

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1001097-35.2021.8.26.0114**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS DE CONDOMINIAIS**
Exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DA MATA VI**
Executado: **TIAGO ROGER DE ANDRADE**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em **FEVEREIRO/2024** —

VALOR DO BEM: APARTAMENTO + UMA GARAGEM COBERTA

R\$ 146.185,23

(cento e quarenta e seis mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e três centavos).

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis, Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) nº 59.259, CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) nº 30014, nomeado [fls.162] para levantar o atual **VALOR DE VENDA** de mercado deste imóvel

no Condomínio Residencial Parque da Mata VI (Parque Veredas) – Bairro **Jardim Monte Alto**, em Campinas-SP:

- **1** apartamento com garagem [área útil de **43,50 m²**]
com direito a uma vaga de garagem, atualmente coberta.

Tendo concluído a Avaliação Mercadológica, **venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados**, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1. Leis e Normas reguladoras deste parecer

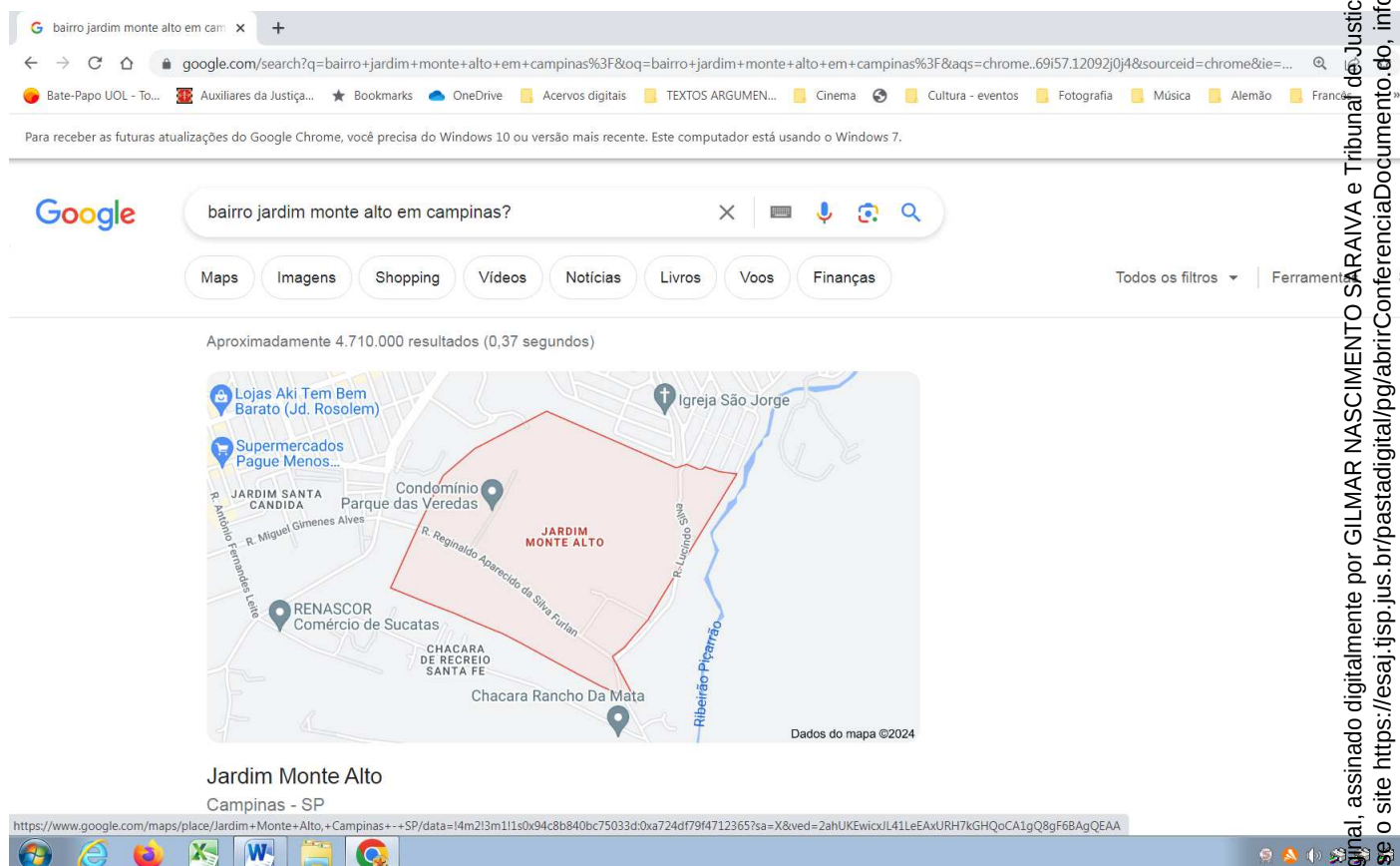
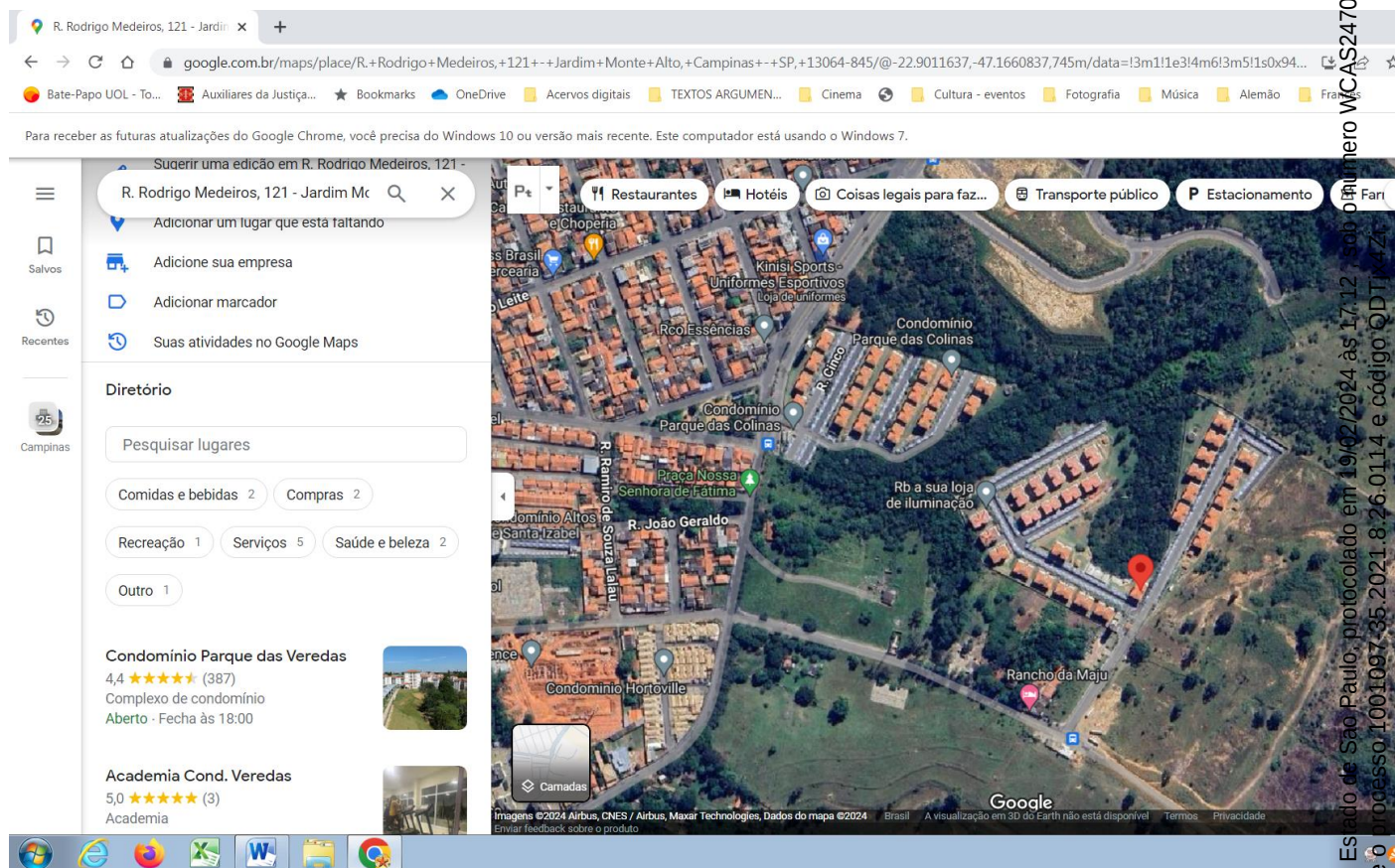
Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título “Avaliações de Bens”. E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. Vistoria Técnica – localização, descrição e estado do imóvel

Informo a Vossa Excelência que, com vistas à vistoria técnica, objetivando conhecer, fotografar e avaliar o imóvel, estive no endereço do imóvel avaliando, sito à Rua Rodrigo Medeiros, nº 121 – apto 34 – Condomínio Residencial Parque da Mata VI (Parque Veredas), no bairro Jardim Monte Alto – Campinas, SP. Em contato com administração e síndico do condomínio, Sr. Marcos Cerqueira, obtive o celular do morador, Sr. Tiago Roger de Andrade. Fiz contato para possível vistoria do imóvel. Depois de algumas tentativas em realizar a vistoria fui informado pelo morador da dificuldade em disponibilizar dia e horário para a visita ao imóvel. O morador e Executado disponibilizou fotos por mim solicitadas. Direcionei o morador para detalhar as fotos. Portanto a avaliação se realizará analisando as fotos enviadas.

