

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Propriedade Urbana

PROCESSO N° 002013-10.1989.8.26.0114

6° Ofício Cível da Comarca de Campinas - SP

Tipo do Imóvel: Edifício

Cidade e estado: Campinas / São Paulo

CORRETOR / AVALIADOR

Nome: Wagner Bonfadini Grassi

CRECI/SP N°: 144741- F

CNAI N° 14512

317

1. Identificação do Solicitante

A pedido do Excelentíssimo Senhor Doutor juiz de direito do 6º Ofício Cível da Comarca de Campinas, situada à Avenida Francisco Xavier Arruda Camargo, 300, bairro Jardim Santana em Campinas Estado de São Paulo, procedeu-se a avaliação do imóvel no qual é de propriedade da empresa Vicente Ferrão Incorporações Ltda.

2. Finalidade

A finalidade deste parecer é determinar o valor exato deste imóvel para satisfação do crédito do exequente. Foi utilizado para a avaliação do imóvel o Método Comparativo de Mercado, conforme regulamentado pela NBR 14653.

3. Identificação e caracterização do imóvel

3.1. Dados do Avaliando

O imóvel urbano denominado "**Edifício Beatriz**", situado no município de Campinas estado de São Paulo.

3.2. Dados do título da propriedade

O imóvel está registrado no 3º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas sob o número de matrícula 84763, está em nome da empresa Vicente Ferrão Incorporações LTDA.

3.3. Dimensões do terreno

O terreno possui área total de 428,17 m², em região não inundável, totalmente aproveitável.

3.4. Caracterizações do entorno

3126

O imóvel está localizado à Rua José Paulino, 101, na área central da cidade de Campinas, em local movimentado e de fácil acesso, com padrão de classe media, com todos os melhoramentos públicos, rodeado por imóveis comerciais e residências.

3.5. Descrições detalhada do imóvel avaliando

O imóvel objeto deste Parecer Técnico possui terreno com área total de 428,17 m², área total construída de 2781,23 m² sendo composto por subsolo, local correspondente as vagas de garagem, andar térreo que é composto pelo hall de entrada, local para acesso ao elevador que serve as unidades residenciais e local coberto para guarda de veículos, os andares de número 1 a número 10 são compostos por hall de escadas e elevador, 2 apartamentos de 88,865 m² cada contendo 02 dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar integradas, cozinha, área de serviço, lavabo e terraço. O 11º andar possuirá a casa de máquinas dos elevadores. O imóvel encontra-se inacabado com aproximadamente 30 anos de construção e seu estado de conservação pode ser classificado como necessitando de **REPAROS IMPORTANTES**, "G". Atualmente encontra-se invadido por moradores. Imagem aérea do imóvel no anexo 8.1.

3.6. Fotografia Aérea da Área.



Figura 1 - Imagem aérea

4. Pesquisa de imóveis comparandos para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

4.1. Amostra 1

Imóvel localizado na região central da cidade de Campinas, conta com uma área útil de 84 m² contendo 03 dormitórios, sendo uma suíte, armários planejados, wc social, sala com sacada, cozinha planejada, área de serviço com armários e banheiro, fino acabamento, 2 vagas de garagem cobertas e área de lazer com piscina, salão de festas com churrasqueira e espaço fitness. A idade média do imóvel é de aproximadamente 10 anos com estado de conservação classificado como “novo e regular”, “B”. Esta a venda pelo valor de R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais). Informações adquiridas através da imobiliária “Rede Provectum”. Fotos no anexo 8.2.

4.2. Amostra 2

Imóvel localizado na região centra de Campinas, conta com uma área útil de 100 m² contendo 03 dormitórios, sendo uma suíte, 03 banheiros, sala de jantar e

estar integradas, cozinha, fino acabamento, armários embutidos e 1 vaga de garagem. A idade média do imóvel é de aproximadamente 18 anos e seu estado de conservação é classificado como “novo e regular”, “B”. Esta a venda pelo valor de R\$620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais). Informações adquiridas através da imobiliária “Rede Provectum” Fotos da amostra no anexo 8.2.

