

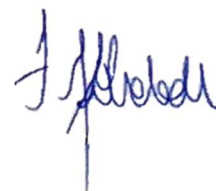
EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA REGIONAL VILA
MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS / SP

Processo nº 0003280-81.2024.8.26.0084

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº 0003280-81.2024.8.26.0084– Classe /Assunto **Cumprimento de sentença**, neste Juízo requerido por **Nunes Ramos de Araujo**, que contende com **Fatima Benedita Quintino**, 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, 15 de ABRIL 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:	6
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	8
12.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem	9
13. Quesitos	9
13.1. Quesitos Autor	9
13.2. Quesitos Requerido	9
14. Encerramento	9
15. Anexo 1 – Memória de Cálculo	10
16. Anexo 2 – Relatório Fotográfico	20

1. Identificação Processual

Vara: **3ª Cível**

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

Número do Processo: **0003280-81.2024.8.26.0084**

Tipo de Ação: **Cumprimento de sentença**

Requerente: **Nunes Ramos de Araujo**

Requerido: **Fatima Benedita Quintino**

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. 14 dos autos.

3. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto imóvel localizado à Rua Irapuã, 150, Jardim Paraíso de Viracopos, Código cartográfico nº 3451.13.51.0426.01001 .

4. Localização do Imóvel

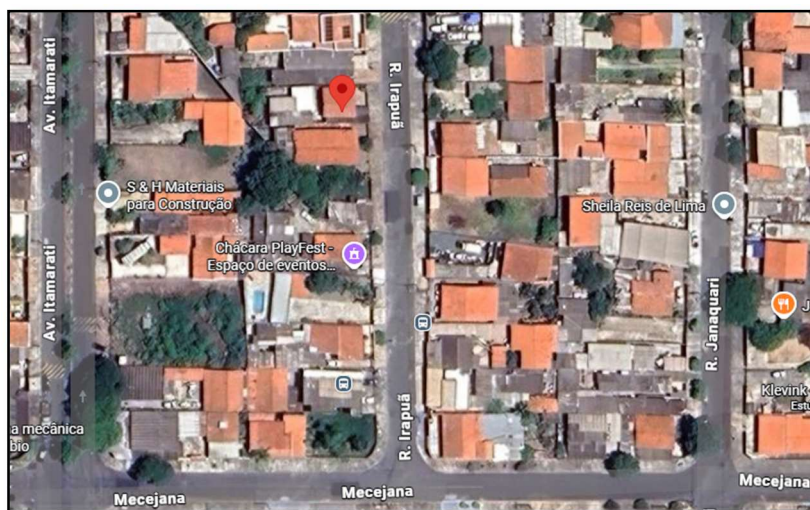


Figura 1 Localização do Imóvel

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

5. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

6. Descrição do Bem

Imóvel com duas edificações no lote.

A primeira edificação fica na porção frontal do lote contendo Sala de estar, 2 dormitórios, banheiro social e cozinha.

O estado de manutenção dessa edificação é muito ruim, devido a infiltrações provenientes do telhado devido à ausência de manutenção.

Na porção dos fundos existe outra edificação com 2 dormitórios, sala de estar, banheiro social e cozinha.

O seu estado de manutenção interno é melhor já que essa edificação tem um menor idade do que a da porção frontal.

Ainda mais ao fundo existe uma edificação iniciada, mas que está completamente abandonada e não será considerada na avaliação, assim como área de cobertura com telhas de fibrocimento e telha metálica não entrarão como área construída.

Para fins de avaliações a edificação a ser avaliada terá:

2 vagas de garagem

4 dormitórios

2 banheiros

Estado de conservação ruim.

Área construída total: 150 m²

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.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 5

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.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 33 dos autos.
- Acompanharam a vistoria:
 - Pelos Autores:
Não houve acompanhamento dos autores
 - Pelos Requeridos:
Sra. Fátima Benedita Quintino

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.

A perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, das verbas públicas destinadas à moradia, contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 6

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: média;

Desempenho de mercado: estável;

Número de ofertas: médio;

Absorção pelo mercado: médio;

Público-alvo para absorção do bem: habitação popular

Facilitadores para negociação do bem: bairro residencial consolidado e próximo ao aeroporto de Viracopos.

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	Popular			
Estado de Conservação	Ruim			
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	Cobertas	1	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
Cozinha	02	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira
Banheiro Social	01	Cerâmica	Azulejo	Laje	Ferro / Madeira
Dormitório	04	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira
Relatório Fotográfico – Anexo 2 do Laudo					

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

Período de pesquisa: Abril / 2026

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 50 dados de referência, sendo 45 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (6,29%)	1.917,26
Médio	2.045,89
Máximo (7,19%)	2.193,02
Valor Total	
Mínimo	287.589,18
Médio	306.883,81
Máximo	328.953,62
Intervalo Predição	
Mínimo	259.860,80
Máximo	374.684,74
Mínimo (15,32%)	1.732,41
Máximo (22,09%)	2.497,90
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	1.739,01
RL Máximo	2.352,78
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 12, 30, 34, 46 e 47.

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\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais)**

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 8

12.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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 II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 6,29 / 7,19%

13. Quesitos

13.1. Quesitos Autor

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

13.2. Quesitos Requerido

Não foram apresentados quesitos pelo requerido;

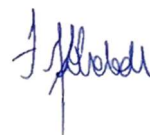
14. Encerramento

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, 15 de ABRIL de 2026

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 9

15. Anexo 1 – Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	0003280-81.2024.8.26.0084
Data do modelo:	quarta-feira, 15 de abril de 2026
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	50
Dados utilizados no modelo:	45

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 Construída	Numérica	Quantitativa	Area construída da edificação medida em m ²	Sim
Banho de serviço	Numérica	Quantitativa	Banheiros na edificação, incluindo suítes	Sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir:	Sim
4 Excelente: Imóveis com acabamentos impecáveis, sem necessidade de reparos, com aparência de novo.				
3 Bom: Imóveis bem conservados, com poucos sinais de desgaste, sem necessidade de grandes reformas.				
2 Regular: Imóveis com sinais de uso e desgaste, necessitando de algumas reformas ou reparos pontuais.				
1 Ruim: Imóveis com sérios problemas estruturais, necessitando de reformas profundas ou até mesmo reconstrução.				
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area Construída (m ²)	Sim

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 10

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Construída	100,00	398,00	298,00	187,42
Banho de serviço	1,00	4,00	3,00	2,24
Vagas de garagem	1,00	5,00	4,00	3,24
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,44
Valor unitário	1.366,67	5.217,39	3.850,72	2.792,66

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8730575 / 0,7644612
Coeficiente de determinação:	0,7622294
Fisher - Snedecor:	32,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	55%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	4	0,000	32,057
Não Explicada	0,000	40	0,000	
Total	0,000	44		

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

1/Valor unitário = $-0,001132797023 + 0,0002778836666 * \ln(\text{Area Construída}) - 2,548985829E-05 * \text{Banho de serviço} + 8,67078878E-05 / \text{Vagas de garagem} + 0,0002368334281 / \text{Estado de conservação}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	$\ln(x)$	9,14	0,00
Banho de serviço	x	-1,69	9,96
Vagas de garagem	$1/x$	1,34	18,92
Estado de conservação	$1/x$	5,32	0,00
Valor unitário	$1/y$	-7,49	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area Construída	x1	0,00	0,30	0,04	0,02	0,72
Banho de serviço	x2	0,30	0,00	-0,22	-0,03	0,05
Vagas de garagem	x3	0,04	-0,22	0,00	0,28	0,29
Estado de conservação	x4	0,02	-0,03	0,28	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,72	0,05	0,29	0,48	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area Construída	x1	0,00	0,39	0,11	0,53	0,82
Banho de serviço	x2	0,39	0,00	0,17	0,19	0,26
Vagas de garagem	x3	0,11	0,17	0,00	0,08	0,21
Estado de conservação	x4	0,53	0,19	0,08	0,00	0,64
Valor unitário	y	0,82	0,26	0,21	0,64	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00034500	0,00038300	-0,00003800	-10,8655%	-0,595308	0,00764700
2	0,00024800	0,00029800	-0,00004900	-19,9373%	-0,785034	0,01394500
3	0,00028400	0,00035600	-0,00007200	-25,4541%	-1,146119	0,03622800
4	0,00038000	0,00030900	0,00007100	18,5726%	1,118824	0,01257900
5	0,00038200	0,00031700	0,00006500	16,9530%	1,027912	0,01730800
6	0,00041600	0,00036700	0,00004900	11,7809%	0,776662	0,00561500
7	0,00028600	0,00021800	0,00006700	23,6219%	1,070633	0,04082100
8	0,00034200	0,00026900	0,00007300	21,2367%	1,152501	0,01716200
9	0,00034500	0,00034300	0,00000200	0,5631%	0,030853	0,00002600
10	0,00040800	0,00046400	-0,00005600	-13,7003%	-0,886051	0,02350100
11	0,00037000	0,00038100	-0,00001100	-2,9797%	-0,175065	0,00082900
13	0,00032500	0,00029500	0,00003000	9,2484%	0,476811	0,00792300
14	0,00029300	0,00040700	-0,00011400	-39,0302%	-1,812730	0,11105900
15	0,00073200	0,00066000	0,00007200	9,8378%	1,141904	0,14649000
16	0,00047400	0,00055300	-0,00007900	-16,6886%	-1,254348	0,08398100
17	0,00048400	0,00047600	0,00000800	1,5557%	0,119409	0,00036800
18	0,00062900	0,00054700	0,00008200	13,0573%	1,302632	0,03892800
19	0,00034600	0,00037300	-0,00002700	-7,8221%	-0,429525	0,00256000
20	0,00036600	0,00030100	0,00006400	17,5866%	1,020030	0,01970300
21	0,00051600	0,00051000	0,00000600	1,0807%	0,088397	0,00024100
22	0,00062900	0,00054700	0,00008200	13,0573%	1,302632	0,03892800
23	0,00043300	0,00045800	-0,00002400	-5,6303%	-0,387036	0,00390000
24	0,00046000	0,00054600	-0,00008600	-18,7021%	-1,363578	0,26953300
25	0,00039300	0,00038100	0,00001200	3,0569%	0,190442	0,00059400
26	0,00046900	0,00048900	-0,00002000	-4,2738%	-0,317800	0,00455600
27	0,00042000	0,00031700	0,00010400	24,7203%	1,648798	0,15877300
28	0,00042200	0,00035200	0,00007000	16,5437%	1,108072	0,01188100
29	0,00031400	0,00030900	0,00000500	1,6685%	0,083235	0,00007000
31	0,00027600	0,00037400	-0,00009800	-35,3464%	-1,549603	0,02453500
32	0,00054700	0,00055400	-0,00000600	-1,1683%	-0,101407	0,00025300
33	0,00028800	0,00023500	0,00005200	18,1274%	0,826737	0,01197300
35	0,00057100	0,00055000	0,00002100	3,7373%	0,338779	0,03457000
36	0,00034900	0,00033100	0,00001800	5,1432%	0,284611	0,00121500
37	0,00041700	0,00045100	-0,00003400	-8,2786%	-0,547204	0,00581400
38	0,00019200	0,00023500	-0,00004400	-22,8089%	-0,693499	0,00842500
39	0,00068600	0,00060200	0,00008400	12,2626%	1,334841	0,12418600
40	0,00028800	0,00039200	-0,00010400	-36,2091%	-1,654267	0,03807500
41	0,00030000	0,00028200	0,00001800	5,8843%	0,280035	0,00151300
42	0,00031000	0,00032900	-0,00001900	-5,9985%	-0,295380	0,00132000
43	0,00037600	0,00037000	0,00000600	1,4822%	0,088394	0,00008200

