+0,38%	+0,21%	+2,87%	+4,50%	-	-
IGP-M	FCV	+0,61%	+0,81%	+1,71%	+3,82%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		-0,02%	-0,05%	+0,29%	-0,04%	8.415	6,54%
São Paulo	SP	+0,20%	+0,13%	+0,81%	+0,77%	10.091	6,59%
Rio de Janeiro	RJ	-0,69%	-0,55%	-0,95%	-0,43%	8.735	6,09%
Belo Horizonte	MG	-0,41%	-0,23%	-1,02%	-2,49%	6.261	6,09%
Porto Alegre	RS	-0,69%	-0,43%	-1,02%	-3,27%	6.396	6,36%
Curitiba	PR	+1,18%	+0,73%	+3,28%	+1,19%	7.886	5,66%
Florianópolis	SC	+0,68%	+0,25%	+1,19%	+1,25%	8.311	6,38%
Brasília	DF	+0,61%	-0,79%	-4,81%	-9,99%	6.424	6,43%
Salvador	BA	-0,04%	-0,01%	+2,66%	+4,26%	5.184	9,43%
Campinas	SP	+0,20%	+0,34%	+1,58%	+3,13%	6.389	7,63%
Niterói	RJ	+0,44%	+0,80%	-0,84%	-0,27%	7.589	6,03%

### PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE



Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



Os dados apresentados acima nos ajudam a entender como o mercado está se comportando em Campinas, cidade avaliada mais próxima, e na região.

Este Profissional não tem conhecimento de fonte que mensure e publique índices do mercado imobiliário específicos no Município de Sumaré. Todavia através de contato com imobiliárias da cidade e colegas corretores, é possível obter a informação de que o mercado imobiliário comercial e industrial se encontra em crescimento nos últimos meses.

### 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



## INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

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

### Caracterização do Município de Sumaré.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível 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 e TIPO DO LOGRADOURO

Plana e asfaltado.

### ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

O imóvel está localizado próximo à divisa com o município de Campinas. O acesso para quem parte do centro do município é efetuado principalmente pela Avenida Júlia Vasconcelos Bufarah, seguida das rodovias Virgínia Viel Campo Dall'Orto e Anhanguera, até a Rua Papa João Paulo I e acesso local no logradouro do imóvel.

Todas as vias de acesso estão em boas condições de uso.



## O IMÓVEL

Trata-se de imóvel de vocação comercial/industrial, constituído sob o lote 001, da quadra 15, de frente para a Rua Zulmiro Trevisani, nº 923, Jardim São Judas Tadeu, Município de Sumaré, Estado de São Paulo.

*Sumaré é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a 22º49'19" de latitude sul e 47º16'01" de longitude oeste, a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada pelo IBGE em 2020 foi de 286.211 habitantes. Ocupa uma área de 153,465 km<sup>2</sup>. A cidade é a segunda maior da Região Metropolitana de Campinas, ficando atrás apenas de Campinas. O município é formado pela sede e pelo distrito de Nova Veneza.*

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

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

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

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



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

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

*(fonte Wikipédia)*

O imóvel é constituído de três amplos galpões com área administrativa entre 15% e 20% do total. Possui amplos espaços com pé direito alto, escritórios, sala de reunião e cursos, arquivo, área de suporte aos funcionários (vestiário, copa/cozinha, etc.), banheiros, guarita, estacionamento para veículos.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total de terreno: 1.264m<sup>2</sup>
- Área de construção considerada de 1.200m<sup>2</sup> (aproximadamente)
- Inscrição na Prefeitura: 2.049.0368.001.3.01
- Imóvel de esquina com amplas frentes
- Imóvel com opções de acesso por duas vias.
- Uma das vias sem saída
- Imóvel em bom estado de conservação
- O galpão maior (centralizado) possui idade aparente de 20 anos
- O galpão mais próximo a esquina possui idade aparente de 12 anos
- O galpão mais novo possui idade aparente de 7 anos (sem finalizar)
- Galpões de alvenaria e modulares e piso de concreto armado
- Coberturas trocadas
- Cobertura de garagem simples
- Imóvel localizado próximo à Rodovia Anhanguera
- Fácil acesso à Rodovia Dom Pedro
- Região com indústrias e galpões logísticos
- Região mista de baixa densidade



\* Possui área com dois pavimentos



Valores de Edificações

### 2.2.3 PADRÃO MÉDIO

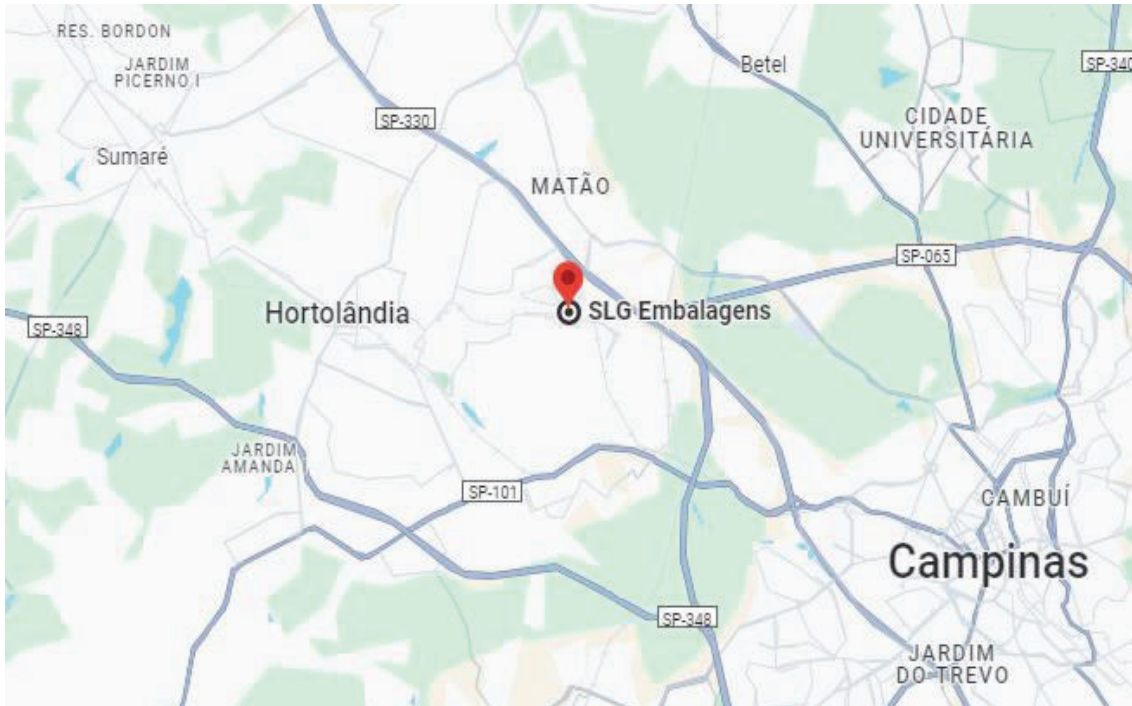
Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

