

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Sumaré/SP.

Processo n.º 0000926-17.2020.8.26.0604

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), **Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação De Cumprimento Da Sentença Que Reconhece A Exigibilidade de Obrigação De Pagar Quantia Certa** interposta por **Heron Rodrigues Parreira** em face de **Elismar José Silva Parreira**, tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 05 de Janeiro de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8



1. RESUMO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foi possível obter o real valor do imóvel descrito abaixo, em:

IMÓVEL MATRÍCULA N.º 128.607 (2º C.R.I – CAMPINAS/SP):

APARTAMENTO N.º 08, BLOCO 03 / CONDOMÍNIO AVALON I: AVENIDA JOÃO SCARPARO NETTO, N.º 330, CEP: 13080-655, LOTEAMENTO CENTER SANTA GENEVRA, MUNICÍPIO DE CAMPINAS/SP.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 429.717,21

(Quatrocentos e vinte e nove mil, setecentos e dezessete reais e vinte e um centavos).

(Valores válidos para 05 de Janeiro de 2.026).

2. LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a inserção do apartamento vistoriado que se localiza no Condomínio Avalon I, em relação à mancha urbana da cidade de Campinas/SP e suas respectivas delimitações.

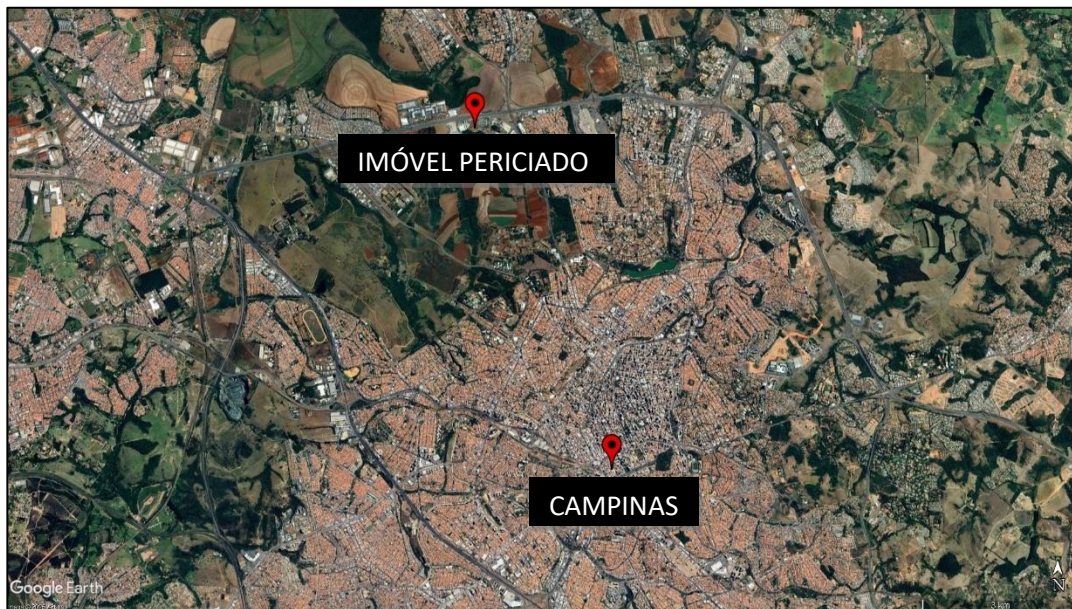


Imagem 01: Localização geral do Condomínio Avalon I, onde se localiza o imóvel vistoriado, em relação à mancha urbana da cidade de Campinas/SP.



Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do Condomínio Avalon I, onde se situa a unidade autônoma periciada (**Apartamento n.º 08, Bloco 03**).



3. INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel onde se situa a unidade autônoma periciada, objeto da Matrícula n.º 128.607 (2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP – fls. 397/400), é servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água

II) Rede de Esgoto

III) Pavimentação Asfáltica

IV) Energia Elétrica

V) Calçamento

VI) Arborização

VII) Rede Telefônica

VIII) Coleta de Lixo

IX) Sinalização Urbana

X) Transporte Público

4. INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa da planta genérica de valores da cidade de Campinas/SP (<https://pgv.campinas.sp.gov.br/>), é possível notar os dados fiscais do referido imóvel, por meio de seu código cartográfico (3252.42.51.0286), sendo Região Fiscal: 101, Valor Fiscal: 364,6217 UFICs e Padrão da Zona tributária: B; bem como o valor da UFIC (Unidade Fiscal de Campinas) visto na página oficial da prefeitura de campinas (<https://www.campinas.sp.gov.br/servico/ufic>) de R\$ 5,0996/UFIC.