4.3. Amostra 3

Imóvel localizado na região central da cidade de Campinas, conta com uma área útil de 115 m² contendo 03 dormitórios, sendo 01 suíte, banheiro social, cozinha americana, área de serviço com quarto de empregada, 02 vagas de garagem, piscina, salão de festas e playground no prédio. A idade média do imóvel é de aproximadamente 20 anos e seu estado de conservação é classificado como “novo e regular”, “B”. Esta a venda pelo valor de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). Informações adquiridas através da imobiliária “Rede Provectum” Fotos da amostra no anexo 8.2.

4.4. Amostra 4

Imóvel localizado na região central da cidade de Campinas, conta com uma área útil de 100 m² contendo 03 dormitórios sendo 01 suíte, armários planejados, porcelanato, sala ampla com sacada, cozinha planejada, área de serviço com banheiro de empregada, 01 vaga de garagem, piscina, armários no subsolo, salão de festas e playground. A idade média do imóvel é de aproximadamente 15 anos e seu estado de conservação é classificado como “regular”, “C”. Esta a venda pelo valor de R\$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais). Informações adquiridas através da imobiliária “Rede Provectum” Fotos da amostra no anexo 8.2.

4.5. Amostra 5

Imóvel localizado na região central da cidade de Campinas, conta com uma área útil de 105 m² contendo 03 dormitórios, sendo 01 suíte com closet e varanda, wc social, living para 02 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço e banheiro de empregada, área de lazer completa, com 03 piscinas, sauna, playground, salão de festas, quadra, sala de jogos, academia e brinquedoteca e 1 vaga de garagem. A idade média do imóvel é de aproximadamente 20 anos e seu estado de conservação é classificado como "novo e regular", "B". Esta a venda pelo valor de R\$570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais). Informações adquiridas através da imobiliária "Rede Provectum" Fotos da amostra no anexo 8.2.

4.6. Amostra 6

Imóvel localizado na região central da cidade de Campinas, conta com uma área útil de 104 m² contendo sala de estar e jantar integradas, 02 dormitórios, armários embutidos, banheiro, cozinha, lavabo, lavanderia e 1 vaga de garagem. A idade média do imóvel é de aproximadamente 30 anos e seu estado de conservação é classificado como "regular", "C". Esta a venda pelo valor de R\$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais). Informações adquiridas através da imobiliária "Rede Provectum" Fotos da amostra no anexo 8.2.

5. Homogeneização dos itens das Amostras

3100

Amostras	Valor/m ²	Oferta	Depreciação	Valor Homog./m ²
1	R\$8.095,23	-10%	+10%	R\$8.095,23
2	R\$6.200,00	-10%	+19%	R\$6.758,00
3	R\$5.217,39	-10%	+22%	R\$5.843,47
4	R\$5.900,00	-10%	+18%	R\$6.372,00
5	R\$5.428,57	-10%	+22%	R\$6.079,99
6	R\$5.096,15	-10%	+39%	R\$6.570,16

$$\text{Média M}^2 = \frac{\text{R\$ 6.758,00} + \text{R\$ 6.372,00} + \text{R\$ 6.079,99} + \text{R\$ 6.570,16}}{4}$$

4

Média M²: R\$ 6.445,03 (seis mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e três centavos)

O valor calculado foi baseado em um imóvel novo, e como o imóvel avaliando é um Edifício inacabado e com uma idade de construção considerável, foi calculado o fator depreciação para o mesmo chegando ao resultado de 70%, ficando então com o valor da seguinte forma:

$$\text{Valor m}^2/\text{apartamento avaliando menos a depreciação} = \text{R\$6.445,03} - 70\% = \text{R\$1.933,50}$$

$$\text{Valor m}^2/\text{apartamento avaliando} = \text{R\$1.933,50} \times 88,865\text{m}^2 = \text{R\$171.820,47}$$

6. Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

Valor imóvel avaliando = Valor apartamento x total de apartamentos

Valor imóvel avaliando = R\$171.820,47 x 20

Valor imóvel avaliando = R\$ 3.436.409,40 (três milhões quatrocentos e trinta e seis mil quatrocentos e nove reais e quarenta centavos)

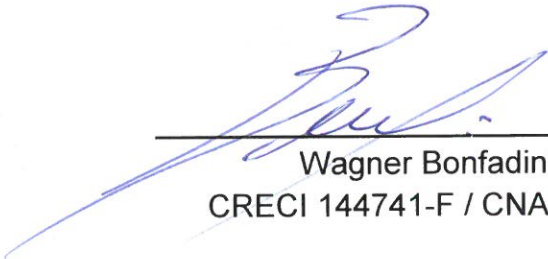
De acordo com os cálculos realizados após a homogeneização das amostras, o valor do imóvel avaliando é de R\$3.436.409,40 (três milhões quatrocentos e trinta e seis mil quatrocentos e nove reais e quarenta centavos).

7. Encerramento

Constatou-se que o imóvel tem seu valor atual de mercado de R\$3.436.409,40, podendo ser arredondado para R\$3.400.000,00.

Concluído o Parecer Técnico de propriedade urbana, Wagner Bonfadini Grassi, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários) nº 144741 – F, avaliador especializado em avaliação de imóveis com registro no CNAI nº14512, coloca-se a disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

Mogi Mirim, 29 de Janeiro de 2018


Wagner Bonfadini Grassi
CRECI 144741-F / CNAI 14512

3182
Ø

8. Anexos

8.1. Fotos do Imóvel Avaliando



Figura 2 – Fachada do Edifício.

3183
19



Figura 3 – Fachada posterior do Edifício.



Figura 4 – Entrada do Edifício e acesso a garagem.



Figura 5 – Acesso ao Hall de entrada e garagem.



Figura 6 – Garagem do subsolo.

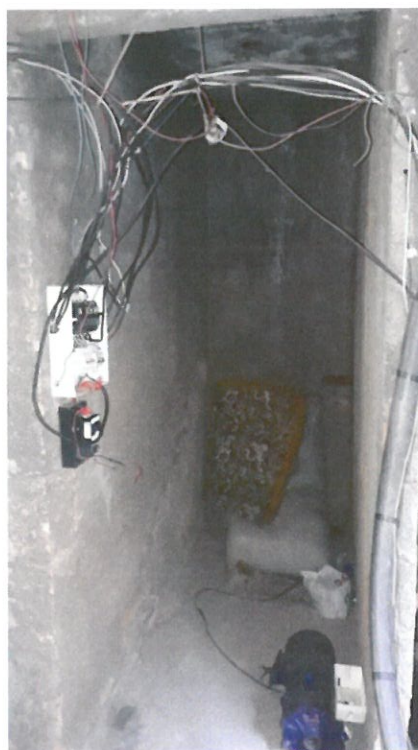


Figura 7 – Área de serviços e manutenção piso térreo.



Figura 8 – Escada de acesso aos andares superiores.

3182



Figura 9 – Terraço do Edifício.



Figura 10 – Hall de entrada dos apartamentos.



Figura 11 – Hall de entrada dos apartamentos.



Figura 12 – Imagem interna do apartamento, sala de estar e jantar integradas.



Figura 13 – imagem interna do apartamento, cozinha e área de serviço.



Figura 14 – imagem interna do apartamento, áreas de serviço.



Figura 15 – imagem interna do apartamento, corredor de acesso aos quartos.



Figura 16 – imagem interna do apartamento, quarto.



Figura 17 – imagem interna do apartamento, quarto.



Figura 18 – imagem interna do apartamento, banheiro.



Figura 19 – imagem interna do apartamento, banheiro.



Figura 20 – imagem interna do apartamento, sacada.