2.1 Do Endereço do Imóvel

O apartamento avaliando localiza-se na cidade de **Campinas-SP**, no bairro **Jardim Monte Alto**, sito à **Rua Rodrigo Medeiros, nº 121, Apto 34 – 3º pavimento – Bloco 1 – Condomínio Residencial Parque da Mata VI (Parque Veredas), Campinas, SP.**



2.2 Da Descrição do Prédio/Condomínio:

O Condomínio Residencial Parque da Mata VI, pertence ao Condomínio Residencial Parque Veredas. O Condomínio Residencial Parque Veredas, possui 30 blocos, com 20 apartamentos, totalizando 600 apartamentos. Todos os apartamentos possuem a mesma área útil e área total. Todos os apartamentos hoje têm direito à vaga garagem coberta (na matrícula ainda consta como descoberta).

2.3 Da matrícula do apartamento:

Conf. matrícula **228.881** do **3º** CRI-Cartório Registro de Imóveis - Campinas [fls.78 a 80]:

UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por apartamento número **34**, localizado no **3º** pavimento do **Bloco 10**, no **Condomínio Residencial Parque da Mata VI**, com as seguintes áreas: privativa de **43,50m²**, total de **47,545m²**. O apartamento terá direito a uma vaga de garagem para estacionamento de automóvel, demarcada, descoberta e numerada.

2.4 Da Descrição Interna do Apartamento:

- o Sala: piso frio;
- o 2 dormitórios: piso frio, sem armários embutidos;
- o Banheiro social: piso frio, azulejos até o teto, box blindex;
- o Cozinha: azulejos até o teto, pia de granito com gabinete.

2.5 Da Descrição do Entorno/do Bairro Jardim Rosolem (Jardim Monte Alto):

O município de Campinas possui aproximadamente 470 bairros. O Jardim Monte Alto fica no Bairro Jardim Rosolem, próximo a cidade de Hortolândia.

Possui **infraestrutura** completa, com mercados, lojas, farmácias, restaurantes, bares, escolas e prestação de serviços. A região é caracterizada como região comercial e residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão.

3. Sobre o método e os critérios utilizados

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o apartamento a imóveis semelhantes.

Na escolha dos elementos comparativos, empreguei os seguintes critérios:

- mesmo residencial e Prédio: Residencial Parque da Mata VI, Condomínio Residencial Parque Veredas;
- mesma metragem e nº de vagas de garagem (uma vaga coberta);
- apartamentos sem armários embutidos e sem cozinha planejada;
- apartamentos com piso frio (cerâmico).

Assim, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a particulares e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial.

4. Sobre os elementos comparativos e o valor unitário médio

A tabela que segue apura o valor unitário de cada amostra e o valor unitário médio.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO				
CONTATO	ENDEREÇO NO SITE	VALOR DE VENDA - R\$ -	ÁREA -m²-	VALOR UNITÁRIO (por m²)
1 PRIME HOME (69)3397-7566	AP011731 À venda	167.000,00	43,50	R\$ 3.839,08
2 MOLONI (19) 99559-4666	Cod ea4613 À venda	165.000,00	43,50	R\$ 3.793,10
3 PRIME MAX (19) 99183-1821	Cod NPM8LO À venda	153.000,00	43,50	R\$ 3.517,24
4 CAMBUÍ CAPITAL (19) 98460-6018	AP02666 à venda	160.000,00	43,50	R\$ 3.678,16
5 PRIME HOME (69)3397-7566	AP008153 À venda	167.000,00	43,50	R\$ 3.839,08
6 M.M. INVESTIMENTOS (19) 98197-7492	AP00131 À venda	175.000,00	43,50	R\$ 4.022,98
7 PROVECTUM (19) 98381-3807	AP266781 À venda	150.000,00	43,50	R\$ 3.448,27
SOMATÓRIA				R\$ 26.137,91
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS				: 7
MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)				R\$ 3.733,98
LIMITE INFERIOR				R\$ 2.613,79
LIMITE SUPERIOR				R\$ 4.897,07
FATOR OFERTA				0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA E SANEADA (MS)				R\$ 3.360,58

O **Valor Unitário Médio** apurado resultou em R\$ 3.360,58 (três mil, trezentos e sessenta reais e cinquenta e oito centavos).

5. Sobre o valor do bem (apartamento com garagem)

Para calcular o **Valor do Bem**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 3.360,58**) pela **área** do apartamento ora avaliado (**43,50 m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 146.185,23 (cento e quarenta e seis mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e três centavos).

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que **VALOR DE VENDA** de mercado do **APARTAMENTO** no **RESIDENCIAL PARQUE VEREDAS (RESIDENCIAL PARQUE DA MATA VI)**, no bairro Jardim Monte Alto é **R\$ 146.185,23** [cento e quarenta e seis mil, cento oitenta e cinco reais e vinte e três centavos].

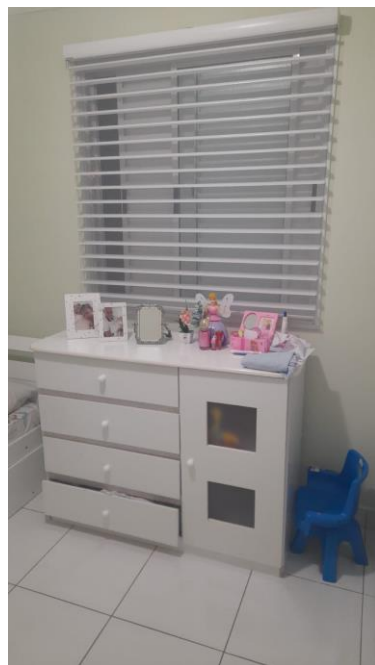
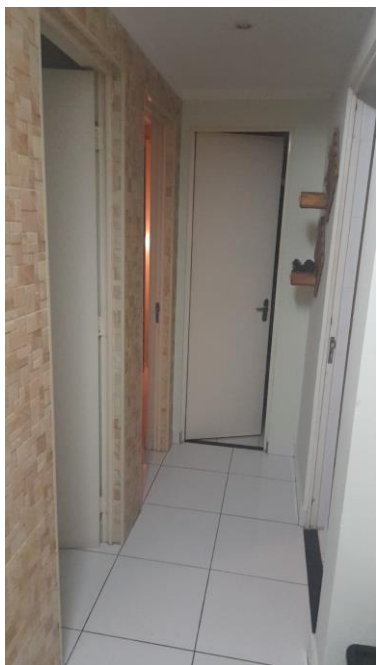
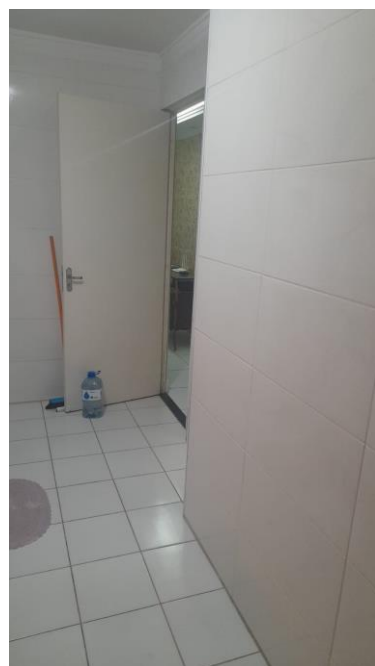
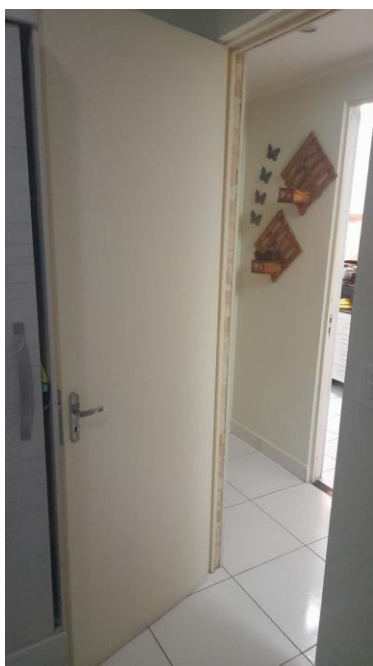
7. Considerações Finais

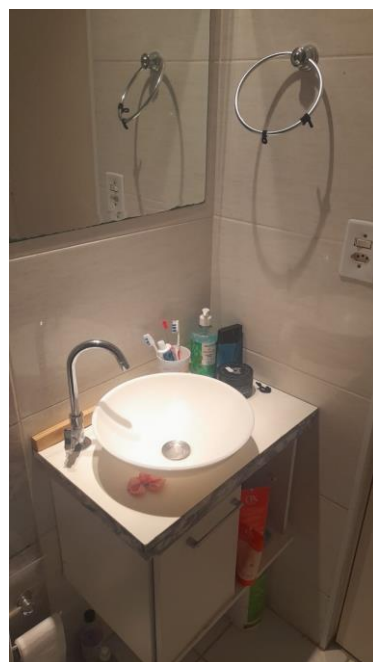
Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

Campinas, 20 de fevereiro de 2024.


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

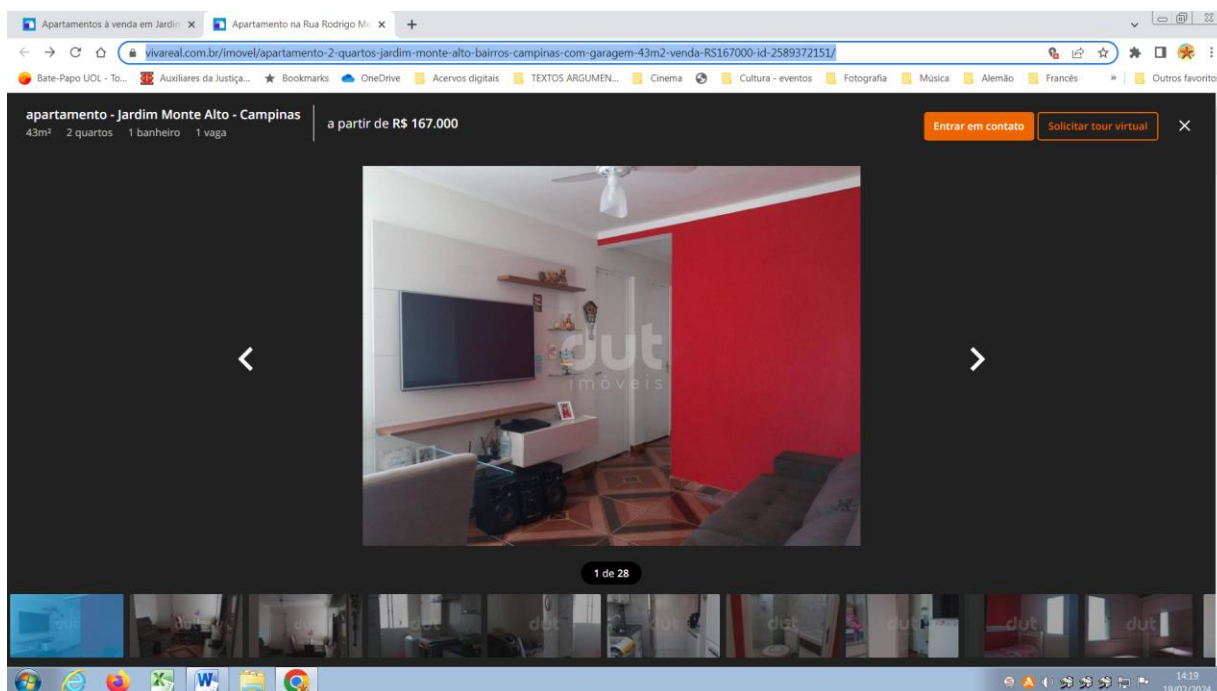
7. Fotos do imóvel avaliado



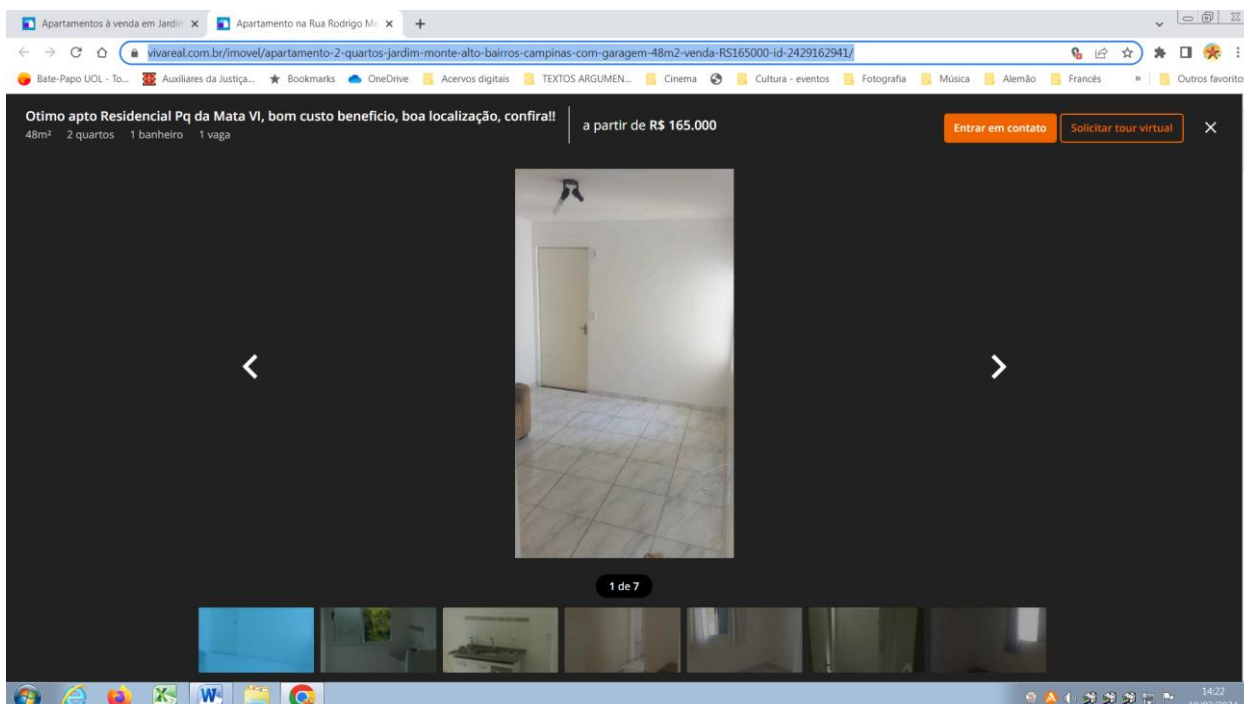


8. Elementos comparativos

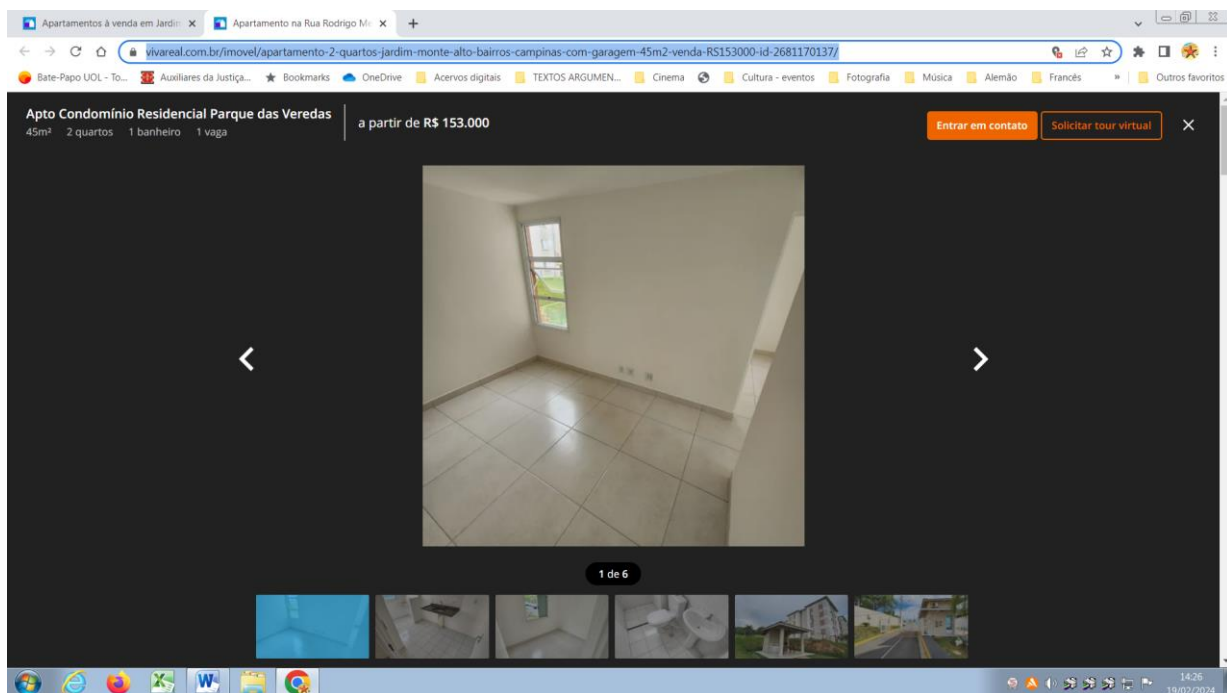
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-43m2-venda-RS167000-id-2589372151/>



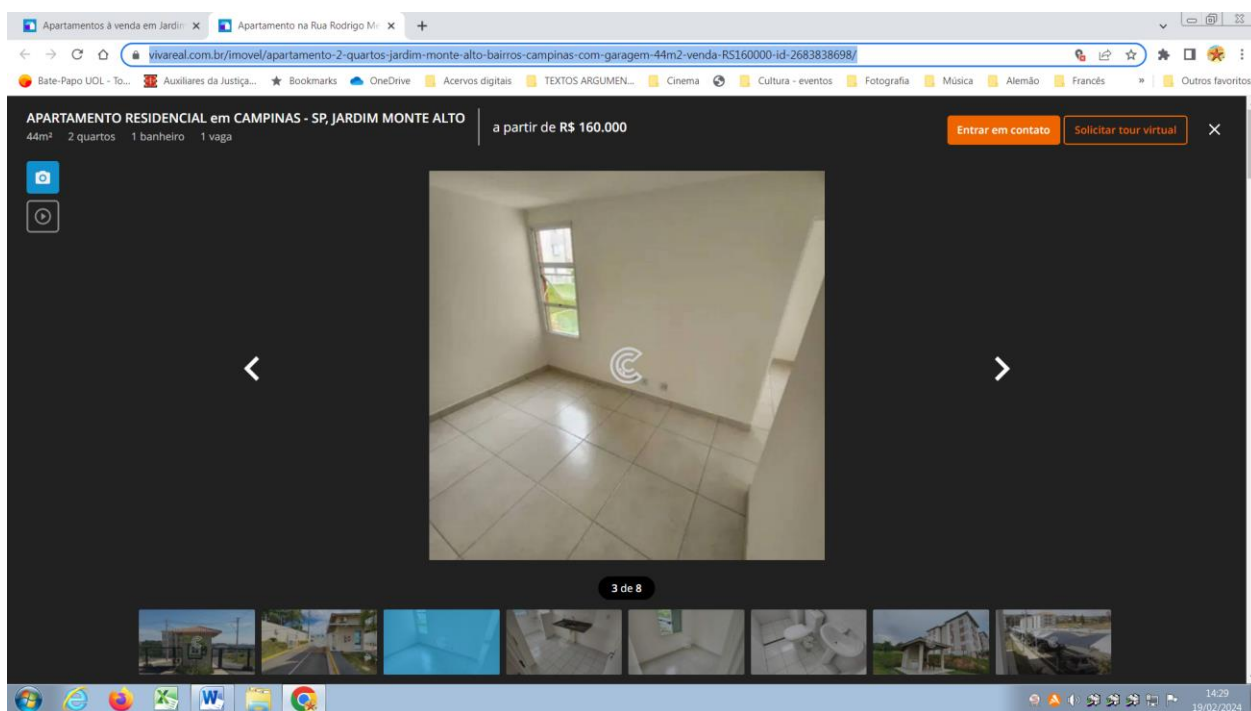
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-48m2-venda-RS165000-id-2429162941/>



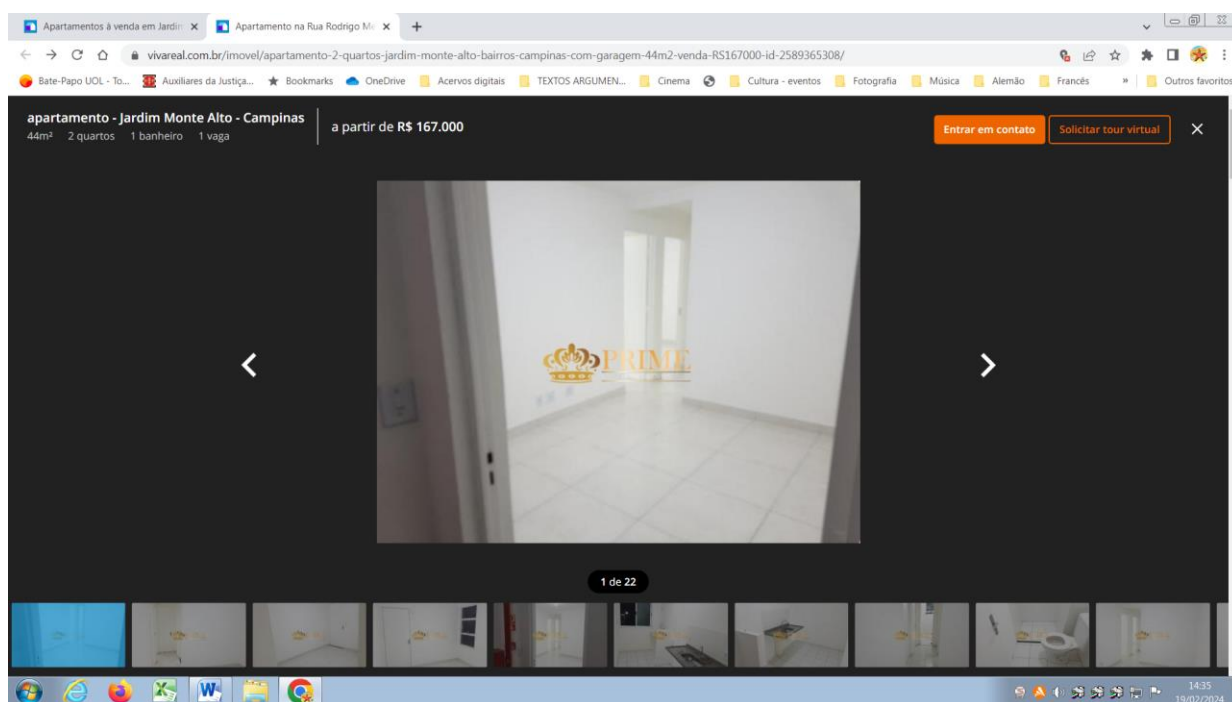
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-45m2-venda-RS153000-id-2681170137/>