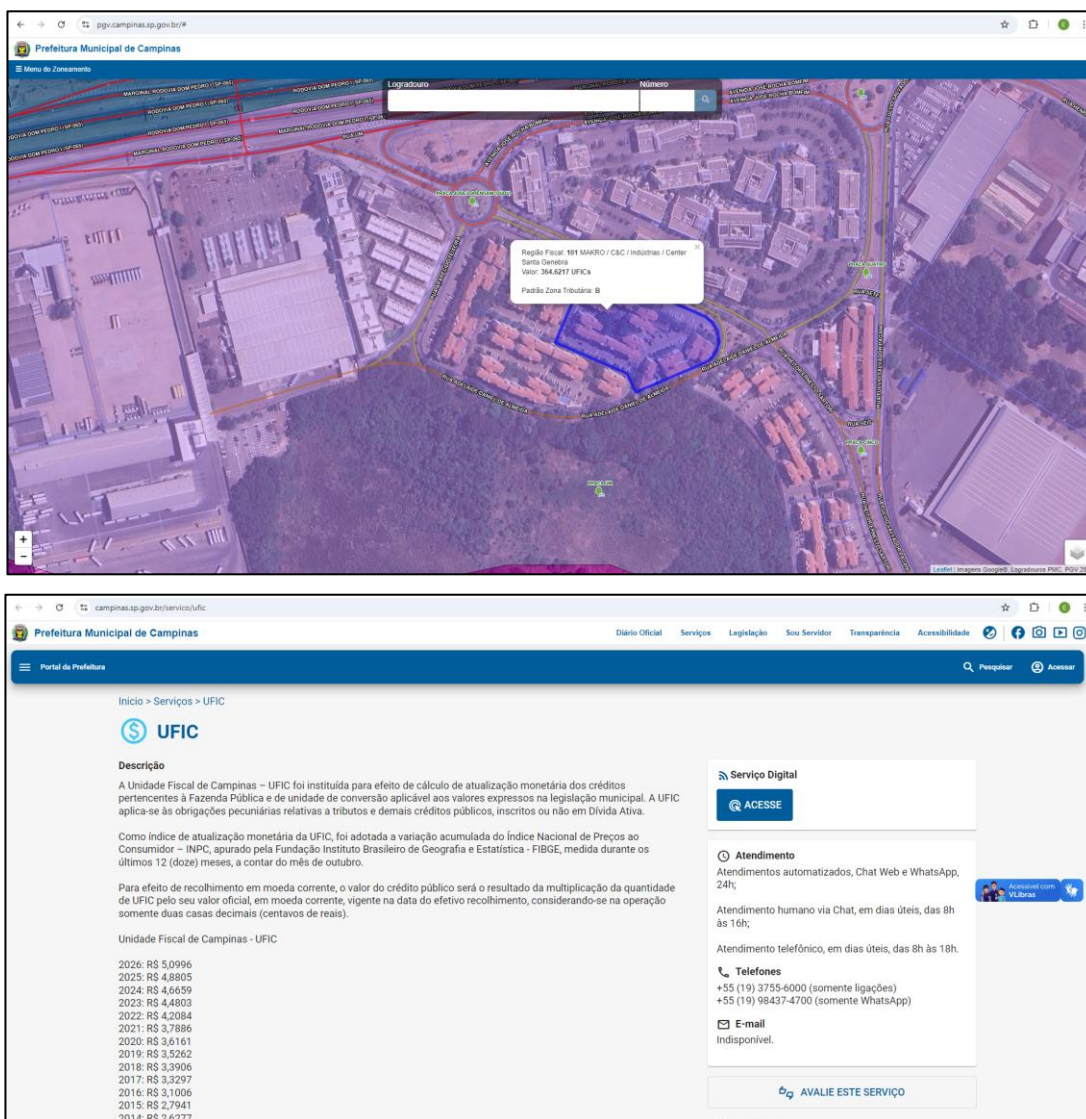


Imagem 03: Mapa da planta genérica de valores com os dados fiscais do imóvel e valor da UFIC no ano de 2.026.



5. INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de Zoneamento da cidade de Campinas/SP (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>), regido pela *Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades)* e *LC N.º 208/2018* (municipal – última alteração), que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Campinas/SP, é possível ver na imagem abaixo, através do destaque, que o imóvel está inserido em **Zona Mista 1 (ZM1)**.

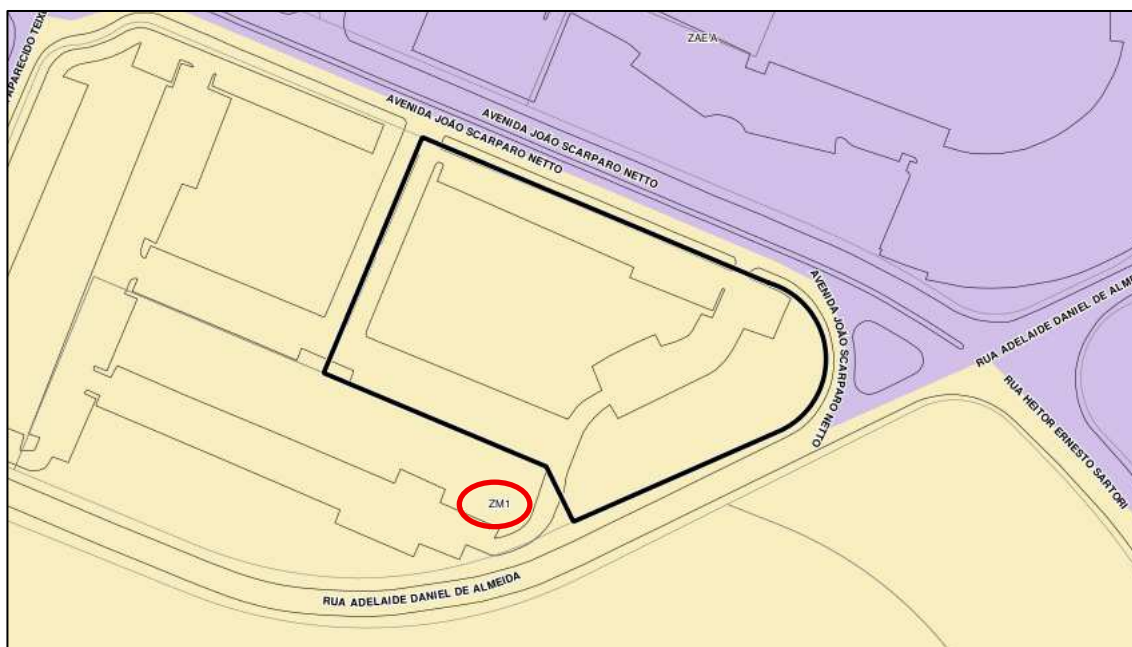


Imagem 04: Mapa de zoneamento do município de Campinas/SP indicando que o imóvel da presente demanda está inserido em **Zona Mista 1 (ZM1)**.

6. MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda possui Matrícula N.º 128.607 com registro no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Campinas/SP, cópia parcial abaixo, fls. 397, descrevendo sua unidade sob n.º 8, Bloco 3, integrante do Condomínio Avalon I – Praça dos Príncipes, situado à Avenida João Scarparo Netto, n.º 330, com área privativa de 58,28m²; área de garagem (01) vaga: 10,35m²; área comum de 51,34m²; área total de 119,97m², fração ideal do terreno 0,6731%.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

**SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**



2º Registro de Imóveis
CAMPINAS

MATRÍCULA

128607

FOLHA

01

CNM nº: 123851.2.0128607-84

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
2º Oficial de Registro
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento nº 8, do tipo Angelina, localizado no pavimento térreo, Bloco "3" do "CONDOMÍNIO AVALON I – PRAÇA DOS PRÍNCIPES", situado na Avenida João Scarparo Netto nº 330, 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com as seguintes áreas: área privativa 58,28m², área de garagem (01) vaga: 10,35m²; área de uso comum: 51,34m²; área total: 119,97m²; fração ideal de 0,6731%; a esta unidade, está vinculada a **vaga de garagem nº 108**. Esta edificação foi erigida sobre o lote 01D, oriundo da subdivisão do lote 01 do loteamento denominado "Center Santa Genebra, cujo terreno possui 10.918,48m².