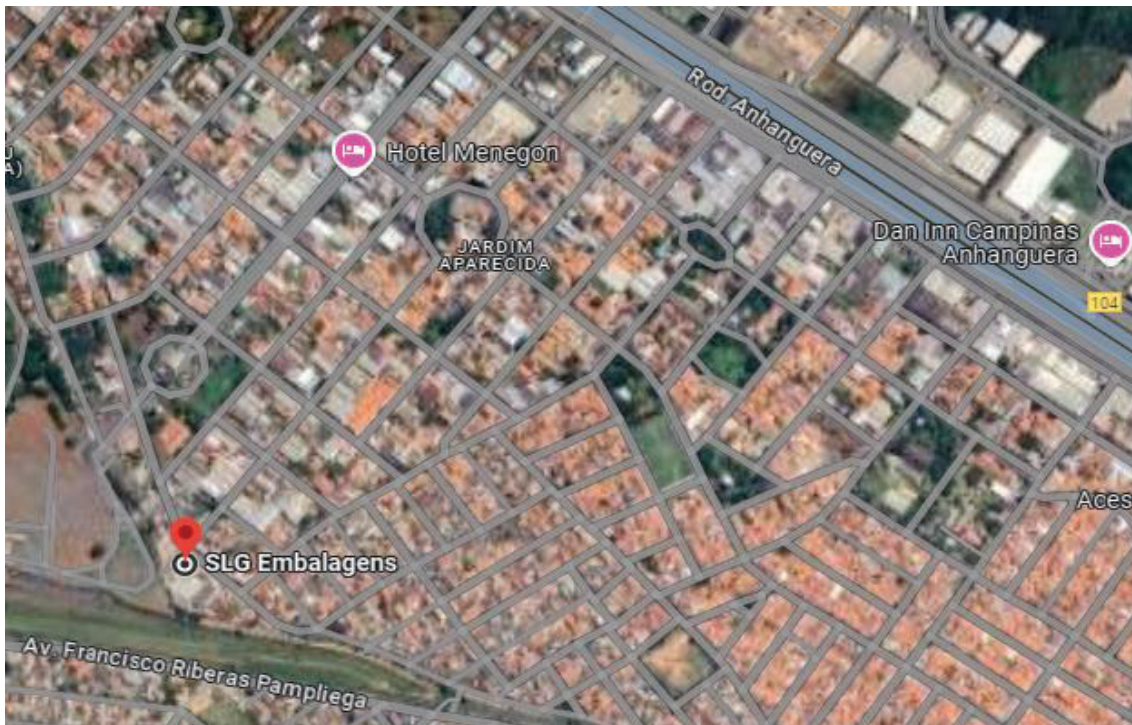
- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



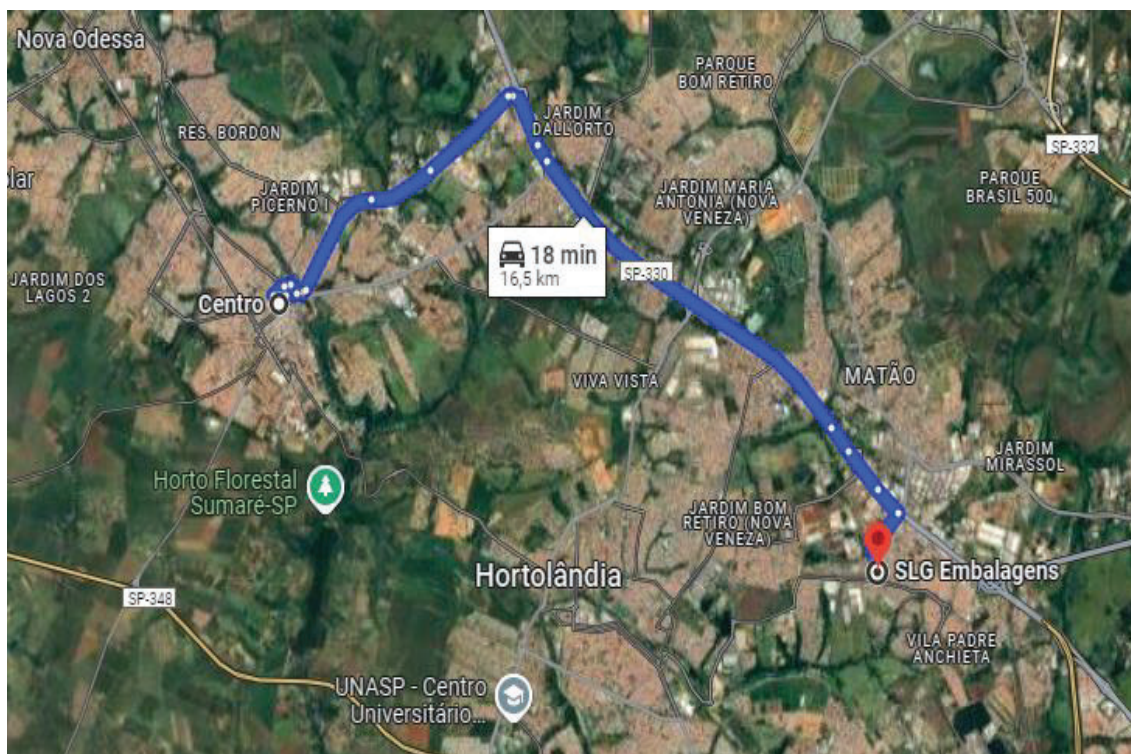
Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada do mapa



Proximidade com a Rodovia Anhanguera



Distância do centro de Sumaré



Visão do imóvel



Certidão de Valor Venal



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ**  
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento  
Superintendência Administrativa Tributária  
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL**

Nº 37792/2024

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

**DADOS DO IMÓVEL**

Inscrição Imobiliária: 2.049.0368.001.3.01      Cadastro: 37792  
Lote: 001      Quadra: 15      Loteamento: JARDIM SAO JUDAS TADEU  
Proprietário: ANTONIO RIGITANO  
Logradouro: RUA ZULMIRO TREVISANI, 923  
JARDIM SAO JUDAS TADEU  
Compromissário: HA871012 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA

	VALOR VENAL.	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 72.064,93	1.264,00 m <sup>2</sup>
Valor Venal Principal:	R\$ 546.638,81	447,90 m <sup>2</sup>
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m <sup>2</sup>
Valor Venal Secundária:	R\$ 14.065,67	46,10 m <sup>2</sup>

<b>VALOR VENAL TOTAL:</b>	<b>R\$ 632.769,41</b>	
---------------------------	-----------------------	--

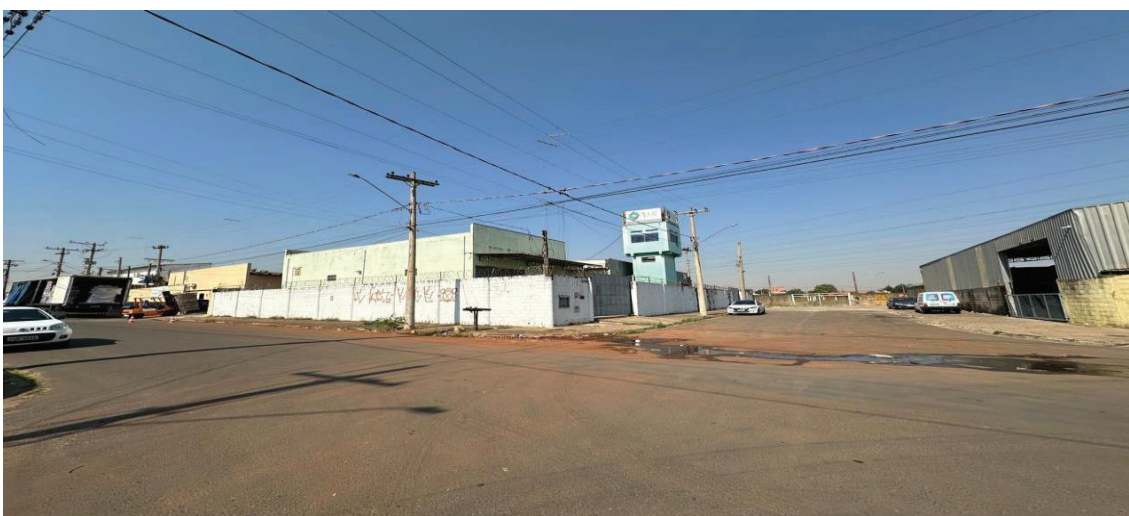
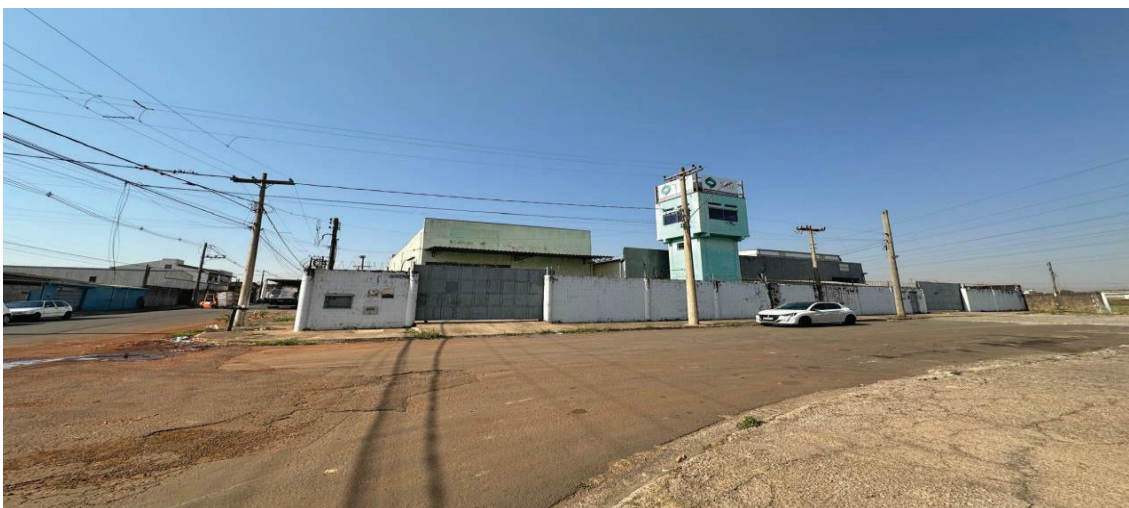
Certidão requerida por:  
Processo:

Sumaré, 20 de agosto de 2024.

DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
20/08/2024	GRAZIELA APARECIDA DE OLIVEIRA		19/09/2024

