



## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**PTAM nº 4439**

**Imóvel Avaliando:**

**Casa de alvenaria localizado à Avenida José Paulino, 4040 - Jardim Vista Alegre.  
Paulínia - SP**

**Finalidade do Parecer:** determinar o valor do imóvel para fins judiciais

**Interessado: 0003099-86.2022.8.26.0428**

# Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:..... 1

SUMÁRIO ..... 2

FINALIDADE ..... 3

IMÓVEL AVALIANDO..... 3

VISTORIA ..... 4

CONTEXTO URBANO ..... 4

ANÁLISE MERCADOLÓGICA..... 4

METODOLOGIA UTILIZADA ..... 5

PESQUISA DE MERCADO ..... 6

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS ..... 7

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 9

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO ..... 9

CONCLUSÃO..... 10

ANEXOS ..... 11

FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIADO ..... 12

CURRICULUM DO AVALIADOR ..... 29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO LUIS PASSERI - CNAI Nº 4.972, sob o número WPLA23700846282. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008090-86.2020.8.26.0620 e código 8007261x.

**Processo: 0003099-86.2022.8.26.0428**  
**Ação: Carta Precatória Cível**  
**Forum: 2ª Vara do Foro de Paulínia**  
**Requerente: WAGNER FRANCELINO DO PRADO FILHO**  
**Requerido: ESPÓLIO DE WAGNER FRANCELINO PRADO**

**EXMA. Juiza DE DIREITO DRA. Patrícia Ribeiro Bacciotti Parisi**

**Fabio Luis Passeri**, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SP sob o nº 100.187 e registro no CNAI sob o nº 4.972 domiciliado à Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

## **FINALIDADE**

A finalidade do presente laudo é determinar o valor do imóvel para fins judiciais, para instrução do processo em referência.

## **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando, de propriedade de **JOAQUIM FRANCELINO DO PRADO**, está localizado à Avenida José Paulino, 4040 - Jardim Vista Alegre. Paulínia - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 37,372 (4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS), nos seguintes termos:

**“MATRICULA ANEXADA AO CORPO DO LAUDO COM AS DEVIDAS DESCRIÇÕES.”.**

## VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 22/11/2023.

Trata-se de um(a) Casa de alvenaria, com área total de 360,00 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como reparos simples. O imóvel avaliado constitui-se de 1 (um) pavimento(s), possui estacionamento descoberto com 2 vagas.

**Ocupação:** Não foi possível identificar

A vistoria do imóvel revelou que este perito, esteve no local na data e hora marcada antecipadamente, apesar de haver vestígios de que no local havia alguém, pois havia um veículo no estacionamento, como pode ser verificado da fotos, no escritório pude verificar que o ar condicionado encontrava-se ligado, porem mesmo após chamar e ficar no local por aproximadamente 20 minutos, ninguém veio a atender, desta forma, este perito deu prosseguimento as fotos e vistoria, que sera apresentado sem as imagens internas. verificou-se tambem, que o imóvel, possui maior área construída, do que a mencionada na matricula do imóvel, sendo esta divergente a maior em aproximadamente 220m<sup>2</sup>, totalizando aproximadamente 360,00m<sup>2</sup> de área construída..

**O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.**

## CONTEXTO URBANO

O imóvel, esta localizado em uma das mais movimentadas e importantes da cidade de Paulínia, que liga a principal entrada e saída para cidade de Campinas.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Devido a sua localização, se colocado no mercado, o imóvel avaliando, devera possivelmente ser comercializado a curto prazo.

O fato de o mesmo estar irregular em sua construção, é um limitador, pois impossibilita a venda através de financiamento bancário e haverá um custo significativo para regularização do mesmo, caso as construções estejam de acordo em seus recuos e limites estabelecidos pela lei municipal vigente.

Esses fatos, fazem com que o fator oferta, seja maior que a taxa média aplicada no mercado.

## METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. **Definição do objetivo da avaliação:** Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. **Coleta de dados:** O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. **Seleção de imóveis comparáveis:** Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. **Análise e ajustes:** O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. **Estimativa do valor:** Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. **Elaboração do laudo de avaliação:** Por fim, o avaliador elabora um laudo de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

### PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Nova Paulínia	220,00	1.600.000,00	7.272,73
2	Centro	497,00	3.200.000,00	6.438,63
3	Nova Paulínia	614,00	3.700.000,00	6.026,06
4	Nova Paulínia	250,00	1.500.000,00	6.000,00
5	Centro	362,65	1.400.000,00	3.860,47

\* Preço tipo "Oferta"

**Valor médio do imóvel avaliado = R\$ 2.131.048,02 \***

\*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 5.919,58) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (360,00 m²)

### EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, caso o imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de **30%** aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Nova Paulínia	220,00	1.120.000,00	5.090,91
2	Centro	497,00	2.240.000,00	4.507,04
3	Nova Paulinia	614,00	2.590.000,00	4.218,24
4	Nova Paulinia	250,00	1.050.000,00	4.200,00
5	Centro	362,65	980.000,00	2.702,33

\* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 30%

### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

#### 1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

<b>Fórmula Média Aritmética =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados</b>
	<b>Número de valores</b>

<b>Média Aritmética =</b>	<b>R\$ 20.718,52</b>
	<b>5</b>

<b>Média Aritmética = R\$ 4.143,70 / m²</b>
---

**Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 1.491.733,62 \***

*\*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4.143,70) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (360,00 m²)*

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

Adotou-se 50% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 3.107,78 e superiores à R\$ 5.179,63.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Nova Paulínia	220,00	1.120.000,00	5.090,91
2	Centro	497,00	2.240.000,00	4.507,04
3	Nova Paulínia	614,00	2.590.000,00	4.218,24
4	Nova Paulínia	250,00	1.050.000,00	4.200,00

<b>Fórmula Média Ponderada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação</b>

<b>Média Ponderada =</b>	<b>R\$ 18.016,19</b>
	<b>4</b>

<b>Média Ponderada = R\$ 4.504,05 / m<sup>2</sup></b>
---



## **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m<sup>2</sup>**

**Valor do imóvel avaliado = 360,00 m<sup>2</sup> x R\$ 4.504,05**

**Valor do imóvel avaliado = R\$ 1.621.457,31**

Portanto:

### **Valor do Imóvel Avaliado**

**R\$ 1.621.457,31 (um milhão, seiscentos e vinte e um mil quatrocentos e cinquenta e sete de reais e trinta e um centavos)**

## CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metuculoso de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, empregando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 1.621.457,31 (um milhão, seiscentos e vinte e um mil quatrocentos e cinquenta e sete de reais e trinta e um centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua elaboração.

**Paulínia/SP, 20 de dezembro de 2023.**

**Fabio Luis Passeri**  
Avaliador Imobiliário(a)  
CRECI nº 100.187 / SP  
CNAI nº 4.972  
Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP  
Fone: (19)98221-8221  
E-mail: contato@skillconsultoria.com.br  
Site: <https://linktr.ee/Skill.laudos>

## ANEXOS

### Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS  
DO IMÓVEL AVALIANDO**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

#### 1.1 - Matrícula:

- Nº: **37,372**
- Cartório: **4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS**

#### 1.2 - Proprietário:

- Nome: **JOAQUIM FRANCELINO DO PRADO**
- Endereço: **Avenida José Paulino, 4040**
- Complemento:
- Bairro: **Jardim Vista Alegre**
- Município: **Paulínia**
- UF: **SP**

#### 1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de alvenaria**
- Agrupamento: **loteamento**
- Utilização: **comercial**
- Idade (Aparente): **0 anos**
- Endereço: **Avenida José Paulino, 4040**
- Complemento:
- Bairro: **Jardim Vista Alegre**
- Município: **Paulínia**
- UF: **SP**
- **Mapa Localização:**



- Descrição do imóvel: **MATRICULA ANEXADA AO CORPO DO LAUDO COM AS DEVIDAS DESCRIÇÕES.**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **735,78 m<sup>2</sup>**
- Área Construída Aproximada: **360,00 m<sup>2</sup>**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo,**

3 - Características do terreno:

- Frente: **21,50 m**
- Fundos: **11,80 m**
- Profundidade: **27,80 m**
  
- Topografia: **plana**
- Forma: **irregular**
- Orientação: **nascente**
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **muro**
- Observações:

4 - Características da edificação: **Um(a) Casa de alvenaria, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como reparos simples. O imóvel avaliado constitui-se de 1 (um) pavimento(s), possui estacionamento descoberto com 2 vagas.**

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio: **não possui**
- Valor do Condomínio: **R\$ 0,00**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto (valor venal):

Cadastro sob nº: **NÃO DISPONIVEL**

Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**

Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**

Valor venal do terreno (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**

Valor venal da construção (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**

Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 0,00**

7 - Fotos



Foto 1:



Foto 2:





Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:





Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:



Foto 14:





Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:



Foto 19:



Foto 20:





Foto 21:



Foto 22:

## 8 - Documentos



fls. 8 <sup>254</sup>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS/CNJ: 11.346-4



matrícula 37.372

ficha 01

**IMÓVEL:** Prédio n.º 4.040 da Avenida José Paulino, com área de 140,00 m<sup>2</sup>, construído sobre o lote B-2, oriundo da subdivisão do remanescente da gleba B da subdivisão da gleba 2, do bairro Santa Terezinha, localizado no Município e Comarca de Paulínia-SP, 4.ª Circunscrição Imobiliária de Campinas-SP, com a seguinte descrição: inicia-se num ponto em comum entre o lote A, a mencionada Avenida e o lote em questão; daí segue em linha reta em 21,50 metros, confrontando com a mencionada Avenida; daí deflete à direita e segue em linha reta em 27,80 metros, daí faz uma pequena deflexão à esquerda e segue em linha reta em 24,50 metros, ambos confrontando com o lote sem número; daí deflete à direita e segue em linha reta em 11,80 metros, confrontando com o lote B-1; daí deflete à direita e segue em linha reta em 38,97 metros, daí faz uma pequena deflexão à esquerda e segue em linha reta em 17,30 metros, ambos confrontando com o lote A, chegando ao ponto inicial e encerrando a área de 735,78 m<sup>2</sup>.