PROPRIETÁRIA: ARISTASIA EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ nº 08.235.775/0001-58, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31, C-12. Rua Cardoso de Almeida, n. 60, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 21.129.267/0001-58.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 122.537 e R-8 (instituição) da matrícula nº 122.538, feita nesta data.

Campinas, 25 JAN 2010

Regina H. T. de Camargo B. de Castro
Escrevente Substituta

Fls. 397: Matrícula N.º 128.607 (2º C.R.I. – Campinas/SP), com descrição da unidade autônoma vistoriada perfazendo **área privativa de 58,28m²**.

7. VISTORIA

Data:

Realizada no dia de 04 de Dezembro 2.025, às 13:30 horas.

Local:

Avenida João Scarparo Netto, n.º 330, Condomínio Avalon I, Apartamento n.º 08, Bloco 03, CEP: 13080-655, Loteamento Center Santa Genebra, Município de Campinas/SP.

Presentes:

- Sr. Thiago Gutierrez (inquilino) – RG: 35.287.700-5 (SSP/SP);

Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial:

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta perícia.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria contido de fls. 454.



Imagem 05: Avenida João Scarparo Netto (lado esquerdo de quem olha de frente para o Condomínio Avalon I, onde se situa a unidade autônoma vistoriada).



Imagem 06: Avenida João Scarparo Netto (lado direito de quem olha de frente para o Condomínio Avalon I, onde se situa a unidade autônoma vistoriada).



Imagem 07: Fachada do Condomínio Avalon I.



Imagem 08: Portaria e número de identificação do Condomínio Avalon I: **330**
(trezentos e trinta).



Imagem 09: Vista geral para o condomínio e para o bloco 03 onde está localizada a unidade periciada.



Imagem 10: Vista para a entrada e placa de identificação do Bloco 03, denominada Bloco dos Príncipes na qual se encontra a unidade autônoma periciada.



Imagem 11: Porta de acesso ao imóvel vistoriado (Apartamento n.º 08).



Imagem 12: Sala de estar e TV com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 13: Sala de estar e TV com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 14: Cozinha do imóvel com revestimento cerâmico no piso e parcialmente aplicado nas paredes.



Imagem 15: Área de serviço com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 16: Área de circulação que permite acesso aos quartos e banheiros.

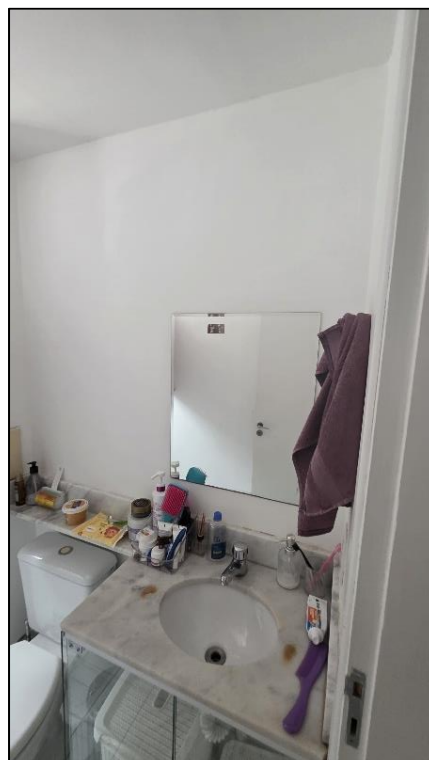


Imagem 17: Banheiro com piso e paredes do box revestidos em cerâmica, demais paredes e laje com pintura sobre reboco.



Imagem 18: Quarto 01 do imóvel com piso cerâmico, paredes e laje rebocadas com pintura.



Imagem 19: Quarto 01.



Imagem 20: Quarto 02 do imóvel com piso cerâmico, paredes e laje rebocadas com pintura.

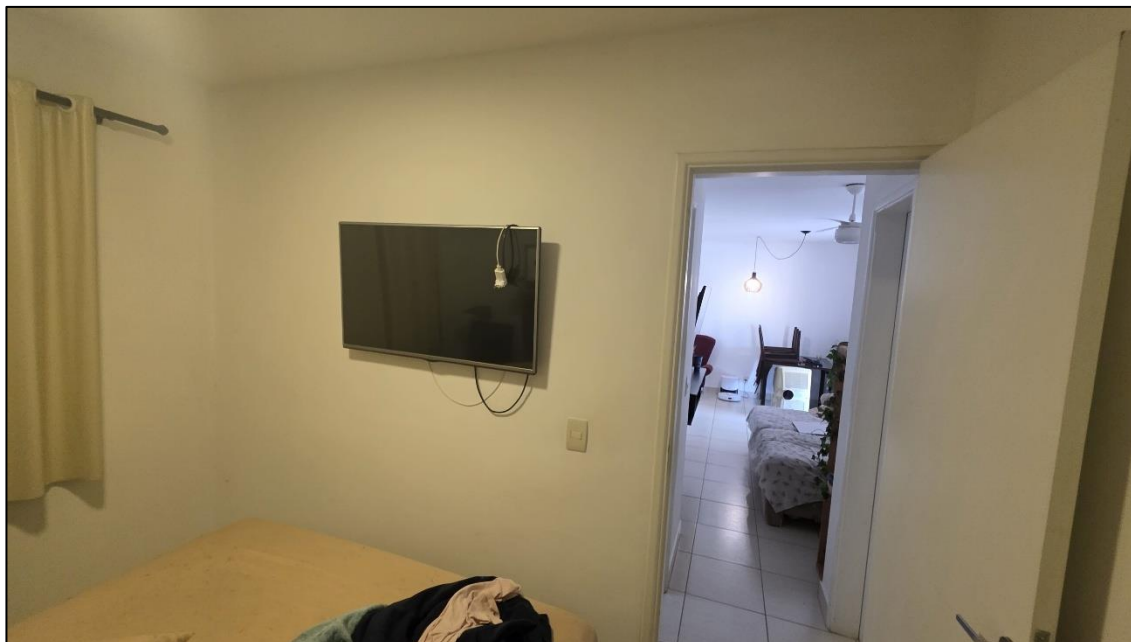


Imagem 21: Quarto 02.

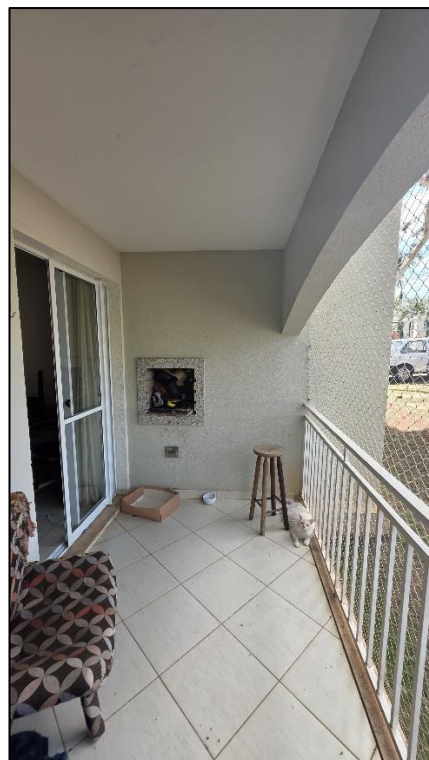
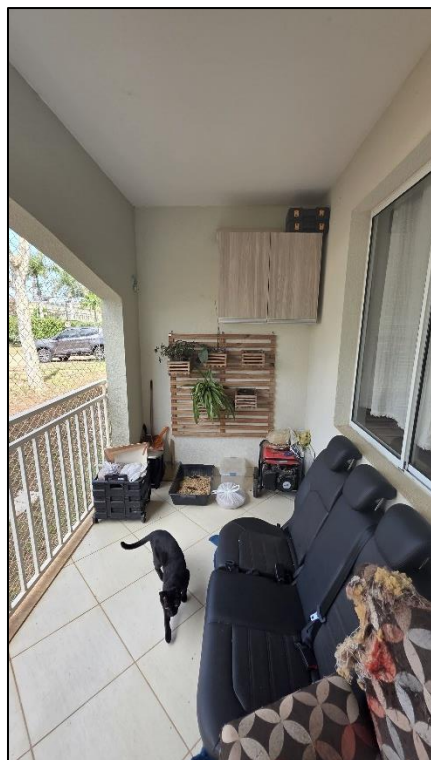


Imagem 22: Varanda do imóvel com piso revestido em cerâmica, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 23: Vista para a vaga de garagem descoberta da unidade autônoma periciada: **P008**.



As imagens a seguir apresentam a área de uso comum
do condomínio.

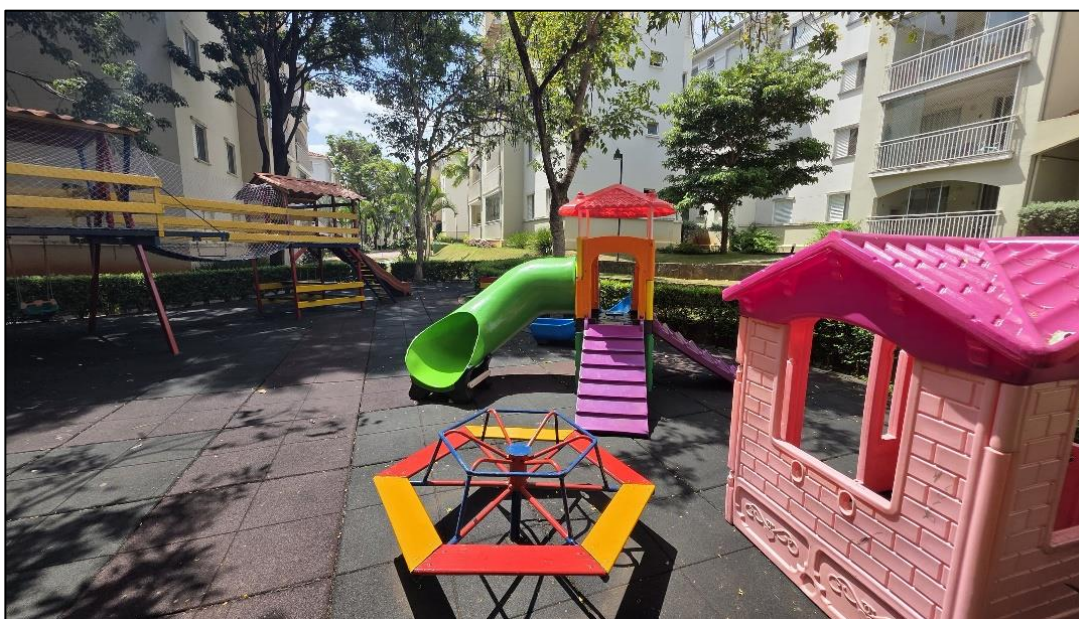


Imagem 24: *Playground.*



Imagem 25: Salão de festas.



Imagem 26: Churrasqueira.



Imagem 27: Piscina.



Imagem 28: Minimercado.

8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.2.2 Método involutivo: *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

8.2.3 Método evolutivo: *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*



8.2.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.3.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.3.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) Da natureza do bem avaliando
- b) Da finalidade da avaliação
- c) Do prazo para a execução dos trabalhos
- d) Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2*, bem como às do *IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Unidades Padronizadas (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)*.

Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

9. FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 e Índice 2019 – Unidades Padronizadas (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.



Para efeito de cálculo da unidade utilizou-se fatores de elasticidade, padrão construtivo, estado de conservação e localização.

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

B) PADRÃO CONSTRUTIVO: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “*Unidades Padronizadas 2019*”, do IBAPE/SP.

C) ESTADO DE CONSERVAÇÃO: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação.

D) FATOR LOCALIZAÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

Tabela 01 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 11.

Coeficientes vigentes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE):

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
		1.1.4- Padrão Superior	5,377	5,974	6,572
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	3,378	3,753	4,013
		2.1.3- Padrão Médio	4,014	4,330	4,763
		2.1.4- Padrão Superior	5,206	5,784	6,363
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 29.



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescência)

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
denominado: **Índice – Unidades Padronizadas**, Pg. 13 e 14.

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor



10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

10.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Referido imóvel situa-se em um condomínio, sem elevadores, dispondo de sala de jantar/TV, 02 quartos, cozinha, área de serviço, 01 banheiro, uma vaga de garagem descoberta, em padrão simples, necessitando de reparos simples, como repintura. Os materiais aplicados no imóvel são piso e revestimento cerâmico simples nas áreas molhadas; piso cerâmico e rodapé nos quartos, corredor e sala; paredes e teto rebocados com pintura simples; portas em madeira; janelas de alumínio e pontos elétricos e hidráulicos simples por ambientes. O condomínio possui laje de cobertura impermeabilizada com idade de construção aproximada de 16 anos.

10.2 DA SITUAÇÃO PARADIGMA

Para o imóvel paradigma temos os seguintes dados:

Padrão Construtivo: Apartamento padrão simples.
Coeficiente de 3,533.

Idade: 16 (dezesseis) anos.

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples “e”.

Adequação ao obsolescência: $Foc = 0,6848$ (26% → “e”)

Área Útil: 58,28m²

Localização: Planta Genérica de Valores (Região: 101 / 364,6217 UFICs x 5,0996) → R\$ 1.859,42/m².



10.3 MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente a **pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor médio homogeneizado (Doc. 01)**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
01	R\$ 7.566,92/m²	05	R\$ 6.798,52/m²
02	R\$ 8.165,90/m²	06	R\$ 7.377,28/m²
03	R\$ 7.315,90/m²	07	R\$ 7.007,14/m²
04	R\$ 6.876,08/m²	08	R\$ 7.878,84/m²

Média Aritmética: R\$ 58.986,58 / 08 = **R\$ 7.373,32/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 9.585,32/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 5.161,33/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 7.373,32/m²**



10.4 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Após obtido o valor unitário homogeneizado (**Doc. 01**), este é aplicado na fórmula abaixo multiplicando pela área útil do imóvel periciado e respectivos fatores pertinentes:

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Da Unidade:	F_{PC}: 1,00	F_{EC}: 1,00	F_{LOC}: 1,00
	P _{ara.} : <u>3,533</u> → (+0%) A _{val.} : 3,533 → (+0%)	P _{ara.} : <u>0,7478</u> → (26% / “e”) A _{val.} : 0,7478 → (26% / “e”)	P _{ara.} : <u>364,6217</u> A _{val.} : 364,6217

$$V_I = V_{UH} (\text{Doc. 01}) \times A_U \times F_{PC} \times F_{EC}$$

Onde:

V_I = Valor do imóvel

V_{UH} = Valor unitário homogeneizado (**Doc. 01**)

A_U = Área útil do apartamento

F_{PC} = Fator padrão construtivo

F_{EC} = Fator estado de conservação

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_I = R\$ 7.373,32/m^2 \times 58,28m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_I = R\$ 429.717,21 \text{ (valor total do imóvel).}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 128.607 (2º C.R.I – CAMPINAS/SP):

R\$ 429.717,21

**(Quatrocentos e vinte e nove mil, setecentos e
dezessete reais e vinte e um centavos).**

(Valores Válidos para 05 de Janeiro de 2.026).



11. GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m²)	R\$ 7.373,32
Desvio Padrão	483,48
Coefficiente de Variação	6,56%
Limite Superior (30%)	R\$ 9.585,32
Limite Inferior (30%)	R\$ 5.161,33
Contagem	8,00
n-1	7,00
tc	1,41
Amplitude Relativa	7,01%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **Amplitude Relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa**, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.3:**

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” Student

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 09 (nove) pontos**, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa**, conforme norma **NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.5, Pg. 29:**

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.

13. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 33 (trinta e três) páginas, além de 01 (um) anexo, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor médio homogeneizado.

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 05 de Janeiro de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8