8.2. Amostras



Figura 21 - Amostra 01



Figura 22 - Amostra 01



Figura 213 - Amostra 01



Figura 24 - Amostra 01

319



Figura 24 - Amostra 01



Figura 25 - Amostra 01

3195
①



Figura 26 - Amostra 02



Figura 27 - Amostra 02



Figura 28 - Amostra 02

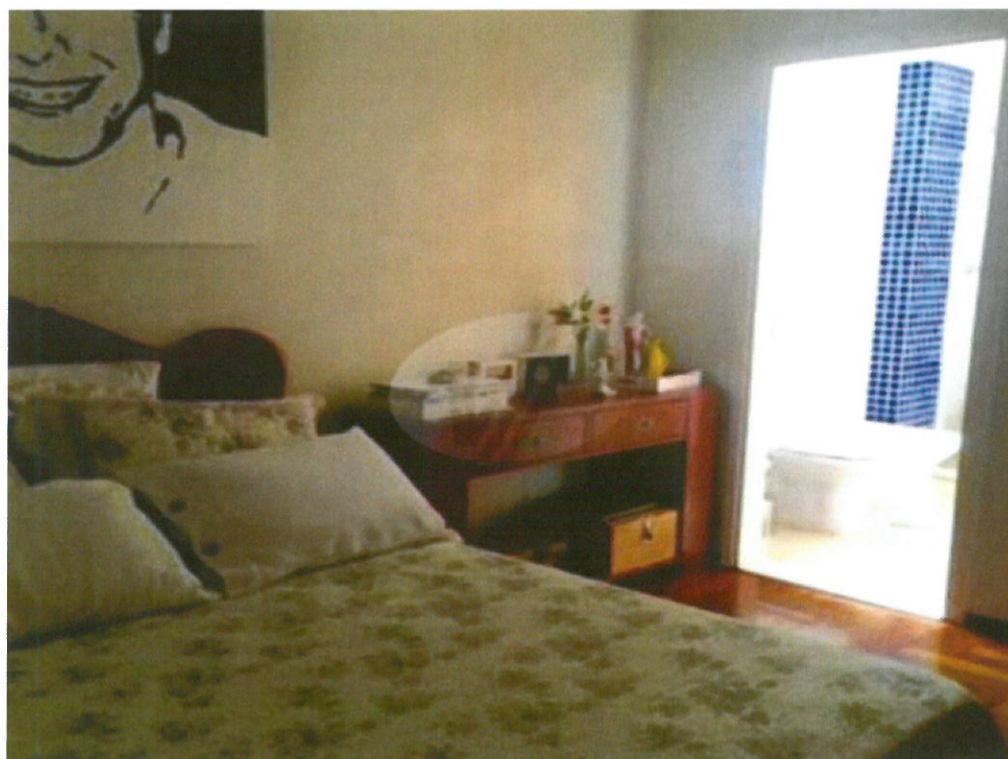


Figura 29 – Amostra 02

3197
⊕



Figura 30 – Amostra 02



Figura 31 – Amostra 03

319
P



Figura 32 – Amostra 03

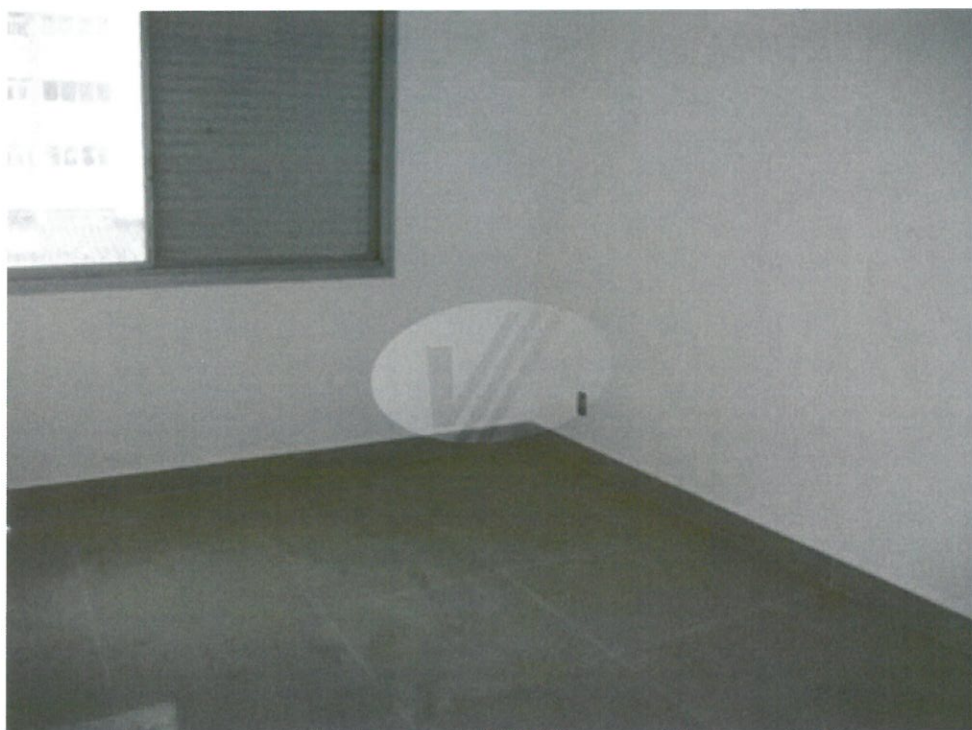


Figura 33 – Amostra 03

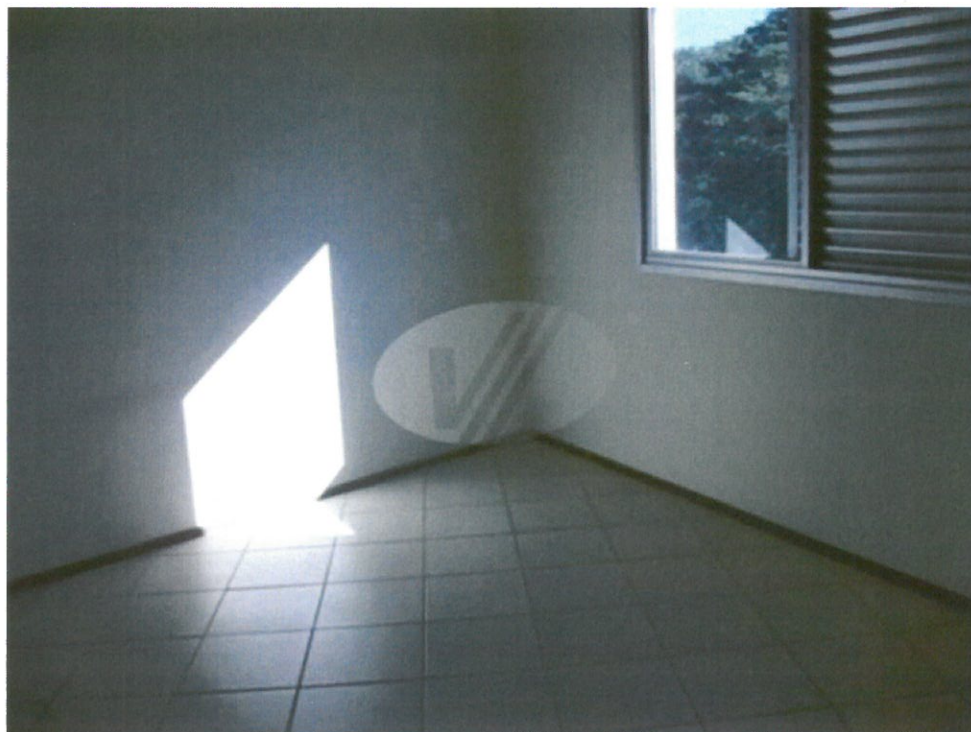


Figura 34 – Amostra 03



Figura 35 – Amostra 03



Figura 36 – Amostra 03



Figura 37 – Amostra 04



Figura 38 – Amostra 04



Figura 39 – Amostra 04

3201



Figura 40 – Amostra 04



Figura 41 – Amostra 04



Figura 42 – Amostra 05



Figura 43 – Amostra 05

320



Figura 43 – Amostra 05



Figura 44 – Amostra 05

3207
⊙



Figura 45 – Amostra 05

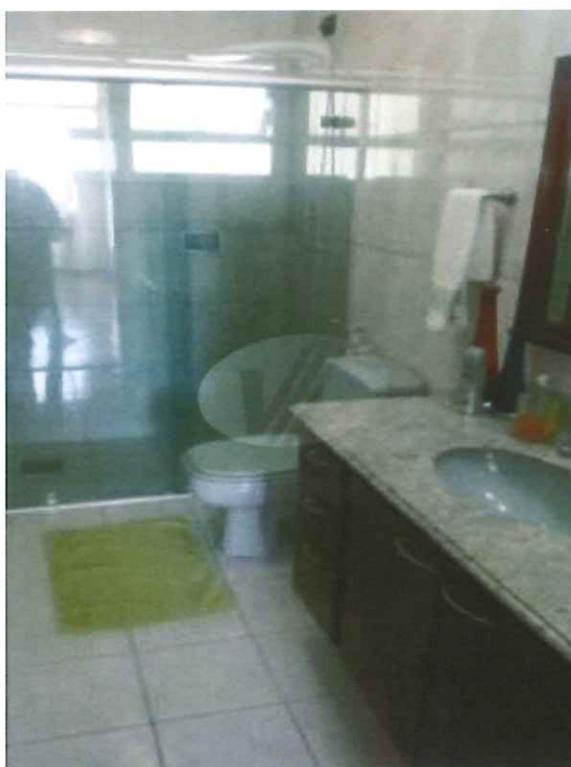


Figura 46 – Amostra 05