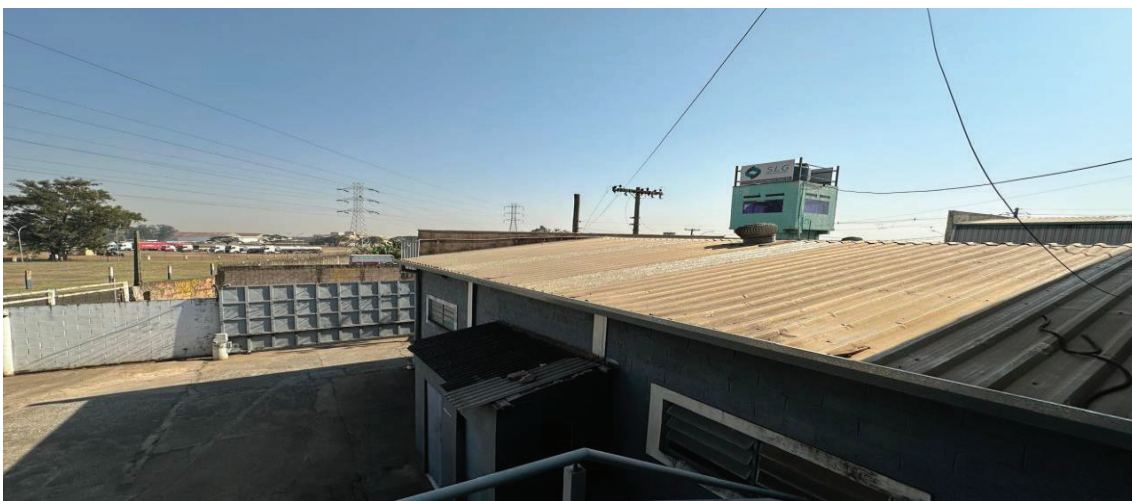


Segue fotos do imóvel

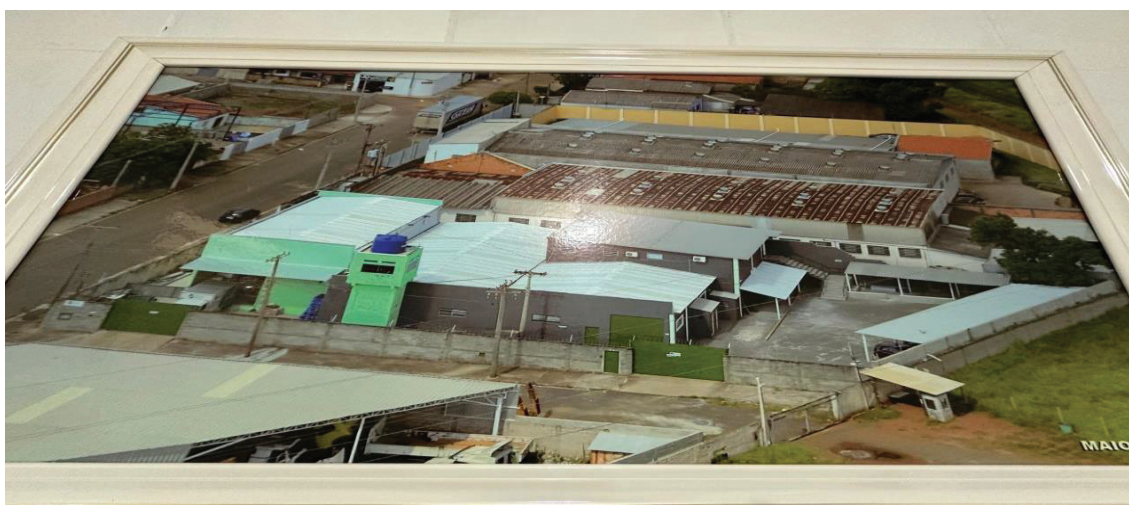
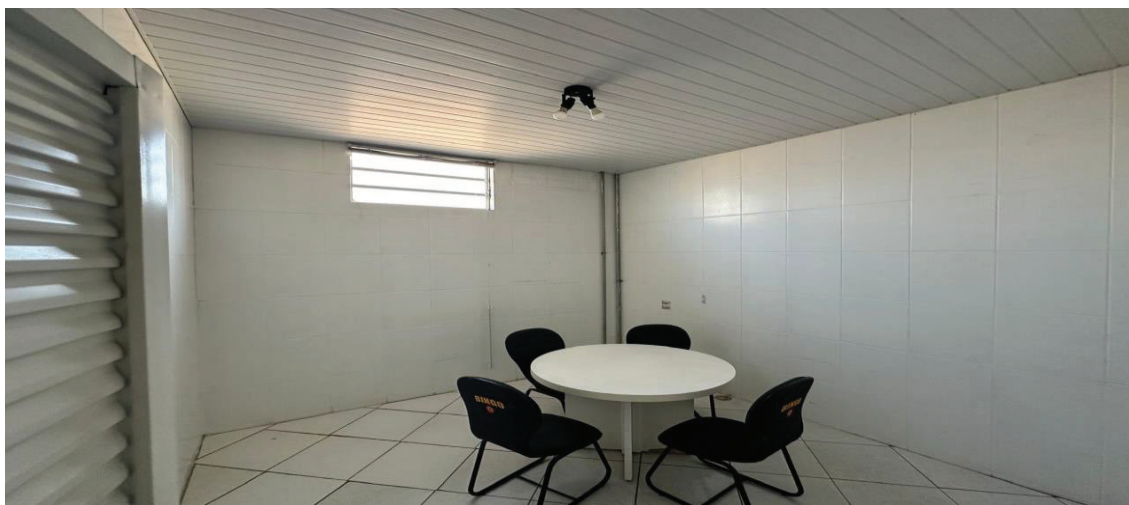


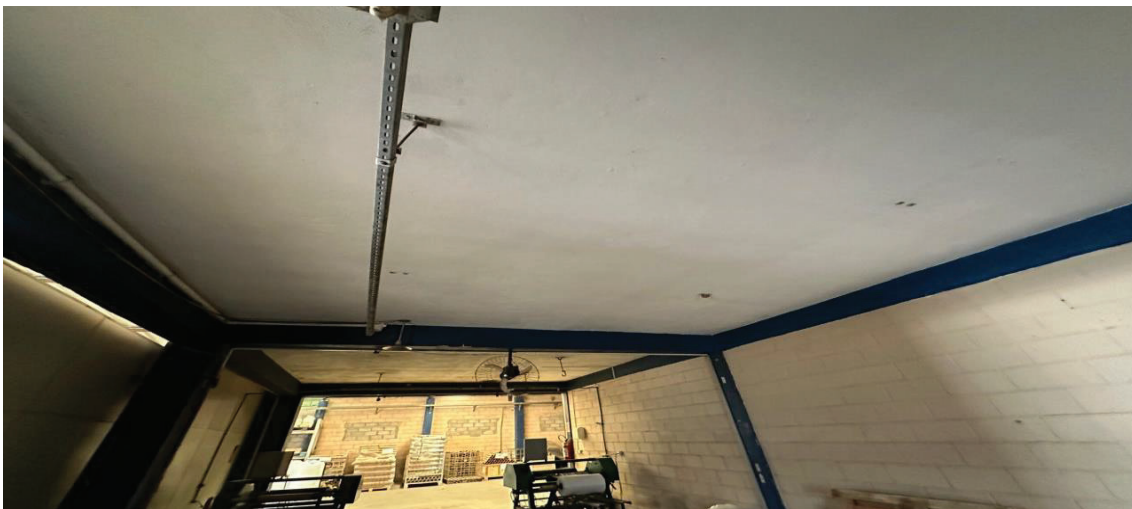


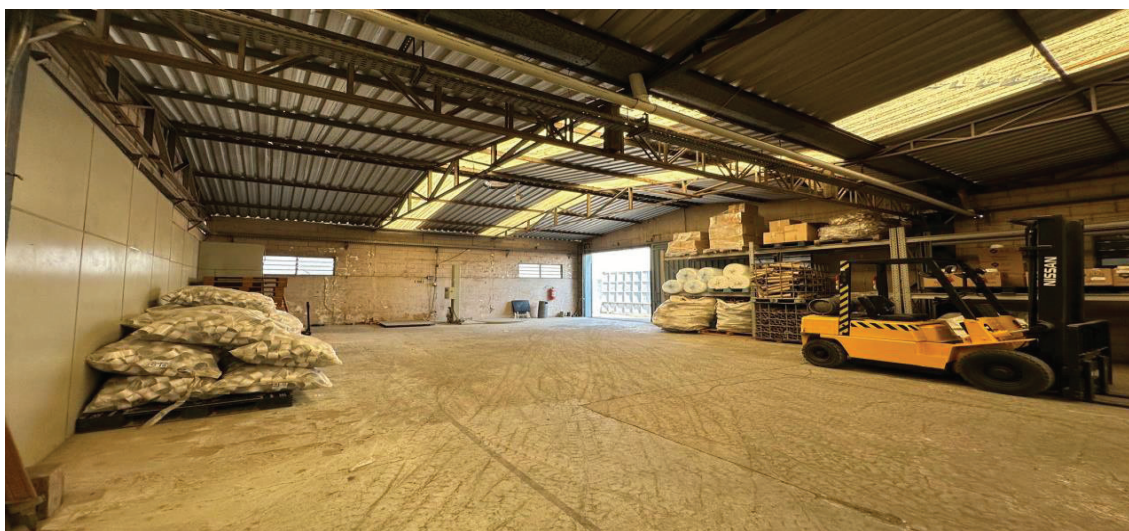
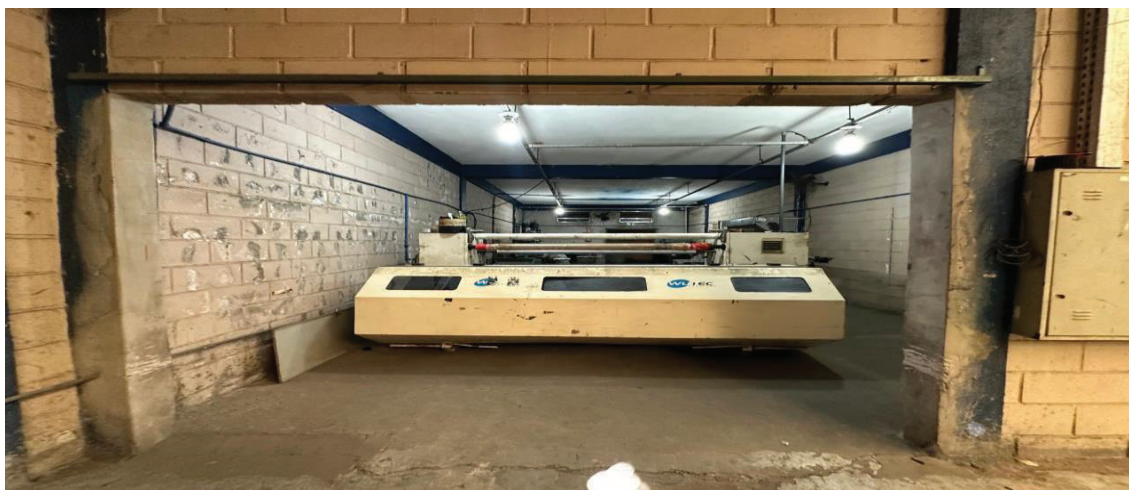


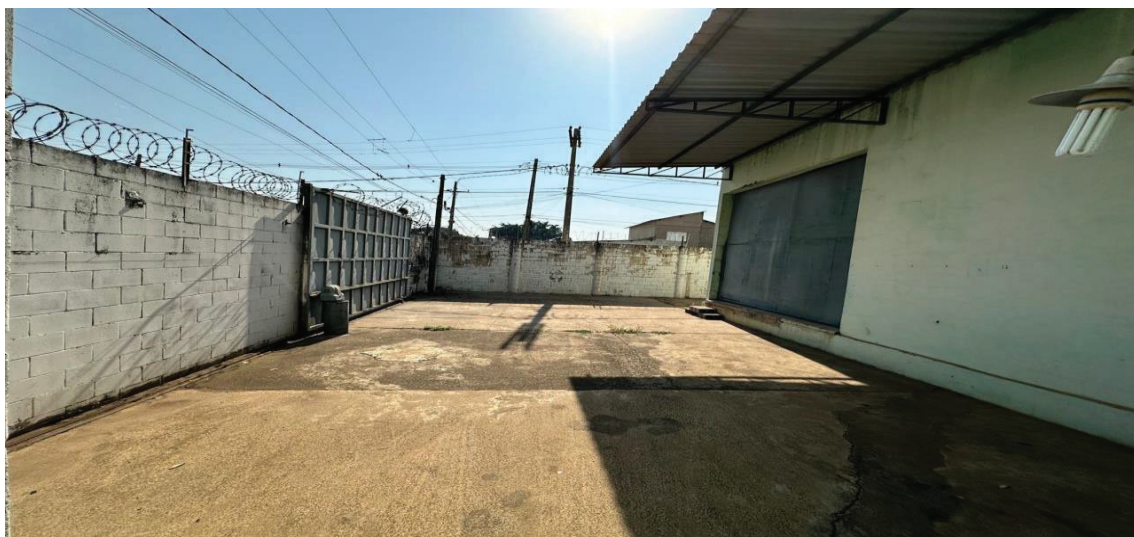
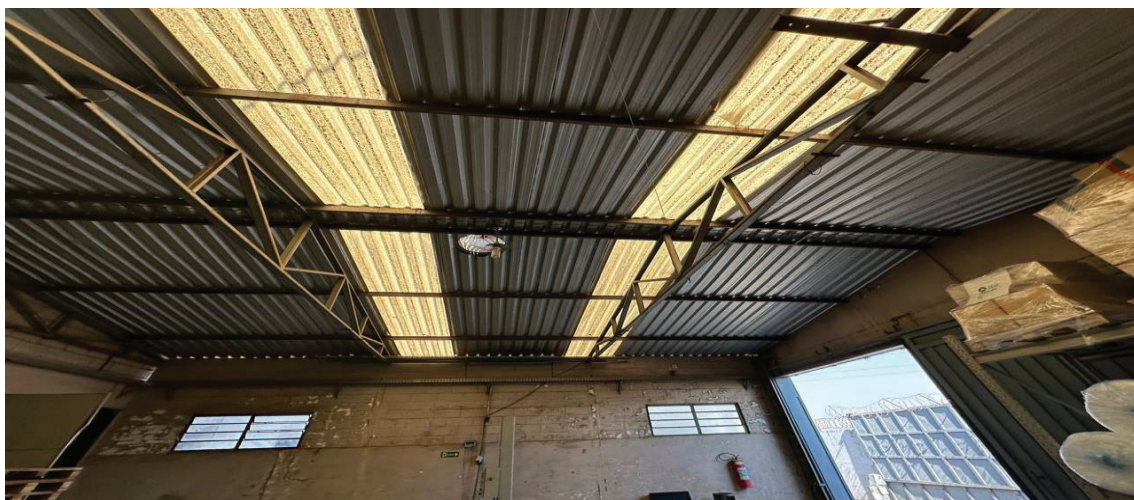


