

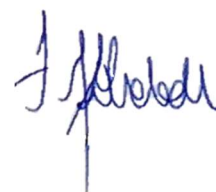
**EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA REGIONAL VILA
MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS / SP**

Processo nº **1021717-39.20198.26.0114**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **1021717-39.20198.26.0114**– Classe /Assunto **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**, neste Juízo requerido por **Condomínio Abaeté 02** , que contende com **Antônia Aparecida Roque**, vem requerer que seja oficiada a liberação dos honorários reservados pela Defensoria Pública, visto que junta o laudo pericial anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

CAMPINAS, 28 de Março de 2026.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

Laudo Pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Objeto da Ação	4
4. Localização do Imóvel	4
5. Tipo de Bem	5
6. Descrição do Bem	5
7. Finalidade do Laudo	5
8. Objetivo do Laudo	5
9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:	5
10. Identificação e Caracterização da Região	6
11. Descrição do Imóvel	7
11.1. Características da Construção	7
11.2. Distribuição / Acabamento Internos	8
12. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)	8
12.1. Valor do Imóvel Avaliando	9
12.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem	9
13. Quesitos	9
13.1. Quesitos Exequente	9
13.2. Quesitos Executado	9
13.3. Quesitos Interessados	9
14. Encerramento	11
15. Anexo 1 – Memória de Cálculo	12
16. Anexo 2 – Relatório Fotográfico	20

1. Identificação Processual

Vara: **3ª Cível**

Regional / Comarca: **VILA MIMOSA / CAMPINAS**

Número do Processo: **1021717-39.20198.26.0114**

Tipo de Ação: **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Abaeté 02**

Requerido: **Antônia Aparecida Roque**

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo. Senhor Doutor de Direito da 3ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. 263 dos autos.

3. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto apartamento 06, Bloco 01 na Avenida Elza Terosso Alita, 97, Vila Abaete, Campinas/SP, descrito pela matrícula 212.287 do 3º CRI de Campinas/SP.

4. Localização do Imóvel



Figura 1 Localização do Imóvel

5. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

6. Descrição do Bem

Imóvel com boa manutenção e bom acabamento interno.

Possui apenas uma infiltração em um dos caixilhos de um dormitório.

Possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha com copa e lavanderia em andar térreo.

O edifício é feito em alvenaria estrutural da tipologia de apartamentos Térreo mais 3 andares. Possui 10 blocos, totalizando 160 apartamentos.

Na área comum temos: minimercado, salão de festas, playground e quadra poliesportiva.

Os condomínios vizinhos são muito parecidos e tem um comercio local pouco desenvolvido.

Está próximo à Rodovia Santos Dumont, sendo uma importante ligação para as outras regiões da cidade.

7. Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

8. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 3.

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada em 04/02/2026;
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- Na pesquisa dos imóveis foi possível identificar que a região possui apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro e uma vaga de garagem, sendo assim mesmo que a quantidade de dormitórios, quantidade de banheiros e vagas de garagem possa ser uma variável valorizante, não será considerada no tratamento de dados para obtenção do valor do imóvel a ser avaliado.
- As variáveis dependentes foram: área privativa, possuir elevador e estado de conservação;
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 287 dos autos.
- Acompanharam a vistoria:
 - Pelos Exequentes:
Não houve acompanhamento
 - Pelos Executados:
Sra. Leila dos Santos Pereira.

10. Identificação e Caracterização da Região

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

O cenário do mercado imobiliário de usados em 2026 aponta para crescimento e resiliência, impulsionado por menores juros, maior acesso a crédito e demanda contínua, com foco em qualidade, localização e tecnologia para diferenciar os imóveis, mesmo com possível aumento de preços devido à escassez de terrenos e custos de construção. Especialistas

preveem um bom ano para compra de prontos e um mercado mais favorável com a expansão do crédito habitacional e uso de IA nas imobiliárias

Liquidez: alta

Desempenho de mercado: em crescimento;

Número de ofertas: alto;

Absorção pelo mercado: médio;

Público alvo para absorção do bem: baixa renda

Facilitadores para negociação do bem: bairro com bastante apartamento semelhante

Melhoramentos Públicos

Pavimentação	☒	Rede Elétrica	☒
Guias e Sarjetas	☒	Rede de Gás	☐
Rede de Água	☒	Rede Telefonia	☒
Rede de Esgoto	☒	Iluminação Pública	☒

Serviços Públicos

Ônibus	☒	Saúde	☐
Metrô	☐	Segurança	☐
Escola	☒	Shopping	☐
Igreja	☒	Comércio	☒
Lazer	☐		

Condições Locais

Tráfego nas imediações?	☐	Muito leve	☒	Leve	☐	Médio	☐	Pesado
Acesso ao Imóvel?	☒	Asfalto	☐	Cascalho	☐	Terra	☐	Outro:
Há construções vizinhas ao local do imóvel?					☒	Sim	☐	Não
Local suscetível à enchente?					☐	Sim	☒	Não
Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?)					☐	Sim	☒	Não

11. Descrição do Imóvel

11.1. Características da Construção

Padrão Construção	Baixo			
Estado de Conservação	Regular			
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	Cobertas	0	Descobertas
				1

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 7

11.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Sala de Estar	1	Cerâmico	Pintura Látex	Laje	Alumínio / Madeira
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura Látex	Laje	Alumínio / Madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	Alumínio / Madeira
Lavanderia	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	Alumínio / Madeira
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Laje	Alumínio / Madeira

12. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

Período de pesquisa: Março / 2026

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 42 dados de referência, sendo 41 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (4,80%)	3.923,48
Médio	4.121,51
Máximo (5,32%)	4.340,59
Valor Total	
Mínimo	164.786,34
Médio	173.103,52
Máximo	182.304,91
Intervalo Predição	
Mínimo	155.216,82
Máximo	195.649,55
Mínimo (10,33%)	3.695,64
Máximo (13,02%)	4.658,32
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	3.503,29
RL Máximo	4.739,74
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

A média é representativa da amostra analisada após a retirada do dado número 40.

12.1. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos o valor adotado para o imóvel objeto da ação é de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**

12.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação 3 pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão 3, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 4,80 / 5,32%

13. Quesitos

13.1. Quesitos Exequente

Não foram apresentados quesitos pelo exequente.

13.2. Quesitos Executado

Não foram apresentados quesitos pelo executado.

13.3. Quesitos Interessados

[a] O trabalho de avaliação (perícia judicial determinada pela justiça) foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

Resposta: Sim

[a.1] De acordo com a NBR 14653, quais as qualificações técnicas recomendadas ao profissional que realiza laudos de avaliação?

Resposta:

[b] Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR 14.653-1? Caso contrário, favor justificar a resposta.

Resposta: Sim

[c] Caso o Perito tenha utilizado o tratamento por fatores, favor esclarecer:

Resposta: Não foi usado o tratamento por fatores.

[c.1] Os fatores de homogeneização da amostra foram calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático?

[c.2] Está claramente caracterizada sua validade temporal e abrangência regional?

[c.3] Qual a data da última revisão dos fatores utilizados?

[c.4] Os fatores foram calculados em relação às características da tipologia do imóvel avaliando?

[c.5] Qual o critério estatístico de eliminação de dados discrepantes utilizado para o saneamento da amostra após a homogeneização?

d) Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel (foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes)?

Resposta: Vide variáveis dependentes.

[e] Favor apontar quais as características dos imóveis da amostra que são comuns ao avaliando?

Resposta: Vide dados em anexo 1.

[f] O modelo considerou variáveis significativas para o mercado local? Quais foram as variáveis utilizadas?

Resposta: Vide dados em anexo 1.

[g] Quais os graus de Fundamentação e Precisão do modelo?

Resposta: Ambos grau 3

[h] Qual o critério utilizado para definição do intervalo de valores admissíveis da avaliação?

Resposta: Foi definido entre o intervalo mínimo e máximo, analisando também o comportamento das amostras.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 10

[i] Como se encontra o mercado imobiliário para imóveis semelhantes ao avaliando (aquecido, estável, estagnado)?

Resposta: Vide análise do mercado no decorrer do laudo.

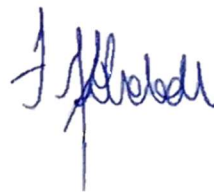
14. Encerramento

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



CAMPINAS, 28 de Março de 2026

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760

15. Anexo 1 – Memoria de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	1021717-39.2019.8.26.0114
Data do modelo:	sábado, 28 de março de 2026
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	41

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Númerica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Estado de conservação	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo Essa mesma escala pode ser usada para o padrão de acabamento sendo 1 - Simples, 2 - Médio, 3 - Superior.	Sim
Elevador (1=Sim)	Númerica	Dicotômica	Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio, sendo 1 para ter elevador e 0 não ter elevador	Sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	42,00	59,00	17,00	48,93
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,29
Elevador (1=Sim)	0,00	1,00	1,00	0,20
Valor unitário	2.812,50	5.418,18	2.605,68	3.626,44

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9172497 / 0,9296521
Coeficiente de determinação:	0,8413469
Fisher - Snedecor:	65,40
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	65,404
Não Explicada	0,000	37	0,000	
Total	0,000	40		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = $+0,0007350491913 - 0,01824529509 / \text{Area privativa} - 1,933600596E-05 * \text{Estado de conservação} - 0,0001561454819 * \text{Elevador (1=Sim)}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-5,07	0,00
Estado de conservação	x	-4,63	0,00
Elevador (1=Sim)	x	-9,59	0,00
Valor unitário	1/y	9,69	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,03	-0,88	0,49
Estado de conservação	x2	-0,03	0,00	0,14	-0,47
Elevador (1=Sim)	x3	-0,88	0,14	0,00	-0,77
Valor unitário	y	0,49	-0,47	-0,77	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,28	0,90	0,64
Estado de conservação	x2	0,28	0,00	0,42	0,61
Elevador (1=Sim)	x3	0,90	0,42	0,00	0,84
Valor unitário	y	0,64	0,61	0,84	0,00