Figura 47 – Amostra 05



Figura 48 – Amostra 06



Figura 49 – Amostra 06



Figura 50 – Amostra 06



Figura 51 – Amostra 06



Figura 52 – Amostra 06

3211
①



Figura 53 – Amostra 06

8.3. Currículo do Avaliador

Wagner Bonfadini Grassi

Dados Pessoais

Idade: 28

Endereço: Avenida Gov. Ademar de Barros, 56 Apto 501, Parque da Imprensa – Mogi Mirim – SP.

Telefone: (19) 993301401

E-mail: grassi.imoveis@gmail.com

Escolaridade

- **Ensino Superior**

Administração de Empresas - Ênfase em Comércio Exterior - Faculdade de

Ciências Administrativas e Contábeis Santa Lucia (Dezembro/2011)

- **Curso Técnico**

Técnico em Transações Imobiliárias (Junho/2014)

Cursos de Aperfeiçoamento

- Inglês - Wizard Idiomas, nível intermediário – (Dezembro/2006)
- Inglês – Sense Private Instruction (cursando)
- Auxiliar Administrativo - ETE Pedro Ferreira Alves (Setembro/2007)
- Informática-Visual Informática – (Fevereiro/2004)
- Perito Judicial (Outubro/2014)
- Avaliador Imobiliário (concluído)

Histórico Profissional

Empresa: WGrassi Veículos

3213
①

Data de entrada: 08/2002 **Data de saída:** (trabalhando)

Telefone: (19)38065027 **Cidade:** Mogi Mirim

Cargo: Vendedor e Administração Financeira

Principais Atribuições:

- ✓ Atendimento ao cliente
 - ✓ Controle de finanças
 - ✓ Vendas
 - ✓ Compra
-
- Habilidade no atendimento aos clientes no pré e pós-vendas, esclarecimento de dúvidas sobre produtos e resolução de problemas.
 - Experiência com financiamento de veículos.
 - Atuação na área Financeira, controle de contas a pagar e a receber, conciliação bancária.
 - Experiência no contato com os bancos para descontos financeiros e negociação de juros.
 - Controle de emissão de notas fiscais.

Empresa: Corretor e Avaliador Imobiliário.

- Avaliações e perícias judiciais.
- Corretagem de imóveis.

Data de Início: 07/2014

Telefone: (19)9 993301401 **Cidade:** Mogi Mirim