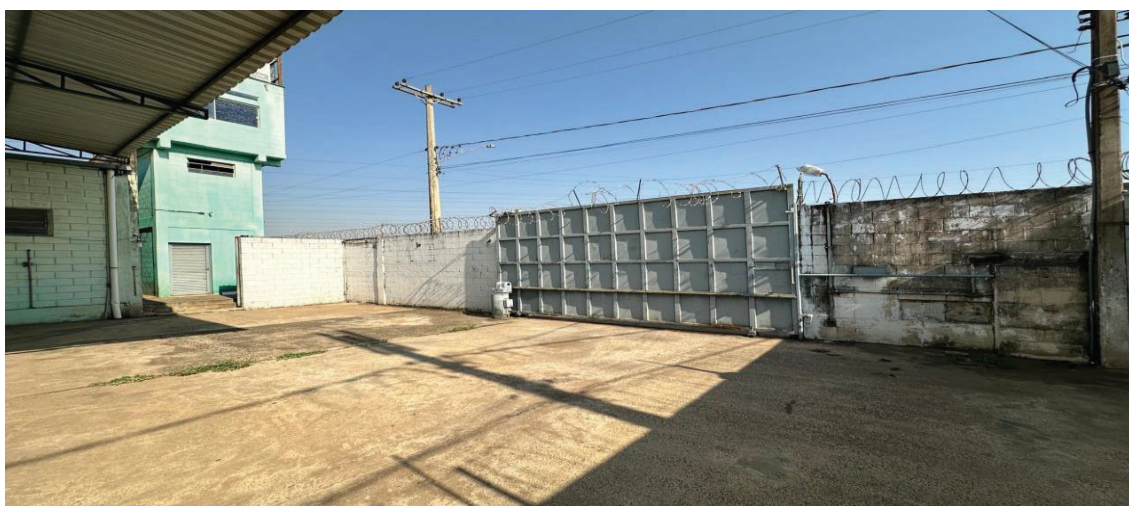
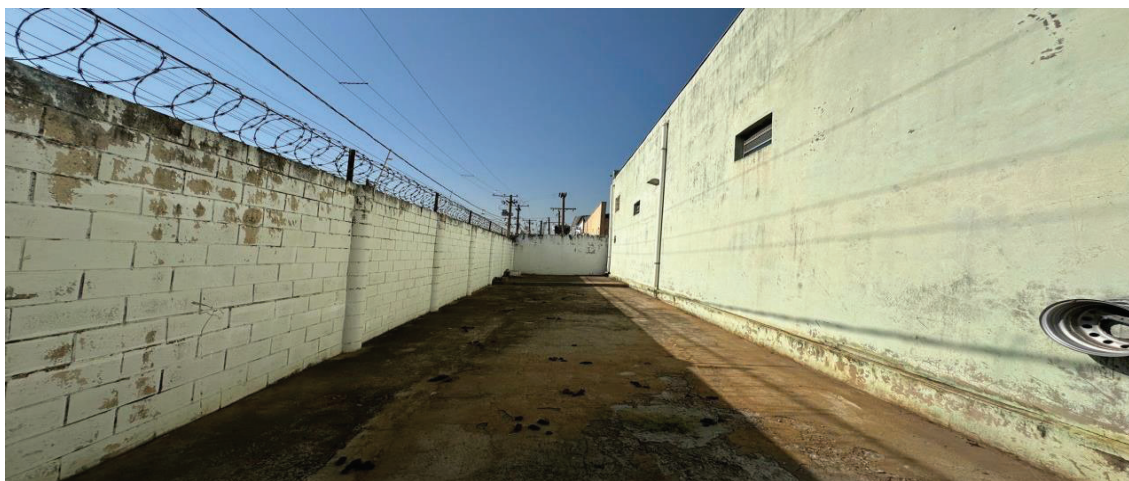