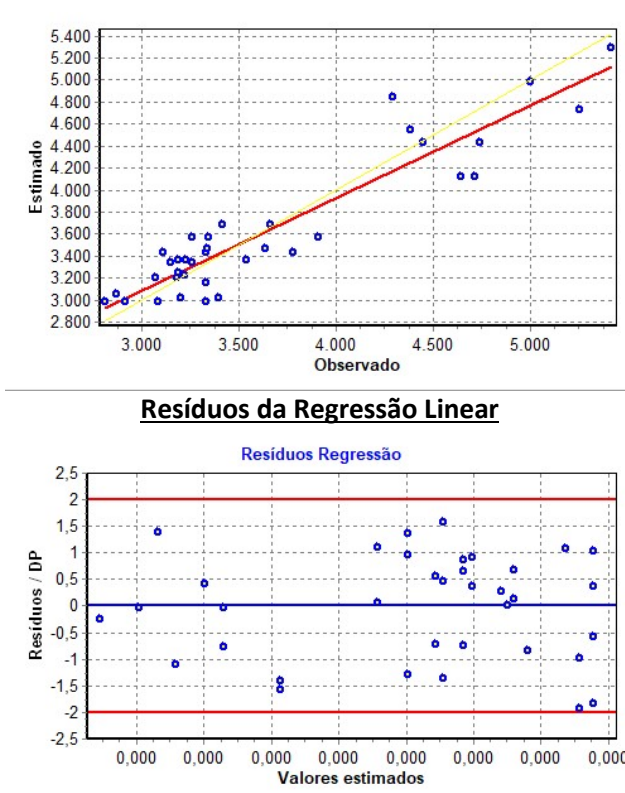
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00027500	0,00028900	-0,00001400	-5,0899%	-0,726253	0,00872100
2	0,00031400	0,00029700	0,00001700	5,3533%	0,871862	0,01624800
3	0,00032500	0,00031200	0,00001300	4,0496%	0,683892	0,02179600
4	0,00029900	0,00028900	0,00001100	3,5139%	0,546087	0,00493100
5	0,00030700	0,00030000	0,00000700	2,2586%	0,359566	0,00136900
6	0,00031300	0,00030800	0,00000500	1,6448%	0,267553	0,00063200
7	0,00031700	0,00030000	0,00001800	5,5168%	0,908555	0,00874300
8	0,00029300	0,00027200	0,00002100	7,2367%	1,099914	0,02566100
9	0,00027300	0,00027200	0,00000100	0,4168%	0,059018	0,00007400
10	0,00031300	0,00030800	0,00000500	1,6448%	0,267553	0,00063200
11	0,00032100	0,00029100	0,00003100	9,4897%	1,583481	0,04371200
12	0,00029900	0,00028000	0,00001800	6,1254%	0,949835	0,01468700
13	0,00031300	0,00033100	-0,00001900	-6,0708%	-0,984859	0,02769200
14	0,00031300	0,00033100	-0,00001900	-6,0708%	-0,984859	0,02769200
15	0,00026500	0,00029100	-0,00002600	-9,9055%	-1,361186	0,03230100
16	0,00022500	0,00022600	-0,00000100	-0,3788%	-0,044212	0,00009000
17	0,00020000	0,00020100	-0,00000100	-0,4014%	-0,041676	0,00007900
18	0,00022800	0,00022000	0,00000800	3,4480%	0,408113	0,00772900
19	0,00022800	0,00022000	0,00000800	3,4480%	0,408113	0,00772900
20	0,00023300	0,00020600	0,00002700	11,4241%	1,381423	0,08988000
21	0,00019000	0,00021200	-0,00002100	-11,2078%	-1,107355	0,06286000
22	0,00021100	0,00022600	-0,00001500	-6,9929%	-0,765645	0,02685500
23	0,00018500	0,00018900	-0,00000500	-2,4919%	-0,238761	0,00297500
24	0,00034800	0,00032800	0,00002100	5,9264%	1,071113	0,03596900
25	0,00031400	0,00031200	0,00000200	0,7410%	0,120965	0,00068200
26	0,00029900	0,00028900	0,00001100	3,5139%	0,546087	0,00493100
27	0,00034800	0,00032800	0,00002100	5,9264%	1,071113	0,03596900
28	0,00030700	0,00028000	0,00002600	8,5638%	1,363359	0,03025900
29	0,00025600	0,00028000	-0,00002500	-9,7233%	-1,289966	0,02708900
30	0,00029400	0,00033100	-0,00003700	-12,7002%	-1,939144	0,10735700
31	0,00021500	0,00024300	-0,00002700	-12,6494%	-1,414369	0,20411100
32	0,00030000	0,00029100	0,00000900	3,0247%	0,471066	0,00386800
33	0,00031000	0,00031000	0,00000000	0,0267%	0,004301	0,00000100
34	0,00030000	0,00033600	-0,00003600	-11,8675%	-1,848241	0,10916200
35	0,00034300	0,00033600	0,00000700	2,1157%	0,376572	0,00453200
36	0,00035600	0,00033600	0,00002000	5,6117%	1,035807	0,03428500
37	0,00032400	0,00033600	-0,00001100	-3,4774%	-0,585487	0,01095400
38	0,00030000	0,00031600	-0,00001600	-5,4222%	-0,844449	0,00799500
39	0,00031000	0,00029700	0,00001300	4,1160%	0,661697	0,00935900
41	0,00028200	0,00029700	-0,00001500	-5,1631%	-0,756799	0,01224200
42	0,00021200	0,00024300	-0,00003100	-14,3825%	-1,583785	0,25593700

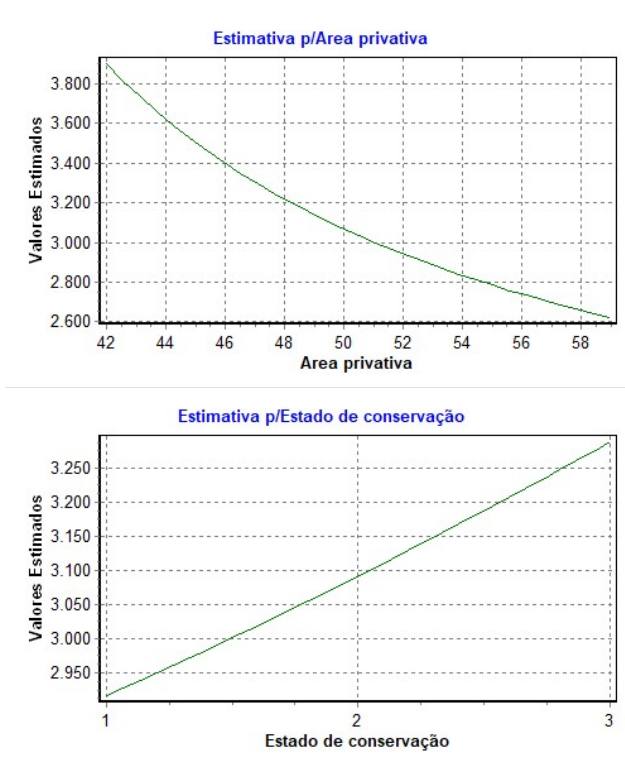
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

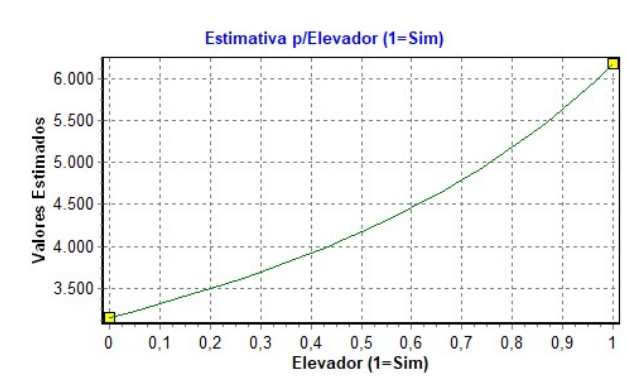
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III (3)

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Avenida Eduardo Alves de Lima, 400	Vila Abaete	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
2		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	TRATO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS	(19) 3054-6930
3		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	Vivendas Imobiliária	(19) 3213-4074
4		Avenida Eduardo Alves de Lima, 333	Vila Abaete	CER Assessoria	(19) 98998-4005
5		Avenida Elza Terosso Alita, 173	Vila Abaete	Jotta Galvão	(19) 3381-0411
6		Avenida Eduardo Alves de Lima, 149	Vila Abaete	Lifer Imóveis	(19) 99979-8128
7		Avenida Eduardo Alves de Lima, 149	Vila Abaete	CER Assessoria	(19) 98998-4005
8		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	Zip Imóveis	(19) 3395-7779
9		Avenida Elza Terosso Alita, 245	Vila Abaete	Galante Imóveis	(19) 3797-1500
10		Avenida Elza Terosso Alita, 95	Vila Abaete	SP Brokers	(11) 96933-5877
11		Avenida eduardo alves de lima,495	Vila Abaete	Alexandre Poloni	(19) 97417-3149
12		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	PAGARE NEGOCIOS	(19) 3291-7019
13		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	Eliane Imóveis	(19) 99310-2216
14		Rua José Folegatti, 333	Jardim Nova Mercedes	CER Assessoria	(19) 98998-4005
15		Rua José Folegatti, 250	Jardim Nova Mercedes	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 3397-2793
16		Avenida Ary Rodrigues, 2321	Parque Camélias	CER Assessoria	(19) 98998-4005
17		Avenida Ary Rodrigues, 315	Parque Camélias	METHODO Imóveis	(19) 2519-0102
18		Avenida Ary Rodrigues, 215	Parque Camélias	Murillo Alcantara Ribeiro	(19) 98883-3000
19		Avenida Ary Rodrigues, 315	Parque Camélias	Home Valley	(19) 99300-8368
20		Avenida Ary Rodrigues	Parque Camélias	CER Assessoria	(19) 98998-4005
21		Avenida Ary Rodrigues, 11376	Parque Camélias	Imobiliária Facility	(19) 2514-1288
22		Avenida Ary Rodrigues, 316	Parque Camélias	MEGA IMOB	(19) 3252-7410
23		Avenida Ary Rodrigues, 315	Parque Camélias	DUT Imóveis	(19) 2121-9100
24		Avenida Eduardo Alves de Lima, 400	Vila Abaete	SUPERSOLD NEGOCIOS	(19) 99145-4725
25		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	Vivendas Imobiliária	(19) 3213-4074
26		Avenida Eduardo Alves de Lima, 333	Vila Abaete	CER Assessoria	(19) 98998-4005