**Proprietários:** JOAQUIM FRANCELINO DO PRADO, brasileiro, motorista, portador do RG n.º 4.225.610, inscrito no CPF.MF. sob n.º 129.467.708-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com DEOLINDA APARECIDA MERONE DO PRADO, residentes e domiciliados na Avenida José Paulino n.º 4.040, Paulínia-SP. **Título Aquisitivo:** Transcrição n.º 37.591, datada de 01 de agosto de 1966, R.1/48.595, datado de 09 de abril de 1986, matrículas n.ºs 48.596 e 48.597, datadas de 09 de abril de 1986, e matrículas n.ºs 77.037 e 77.039, datadas de 10 de janeiro de 1996, todas do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP. **Matrícula de Origem n.º 77.039, do 2.º O.R.I.** A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 55, letra "b", Subseção IV, Seção III, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, tendo em vista a certidão negativa de ônus apresentada no protocolo n.º 85.710 desta unidade, datado de 26 de março de 2018. Campinas, 02 de maio de 2018.

Gabriela Brazanção Sponchiado  
Escrevente

André Bocchini Trotta  
Oficial

Certidão Protocolo n.º 119.689

Certifico que a presente cópia, extraída nos termos do § 1.º do artigo 19 da Lei n.º 8.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula 37372, não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação persecutória, além do que consta, e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Certifico, finalmente, que a 4.ª Serventia Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousa e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2.º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido, é verdade e dou fé. Campinas, 18 de setembro de 2018.

Emolumentos R\$ 30,89 // Custas Estado R\$ 8,72 // Iprop R\$ 5,97 // Sinores R\$ 1,82 // Tribunal de Justiça R\$ 2,31 // Tributo Municipal R\$ 1,82 // Ministério Público R\$ 1,47  
TOTAL R\$ 62,20.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ABREU JUNQUEIRA PIZZI, liberado nos autos em 07/12/2022 às 15:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003099-86.2022.8.26.0428 e código PR8ROHXc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRÉIA CESAR FERREIRA MENDONÇA, liberado nos autos em 20/12/2023 às 16:52, sob o número WPLA23700846282. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008090-86.2020.8.26.0428 e código 8A007261X.

COMPARATIVOS

# Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA  
DAS AMOSTRAS DOS  
IMÓVEIS COMPARADOS**



## Amostra 1

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Prédio Comercial**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **Happy Imóveis Telefone: (19) 9828-10111**
- Endereço/URL: **<https://www.happyimoveis.com.br/imoveis?codigo=sl0045>**
- Bairro: **Nova Paulínia**
- Município: **Paulínia**
- UF: **SP**

#### 1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **220,00 m<sup>2</sup>**

#### 1.3 - Estado de Conservação Tabela Ross-Heidecke:

### 2 - Características da edificação:

### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

### 4 - Preço (Oferta): **R\$ 1.600.000,00**

### 5 - Data da vistoria: 20 de dezembro de 2023

### 6 - Fotos:





## Amostra 2

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Prédio Comercial**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **PISA Pigatto Imóveis Telefone: 19 38742569**
- Endereço/URL: **<https://www.pisapigatto.com.br/imoveis?codigo=pr0051>**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Paulínia**
- UF: **SP**

#### 1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **497,00 m<sup>2</sup>**

#### 1.3 - Estado de Conservação Tabela Ross-Heidecke:

### 2 - Características da edificação:

### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

### 4 - Preço (Oferta): **R\$ 3.200.000,00**

### 5 - Data da vistoria: 20 de dezembro de 2023

### 6 - Fotos:



## Amostra 3

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Prédio Comercial**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **PISA Pigatto Imóveis Telefone: 19 38742569**
- Endereço/URL: **<https://www.pisapigatto.com.br/imoveis?codigo=ca2676>**
- Bairro: **Nova Paulínia**
- Município: **Paulínia**
- UF: **SP**

#### 1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **614,00 m<sup>2</sup>**

#### 1.3 - Estado de Conservação Tabela Ross-Heidecke:

### 2 - Características da edificação:

### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

### 4 - Preço (Oferta): **R\$ 3.700.000,00**

### 5 - Data da vistoria: 20 de dezembro de 2023

### 6 - Fotos:



## Amostra 4

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Prédio Comercial**
- Idade (Aparente):
- Fonte de Pesquisa: **PISA Pigatto Imóveis Telefone: 19 38742569**
- Endereço/URL: **<https://www.pisapigatto.com.br/imoveis?codigo=ca2597>**
- Bairro: **Nova Paulinia**
- Município: **Paulínia**
- UF: **SP**

#### 1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **250,00 m<sup>2</sup>**

#### 1.3 - Estado de Conservação Tabela Ross-Heidecke:

### 2 - Características da edificação:

### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

### 4 - Preço (Oferta): **R\$ 1.500.000,00**

### 5 - Data da vistoria: 20 de dezembro de 2023

### 6 - Fotos:

