



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Digital nº: 0012189-95.2019.8.26.0114  
Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Inadimplemento  
Exequente: Arlete Rossi Mucillo  
Executado: Jose Augusto Hart Madureira Filho

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Sítio Santo Antônio**



**Gustavo Luiz Garcia Guedes**, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados 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 DEZEMBRO/2023

**MATRÍCULA 11.565 - R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte 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.

O avaliador 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.



## PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Cumprimento de Sentença - inadimplemento. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

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.”

Dessa forma, os advogados das partes foram comunicados da data e horário em que seria efetuado a vistoria no imóvel.

## DA VISTORIA

Na data de 05 de dezembro 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.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo Patrono do Exequente e pelo caseiro do imóvel, que facultou a entrada, bem como apresentou todo o sítio objeto da lide.

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 residencial – Publicado 05/12/2023

### **Índice FipeZAP sobe 0,37% e acumula alta de 4,82% no ano**

*Valorização em capitais do Centro-Oeste, como Campo Grande e Goiânia, foram destaque do período*

■ *Análise do último mês: com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,37% em novembro de 2023 – variação inferior à observada em outubro (+0,54%). O incremento mensal mais expressivo se deu entre imóveis com dois dormitórios (+0,47%), contrastando com a alta relativamente menor entre unidades dotadas de apenas um dormitório (+0,21%). Comparativamente, o IGPM/FGV exibiu uma inflação de 0,59% em novembro, enquanto a prévia do IPCA/IBGE, dada pelo IPCA-15/IBGE, destacou uma inflação ao consumidor de 0,33% nesse mesmo período. Em termos de abrangência geográfica, a alta mensal nos preços residenciais foi observada em 45 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo 15 das 16 capitais que integram essa lista: Campo Grande (+2,02%); Goiânia (+1,46%); Manaus (+1,38%); Maceió (+1,18%); João Pessoa (+1,11%); Florianópolis (+0,83%); Curitiba (+0,63%); Belo Horizonte (+0,58%); Recife (+0,39%); São Paulo (+0,32%); Brasília (+0,31%); Vitória (+0,26%); Fortaleza (+0,24%); Rio de Janeiro (+0,12%); e Porto Alegre (+0,06%). Em Salvador, diferentemente, os preços residenciais recuaram 0,20% no último período.*

■ *Balanço parcial de 2023: com base nos últimos resultados, o Índice FipeZAP de Venda Residencial passou a acumular uma alta de 4,82% no balanço parcial de 2023, superando a variação registrada pelo IGP-M/FGV no ano (-3,89%), bem como a inflação ao consumidor, calculada a partir do comportamento observado até outubro e a prévia de novembro do IPCA/IBGE\* (+4,09%). A valorização dos imóveis residenciais entre janeiro e novembro do presente ano abrangeu todas as 50 localidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo as 16 capitais anteriormente mencionadas: Maceió (+15,44%); Goiânia (+13,11%); Campo Grande (+12,46%); Florianópolis (+11,87%); Manaus (+9,60%); João Pessoa (+8,89%); Belo Horizonte (+7,93%); Salvador (+6,12%); Curitiba (+5,90%); Fortaleza (+5,25%); São Paulo (+4,53%); Recife (+4,32%); Porto Alegre (+1,95%); Vitória (+1,93%); Brasília (+1,89%); e Rio de Janeiro (+1,48%).*





■ *Análise dos últimos 12 meses: o Índice FipeZAP acumula uma alta nominal de 5,14% nos últimos 12 meses encerrados em novembro de 2023, superando assim o comportamento do IGP-M/FGV (-3,46%), bem como a variação acumulada pelo IPCA/IBGE\* (+4,74%) nesse mesmo intervalo temporal. A valorização acumulada em 12 meses foi mais acentuada entre imóveis residenciais com um dormitório (+5,95%), contrastando com a alta menos expressiva entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+4,26%). Individualmente, todas as 50 cidades acompanhadas registraram aumentos nos preços, incluindo as capitais : Maceió (+16,92%); Campo Grande (+14,90%); Goiânia (+14,77%); Florianópolis (+12,78%); Manaus (+9,91%); João Pessoa (+9,21%); Belo Horizonte (+8,03%); Curitiba (+6,97%); Fortaleza (+5,91%); Salvador (+5,62%); Recife (+5,48%); São Paulo (+4,78%); Vitória (+3,12%); Porto Alegre (+2,44%); Rio de Janeiro (+1,55%); e Brasília (+1,35%).*

■ *Preço médio de venda residencial: com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em novembro de 2023, o preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP foi de R\$ 8.697/m<sup>2</sup>. Imóveis de um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado (R\$ 10.261/m<sup>2</sup>), contrastando com o menor valor entre unidades com dois dormitórios (R\$ 7.826/m<sup>2</sup>). Entre as 16 capitais monitoradas, Vitória (ES) apresentou o valor médio por metro quadrado mais alto na amostra mensal (R\$ 10.889/m<sup>2</sup>) seguida por Florianópolis (R\$ 10.746/m<sup>2</sup>); São Paulo (R\$ 10.659/m<sup>2</sup>); Rio de Janeiro (R\$ 9.994/m<sup>2</sup>); Curitiba (R\$ 9.050/m<sup>2</sup>); e Brasília (R\$ 8.954/m<sup>2</sup>). Comparativamente, entre as capitais monitoradas com menor preço médio amostral, destacaram-se: Salvador (R\$ 5.874/m<sup>2</sup>); Campo Grande (R\$ 5.877/m<sup>2</sup>); João Pessoa (R\$ 5.882/m<sup>2</sup>); Manaus (R\$ 6.408/m<sup>2</sup>); e Porto Alegre (R\$ 6.666/m<sup>2</sup>).*

## EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

fipezap

Comportamento histórico do Índice FipeZAP de venda residencial (variações mensais)



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)



## 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 Jaguariúna, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

### Caracterização do Município de Jaguariúna.

Ocupação:	ALTO	-----	RESID. UNIFAMILIAR	-----	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Predominate:	ÓTIMO	Predominante:	PLANO
Acesso:					
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

Plana

## ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado em estrada que liga a rodovia ao Condomínio Long Island (referência). O acesso deve ser efetuado no km 127 da Rodovia Campinas - Mogi Mirim, após o Rio Atibaia, no trevo de acesso para a Faculdade de Jaguariúna (FAJ – Campus Medicina), conhecida como Rodovia Porto Velho.

As condições das vias são boas para uso.



## O IMÓVEL

Sítio com bom tamanho e estrutura, localizado no bairro Tanquinho Velho, próximo à rodovia Jaguariúna-Campinas, com casa sede e casa de caseiro.

*Jaguariúna é um município da Região Metropolitana de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a 22º42'20" de latitude sul e 46º59'09" de longitude oeste, a uma altitude de 584 metros. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 56 221 habitantes. Possui uma área de 141,391 km<sup>2</sup>, o que corresponde a uma densidade populacional de 313,37 habitantes por quilômetro quadrado, em dados de 2010.*

*De acordo com as pesquisas arqueológicas mais recentes, os primeiros vestígios de assentamentos humanos na região central do atual estado de São Paulo datam de cerca de 9.500 anos atrás, sendo identificados como grupos de caçadores-coletores nômades, produtores de diversos artefatos em pedra lascada. Estes grupos construíam assentamentos provisórios nos vales e margens dos rios Jaguari, Camanducaia e Atibaia, utilizando-os como rotas fluviais e fonte de alimentos. Em geral, esses primeiros grupos são costumeiramente associados às tradições tecnológicas Umbu e Humaitá, devido ao tipo de ferramentas líticas que produziam e utilizavam.*

*Por sua vez, grupos indígenas ceramistas teriam alcançado a região entre Mogi Mirim, Campinas e Jaguariúna a partir do século I da Era Cristã. Em maior número, e agricultores, baseavam sua dieta alimentar em plantas ricas em carboidratos (como o milho e a mandioca), coleta de frutos, raízes e nozes silvestres, além da proteína obtida através de pesca e caça. Vestígios dessa antiga ocupação da região ainda podem ser observados em sítios arqueológicos locais, onde fragmentos cerâmicos associados às tradições tecnológicas Tupiguarani e Aratu foram identificados.*

*Entre as atrações turísticas de Jaguariúna, o passeio de maria-fumaça é um dos mais tradicionais. Realizado na legítima locomotiva da Cia. Mogiana, fabricada em 1952, percorre as cidades de Jaguariúna a Campinas, passando pelas antigas estações de Anhumas, Pedro Américo, Tanquinho, Desembargador Furtado e Carlos Gomes.*

*(fonte Wikipédia)*

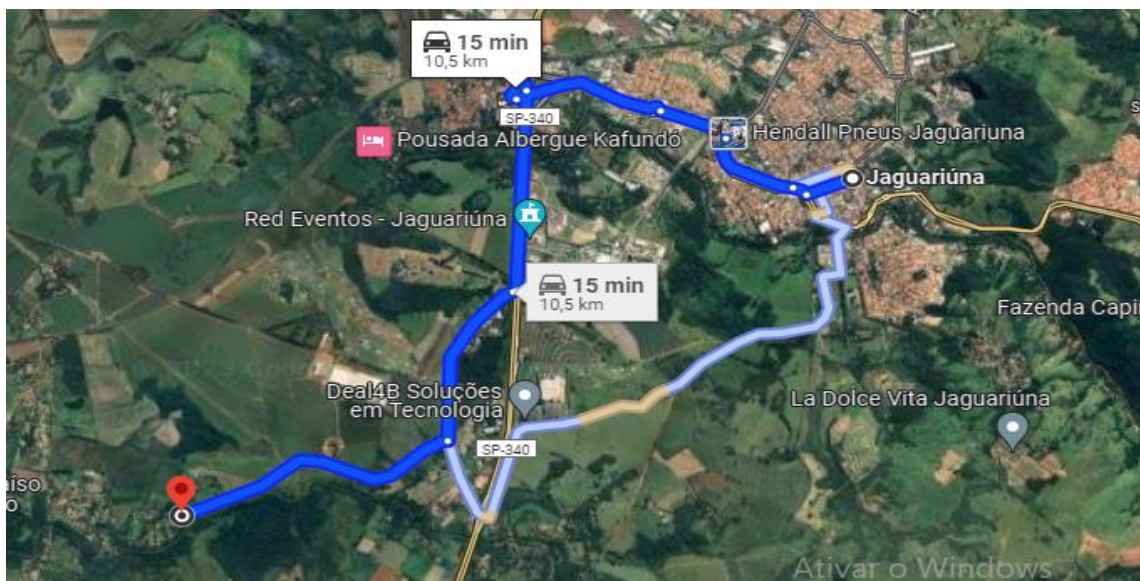


Sítio indicado como Santo Antônio, com amplo terreno plano, fechado com muros na parte da frente. Parte do terreno possui mata nativa.

A casa sede possui 3 quartos, 3 banheiros, sala de tv, sala de jantar, sala de estar e cozinha.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total do terreno de 10.146m<sup>2</sup>
- Área aproximada da casa sede 200m<sup>2</sup>
- Área aproximada de cobertura: 225m<sup>2</sup>
- Área aproximada da casa do caseiro 120m<sup>2</sup>
- Casa sede necessita de reparos importantes
- Sítio possui piscina, porém encontra-se com problemas e vazia
- Possui área de lazer
- Casa sede com padrão médio de construção (antigo)
- Casa do caseiro com padrão simples
- Possui árvores nativas
- Possui galinheiro
- Região com boa demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece apenas comércio local simples
- Região distante do centro
- Aproximadamente a 10km do centro da cidade de Jaguariúna







Vista aérea do imóvel por meio do google maps:







Segue fotos do imóvel



Visão da estrada



Visão alternada da estrada





Portão de acesso ao sítio



Visão da frente do imóvel





Visão interna do sítio



Casa sede





Piscina abandonada



Visão da casa sede





Visão da casa sede



Visão da casa sede



Visão da casa sede



Visão da casa sede





Visão da casa sede



Visão da casa sede





Visão da casa sede



Visão da casa sede



Visão da casa sede

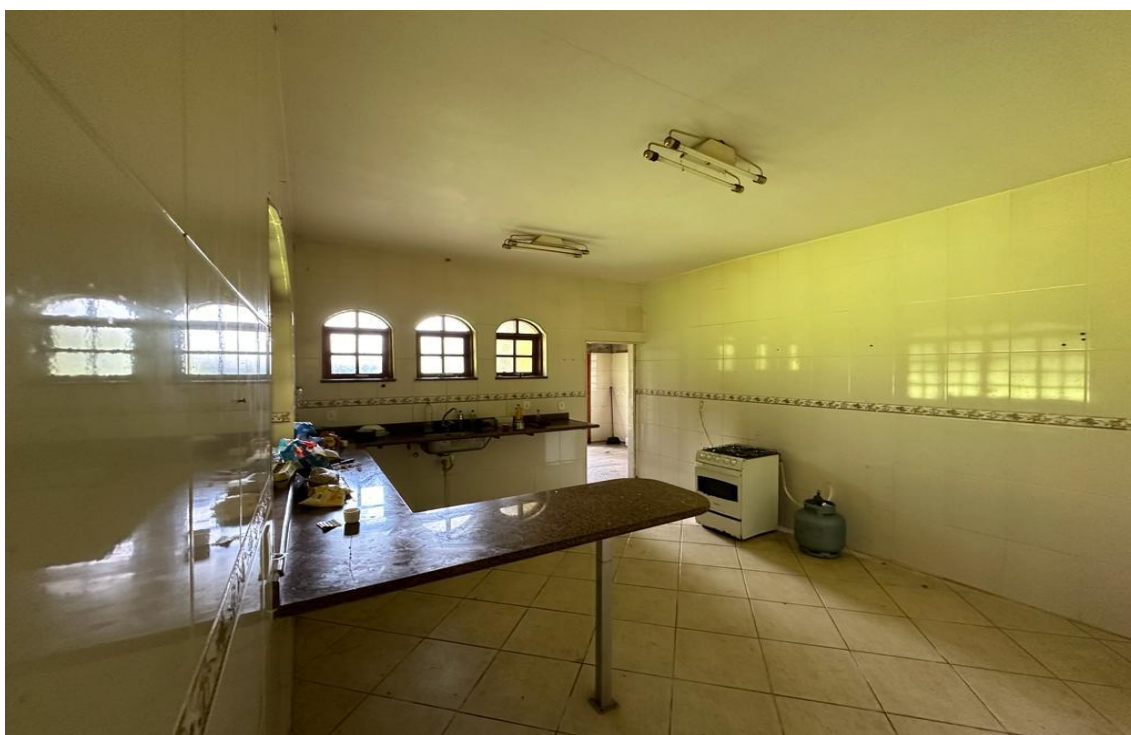


Visão da casa sede





Visão da casa sede



Visão da casa sede



Visão da casa sede



Visão da casa sede





Visão da casa sede



Visão da casa sede





Visão interna do sítio



Visão interna do sítio





Visão interna do sítio



Visão interna do sítio





Visão interna do sítio



Visão interna do sítio





## 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 de venda, 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.





Foram aplicados alguns dos fatores discritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator área(Fa):** Para a homogeneização dos dados pelo Fator Área serão utilizadas as equações do Eng. Sérgio Antônio Abunahman.
- **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 neste caso para comparação e compensação de área edificada quando necessário.

Assim, não há necessidade de outros fatores.



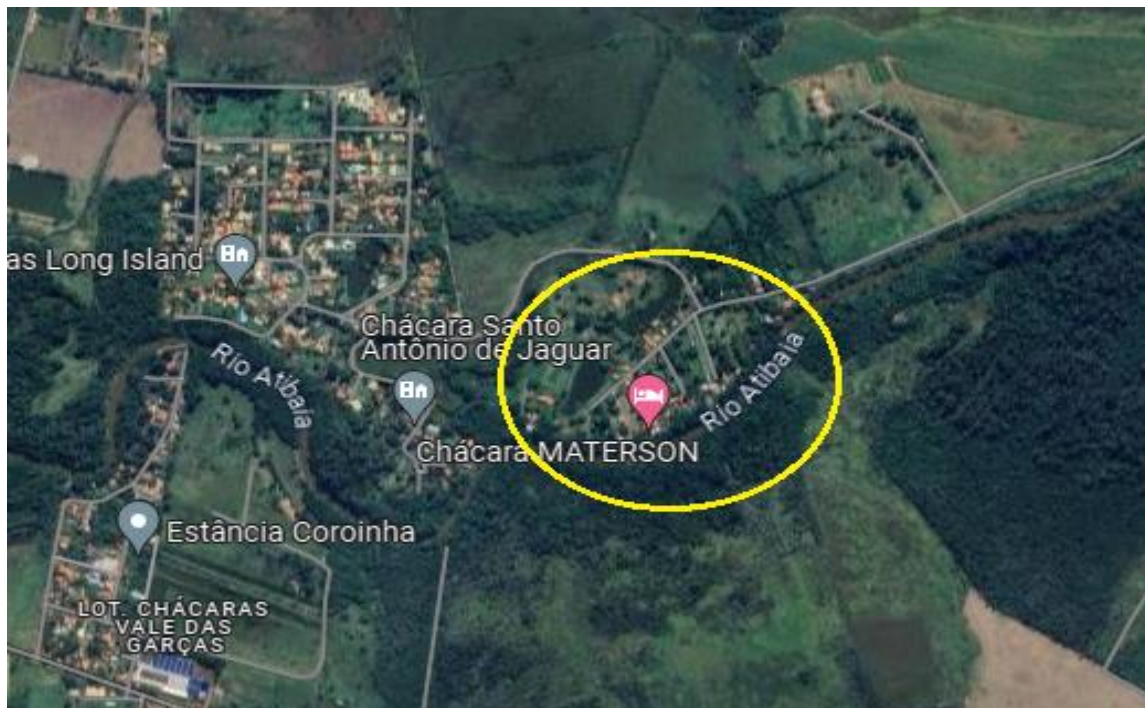
## PESQUISA DE MERCADO

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 – Redondezas do sítio



### ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Sítio localizado no próximo do imóvel avaliando

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Jaguariúna / TANQUINHO VELHO / Rua Callil Abib

### Fazenda/Sítio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 350 m<sup>2</sup> por R\$ 700.000

COD. CH296726

Rua Callil Abib, s/n° - TANQUINHO VELHO, Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

350m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 vagas  
1 suíte

Valor de venda: R\$ 700.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 85,36 (utilizado 8.200m<sup>2</sup> conforme anúncio)

Imobiliária: Rede Provectum

(b) Sítio localizado próximo do imóvel avaliando

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Jaguariúna / TANQUINHO VELHO

### Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 615.000

COD. CH0088

TANQUINHO VELHO, Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

300m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 4 vagas  
1 suíte

Valor de venda: R\$ 615.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 197,11 (utilizado 3.120m<sup>2</sup> conforme anúncio)

Imobiliária: CAF – Centro Administrativo Furio

(c) Sítio localizado próximo do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Jaguariúna / TANQUINHO VELHO

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 10900 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000 COD. CH00012

Estrada Municipal Jerônimo Rodrigues Azanha - TANQUINHO VELHO, Jaguariúna - SP. [VER NO MAPA](#)

10900m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 1 suíte 7 vagas

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 110,00

Imobiliária: Diplomata Imobiliária

(d) Sítio localizado próximo do imóvel avaliando

imovelweb

Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo

Central de Ajuda

Calcule seu financiamento Anunciar um imóvel Entrar

Fotos Vídeos Plantas Mapa Tour 360°

Venda R\$ 1.700.000

Simule aqui o seu crédito

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

CONTATAR ANUNCIANTE

Quero que me liguem Enviar consulta Agendar visita

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jaguariúna > Tanquinho Velho > chácara à venda em Tanquinho Velho

Valor de venda: R\$ 1.700.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 85,00 (utilizado 20.000m<sup>2</sup> conforme anúncio)

Imobiliária: Provectum



(e) Sítio localizado próximo do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Jaguariúna / TANQUINHO VELHO / Avenida Guido Tozzi

**Fazenda/Sítio com 8 Quartos e 8 banheiros à Venda, 20000 m<sup>2</sup> por R\$ 1.750.000** COD. CHNT0005

Avenida Guido Tozzi, 1 - TANQUINHO VELHO, Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

20000m<sup>2</sup> 8 quartos 8 banheiros 6 suítes 50 vagas

Valor de venda: R\$ 1.750.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 87,50 (utilizado 20.000m<sup>2</sup> conforme anúncio)

Imobiliária: Fausto Barros

(f) Sítio localizado próximo do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Jaguariúna

**Fazenda/Sítio com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 420 m<sup>2</sup> por R\$ 880.000** COD. CH0384

Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

420m<sup>2</sup> 5 quartos 3 banheiros 1 suíte 0 vagas

COMPRA R\$ 880.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 100

Valor de venda: R\$ 880.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 176,00 (utilizado 5.000m<sup>2</sup> conforme anúncio)

Imobiliária: Lotus Imobiliária

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

Avaliando:	Terreno	Área Avalianda:	10146						
<b>Amostras</b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>	<b>área/m<sup>2</sup></b>	<b>Fa</b>	<b>Fo</b>	<b>Fl</b>	<b>Fd</b>	<b>Fq</b>	<b>Fi</b>	<b>Final</b>
<b>Imóvel 1</b>	R\$ 85,36	8200	0,95	0,90	1	1	1	0,9	R\$ 65,56
<b>Imóvel 2</b>	R\$ 197,11	3120	0,86	0,90	1	0,9	0,7	0,9	R\$ 86,80
<b>Imóvel 3</b>	R\$ 110,00	10900	1,02	0,90	1	0,9	1	0,9	R\$ 81,64
<b>Imóvel 4</b>	R\$ 85,00	20000	1,09	0,90	1	1	1,1	0,9	R\$ 82,44
<b>Imóvel 5</b>	R\$ 87,50	20000	1,09	0,90	1	0,9	0,9	0,9	R\$ 62,49
<b>Imóvel 6</b>	R\$ 176,00	5000	0,92	0,90	1	1	0,8	0,9	R\$ 104,39
<b>Média do m<sup>2</sup></b>	R\$ 123,50								R\$ 80,55

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.

Média simples  $\longrightarrow$  R\$ 80,55

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30%  $\longrightarrow$  R\$ 104,72

Menor que 30%  $\longrightarrow$  R\$ 56,39

Média Saneada  $\longrightarrow$  R\$ 80,55

***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\$ 80,55 (oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **10.146m<sup>2</sup> x R\$ 80,55 (oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)**, totalizando o valor do imóvel, arredondado em até 1% conforme Norma, em **R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte 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\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e três páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 12 de dezembro de 2023.

Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000