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 17

27		Avenida Eduardo Alves de Lima, 693	Vila Abaete	OPPEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(19)3213-2232
28		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	MB Consultoria Imobiliária	(19) 97411-0199
29		Avenida Eduardo Alves de Lima, 276	Vila Abaete	NextdoorImóveis	(19)3241-4703
30		Avenida Eduardo Alves de Lima, 149	Vila Abaete	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 3397-2793
31		Avenida Elza Terosso Alita, 97	Vila Abaete	Dut Imóveis	(19) 2121-9100
32		Avenida Elza Terosso Alita, 55	Vila Abaete	Bueno Assessoria Habitacional	(19) 99422-1919
33		Avenida Elza Terosso Alita, 222	Vila Abaete	Bueno Assessoria Habitacional	(19) 99422-1919
34		Avenida Elza Terosso Alita, 170	Vila Abaete	VERDEAZUL IMOVEIS	(19) 3397-2793
35		Avenida Eduardo Alves de Lima, 276	Vila Abaete	Fibra Forte Imóveis	(19) 3277-1585
36		Avenida Eduardo Alves de Lima, 146	Vila Abaete	Sonho E Vida Imóveis	(19) 98127-3773
37		Avenida Elza Terosso Alita, 245	Vila Abaete	Mh3 Imóveis	(19) 3754-5010
38		Avenida Elza Terosso Alita, 95	Vila Abaete	Bueno Assessoria Habitacional	(19) 99422-1919
39		Avenida Eduardo Alves de Lima, 115	Vila Abaete	Mh3 Imóveis	(19) 3754-5010
40	*	Avenida Eduardo Alves de Lima, 276	Vila Abaete	Bueno Assessoria Habitacional	(19) 99422-1919
41		Avenida Eduardo Alves de Lima, 149	Vila Abaete	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
42		Avenida Elza Terosso Alita, 97	Vila Abaete	Dut Imóveis	(19) 2121-9100

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Estado de conservação	Elevador (1=Sim)	Valor unitário
1		47,00	3	0	3.638,30
2		48,00	3	0	3.187,50
3		50,00	3	0	3.074,00
4		47,00	3	0	3.340,43
5		46,00	2	0	3.260,87
6		47,00	2	0	3.191,49
7		46,00	2	0	3.152,17
8		45,00	3	0	3.415,56
9		45,00	3	0	3.666,67
10		47,00	2	0	3.191,49
11		45,00	2	0	3.111,11
12		46,00	3	0	3.347,83
13		50,00	2	0	3.200,00
14		50,00	2	0	3.200,00
15		45,00	2	0	3.777,78
16		58,00	2	1	4.448,28
17		57,00	3	1	5.000,00
18		57,00	2	1	4.385,96
19		57,00	2	1	4.385,96
20		58,00	3	1	4.293,10
21		59,00	3	1	5.254,24
22		58,00	2	1	4.741,38
23		55,00	3	1	5.418,18
24		47,00	1	0	2.872,34
25		50,00	3	0	3.180,00
26		47,00	3	0	3.340,43
27		47,00	1	0	2.872,34
28		46,00	3	0	3.260,87
29		46,00	3	0	3.913,04

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 18

30		50,00	2	0	3.400,00
31		42,00	3	0	4.642,86
32		45,00	2	0	3.333,33
33		45,00	1	0	3.222,22
34		48,00	1	0	3.333,33
35		48,00	1	0	2.916,67
36		48,00	1	0	2.812,50
37		48,00	1	0	3.083,33
38		48,00	2	0	3.333,33
39		48,00	3	0	3.229,17
40	*	55,00	3	0	3.618,18
41		48,00	3	0	3.541,67
42		42,00	3	0	4.714,29

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.923,48	4,80%	
Valor Médio	4.121,51	-	III
Valor Máximo	4.340,59	5,32%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Elza Terrosso Alita, 97, Bloco 6, Apartamento 06	-
Bairro	Vila Abaete	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	42,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não
Elevador (1=Sim)	0,00	Não

16. Anexo 2 – Relatório Fotográfico

(1)



Vista Frente Condomínio

Criado: qua., 04/02/2026

(2)



Foto Georreferenciada

Criado: qua., 04/02/2026

(3)



Numeral Condomínio

Criado: qua., 04/02/2026

(4)



Vista Estacionamento

Criado: qua., 04/02/2026

(5)



Playground

Criado: qua., 04/02/2026

(6)



Mini mercado

Criado: qua., 04/02/2026

(7)



Bicicletário / Lixeira Uso Comum

Criado: qua., 04/02/2026

(8)



Salão de Festas

Criado: qua., 04/02/2026

(9)



Salão de Festas

Criado: qua., 04/02/2026

(10)



Salão de Festas

Criado: qua., 04/02/2026

(11)



Medidor de água e abrigo de gás

Criado: qua., 04/02/2026

(12)



Vista Bloco 6

Criado: qua., 04/02/2026

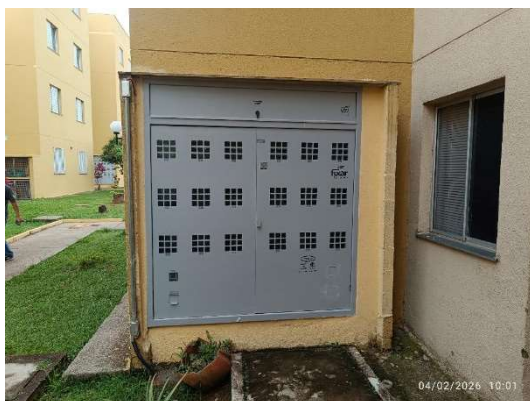
(13)



Entrada Bloco 6

Criado: qua., 04/02/2026

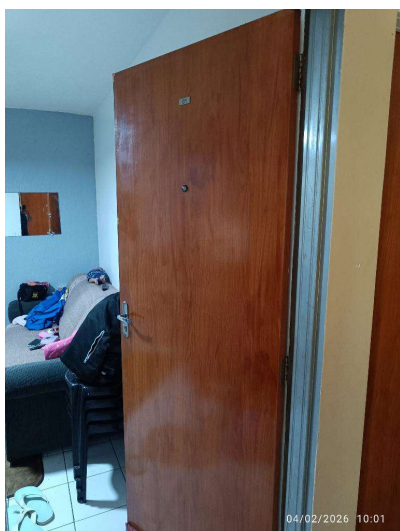
(14)



Medidores Energia

Criado: qua., 04/02/2026

(15)

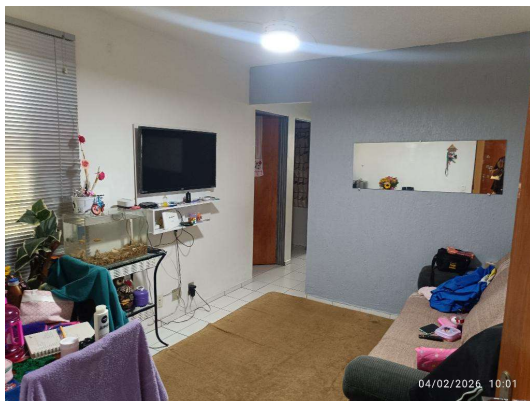


Identificação Apartamento

Criado: qua., 04/02/2026

Térreo

(16)



Sala Estar

Criado: qua., 04/02/2026

(17)



Sala estar

Criado: qua., 04/02/2026

(18)



Cozinha

Criado: qua., 04/02/2026

(19)



Lavanderia

Criado: qua., 04/02/2026

(20)



Dormitório 1

Criado: qua., 04/02/2026

(21)



Infiltração Parede

Criado: qua., 04/02/2026

(22)



Dormitório 2

Criado: qua., 04/02/2026

(23)



Banheiro Social

Criado: qua., 04/02/2026

(24)



Banheiro Social

Criado: qua., 04/02/2026