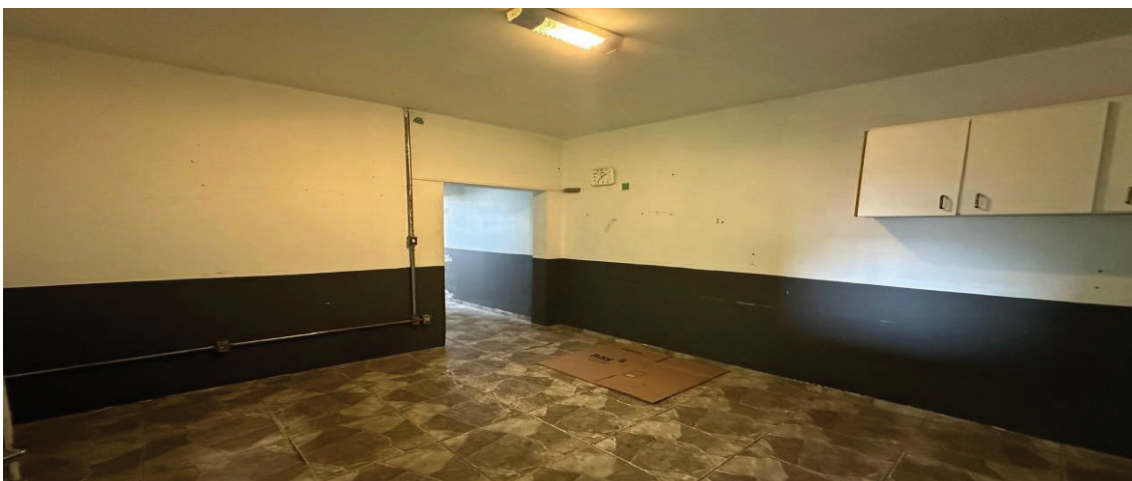








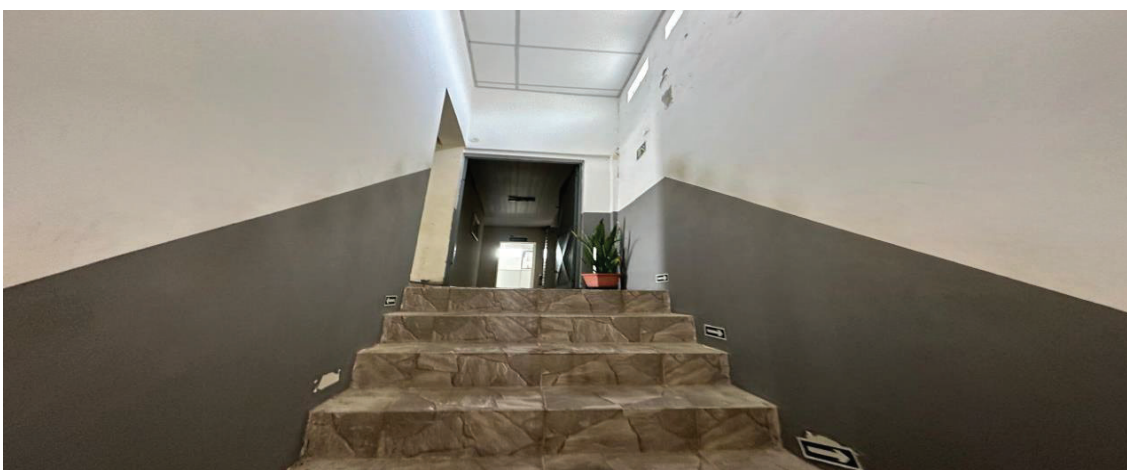
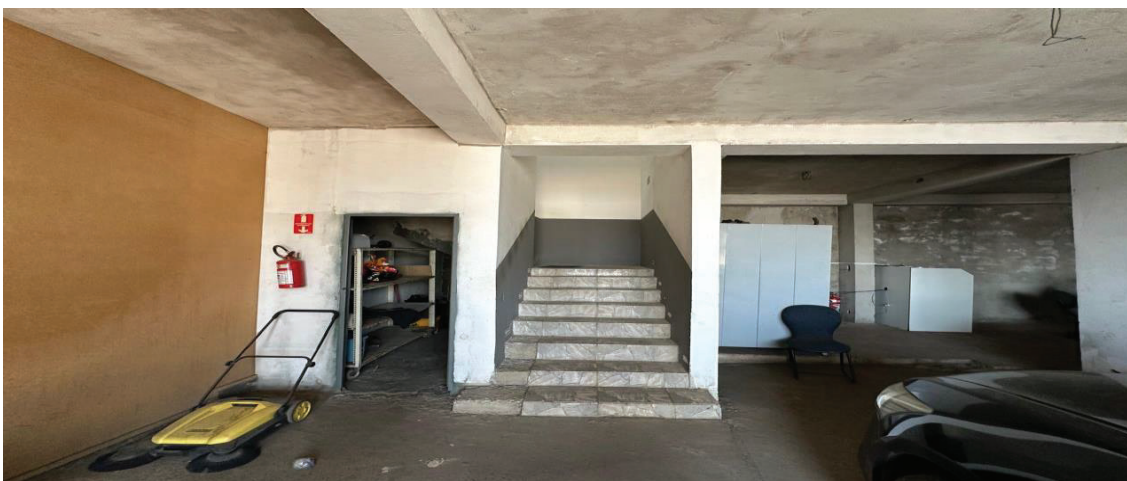


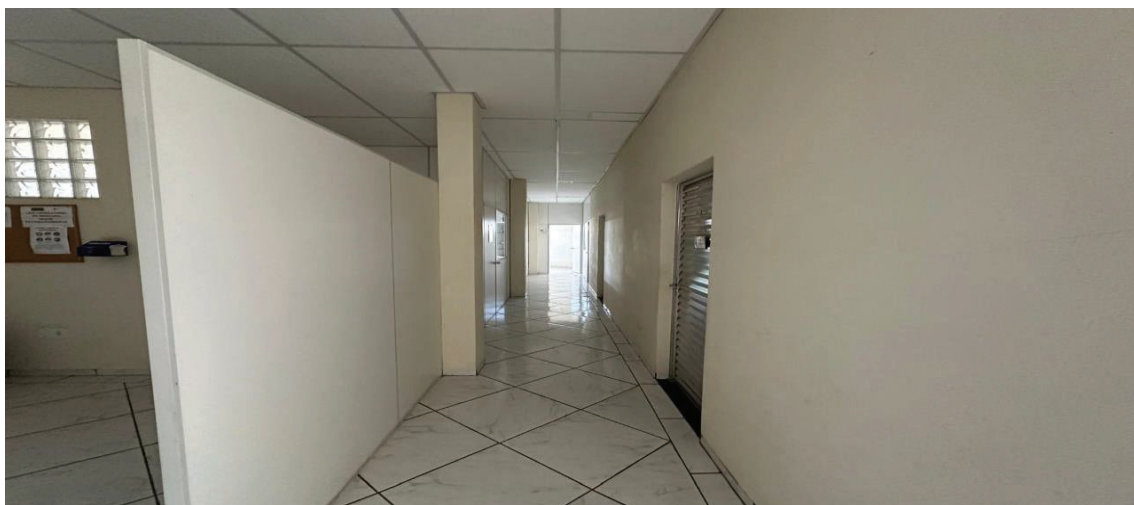














## CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor do imóvel, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, conforme a NBR 14.653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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 obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de até 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **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);

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 descritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Neste caso não foram utilizados índices fiscais, pois não refletem a realidade. Foram utilizados 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 presente caso, foi utilizado conforme padrão construtivo.
- **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. No presente caso será utilizado para ajustar as idades aparentes dos galpões.
- **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. No presente caso será utilizado para ajustar as áreas de construções, administrativas e tamanho dos terrenos.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