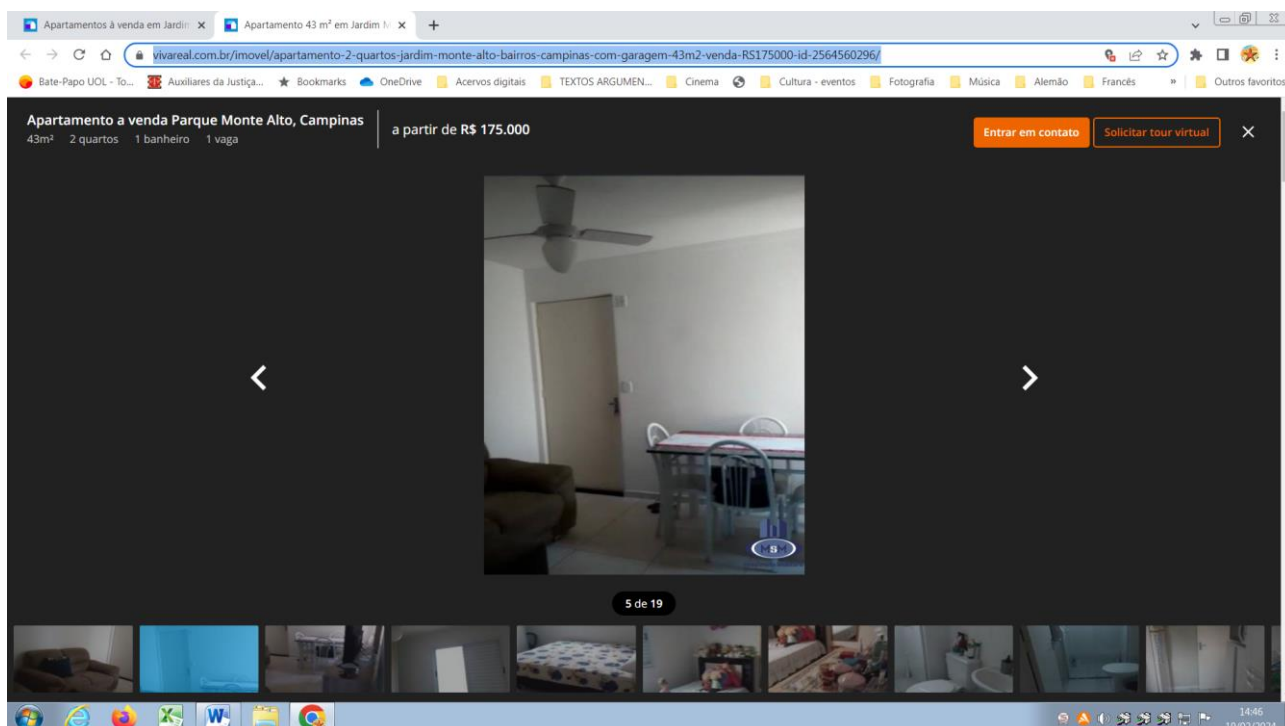
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-R\\$160000-id-2683838698/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-R$160000-id-2683838698/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-R\\$167000-id-2589365308/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-R$167000-id-2589365308/)



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-43m2-venda-RS175000-id-2564560296/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-alto-bairros-campinas-com-garagem-43m2-venda-RS150000-id-2689517375/>