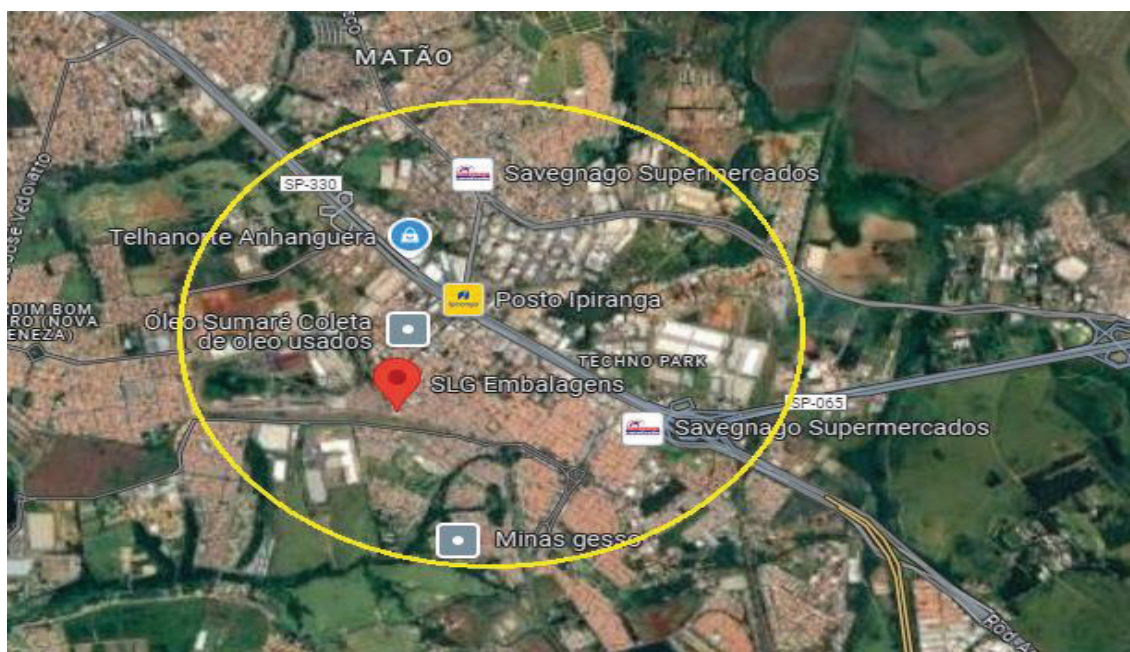
## PESQUISA DE MERCADO

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: mesmo bairro e bairros limítrofes devido à proximidade com a Rodovia Anhangüera.



### ELEMENTOS COMPARATIVOS

#### Imóvel 1 - Galpão localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Sumaré / Jardim São Judas Tadeu / Rua Guido Segalho

Venda **R\$ 1.600.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 504/ano

560 m² 3 banheiros Cozinha

Copa Escritório

D. LANGE IMÓVEIS Creci: 20728-J-SP

4.8/5 (11 classificações)

3.286 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Valor de venda: R\$ 1.600.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.857,14

Imobiliária: D. Lange (19) 98897-1208

Código do anunciante: BA0899

#### Imóvel 2 - Galpão localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Sumaré / Jardim São Judas Tadeu

Venda **R\$ 4.500.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 10.200/ano

1404 m² 2 banheiros

JB Imóveis Creci: 024169-

4.9/5 (8 classificações)

1.249 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Valor de venda: R\$ 4.500.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.205,12

Imobiliária: JB Imóveis (19) 3781-1190

Código do anunciante: GL00089



### Imóvel 3 - Galpão localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Sumaré / Jardim Sao Judas Tadeu

Venda **R\$ 1.150.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 9.600/ano

361 m² 3 banheiros 2 vagas

✓ Recepção ✓ Mezanino

JB Imóveis  
Croci: 024169-...

4.9/5 (8 classificações)  
1.249 imóveis cadastrados

Valor de venda: R\$ 1.150.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.185,59

Imobiliária: JB Imóveis (19) 3781-1190

Código do anunciante: GL00136

### Imóvel 4 - Galpão localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas / Jardim Aparecida

Venda **R\$ 1.300.000** \* Aluguel **R\$ 7.000**/mês

Condomínio não informado IPTU R\$ 9.000/ano

450 m² 2 banheiros 2 vagas

Conecta Empresas Engenharia e Consultoria Imobiliária Ltda  
Croci: 25698-J-SP

Nenhuma classificação  
949 imóveis cadastrados

Valor de venda: R\$ 1.100.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.888,88

Imobiliária: Conecta Imobiliária (19) 3384-7433

Cód. do anunciante: GA0404



### Imóvel 5 - Galpão localizado em bairro limítrofe do imóvel avaliando

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas / Jardim Aparecida

Venda  
**R\$ 1.300.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 14.640/ano

457 m<sup>2</sup> 3 banheiros 6 vagas

Ar-condicionado Escritório

Compartilhar Favoritar

Envie uma mensagem

Nome  
E-mail  
Telefone

Valor de venda: R\$ 1.300.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.844,63

Imobiliária: Eldorado Imobiliária (19) 99448-6472 Código do anunciante:GA0974

### Imóvel 6 - Galpão localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Campinas / Jardim Aparecida / Rua João Carlos Amaral

Venda  
**R\$ 1.630.000** \* Condomínio não informado IPTU não informado

387 m<sup>2</sup> 6 banheiros 6 vagas

Escritório

Compartilhar Favoritar

Envie uma mensagem

Nome  
E-mail  
Telefone

Valor de venda: R\$ 1.630.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.528,30

Imobiliária: CSI Imóveis (19) 3239-1128

Código do anunciante: BA004686

**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\$ 2.857,14	0,9	1	1,05	1,05	1	R\$ 2.835,00
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 3.205,12	0,9	1	1	1,05	1	R\$ 3.028,84
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 3.185,59	0,9	1	1,05	1,1	0,95	R\$ 3.145,85
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 2.888,88	0,9	1	1,1	1,05	1	R\$ 3.002,99
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 2.844,63	0,9	1	0,95	1,2	1	R\$ 2.918,59
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 4.528,30	0,9	1	0,9	0,9	0,95	R\$ 3.136,07
<i>Média do m<sup>2</sup></i>	R\$ 3.251,61						R\$ 3.011,22

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 será utilizado apenas 10% demonstrando a solides das amostras.

Média simples  $\longrightarrow$  R\$ 3.011,22

Intervalo de segurança: 10%

Maior que 20%  $\longrightarrow$  R\$ 3.312,35

Menor que 20%  $\longrightarrow$  R\$ 2.710,10

Média Saneada  $\longrightarrow$  **R\$ 3.011,22**

***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 região, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 3.011,00 (três mil e onze reais)** o valor do metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **1.200m<sup>2</sup> x R\$ 3.01100 (três mil e onze reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar, em até 1% conforme a Norma, em **R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscientos 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, correspondem a **R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e oito páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 02 de setembro de 2024.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000