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 12

44	0,00024300	0,00026500	-0,00002100	-8,6571%	-0,334370	0,00229400
45	0,00024800	0,00030500	-0,00005700	-22,9694%	-0,903400	0,01060900
48	0,00025200	0,00034100	-0,00008900	-35,2474%	-1,410757	0,01468700
49	0,00026800	0,00034600	-0,00007800	-29,3001%	-1,244226	0,01963300
50	0,00048000	0,00041200	0,00006800	14,0991%	1,073562	0,07288200

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%	2
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	16
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					II (2)

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

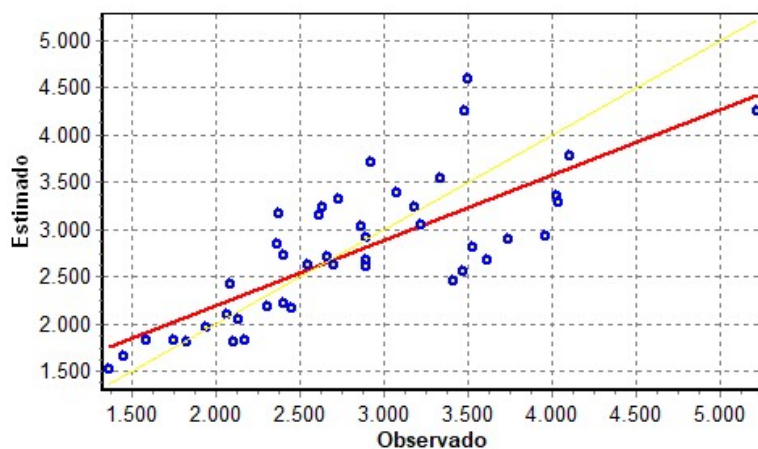
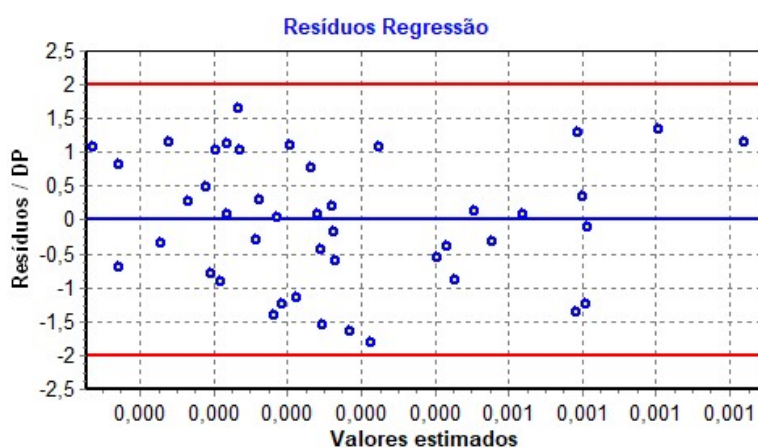
felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

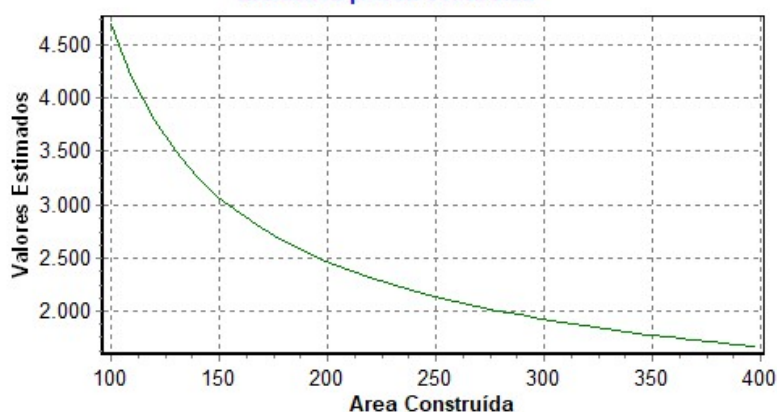
(16) 99703-3142

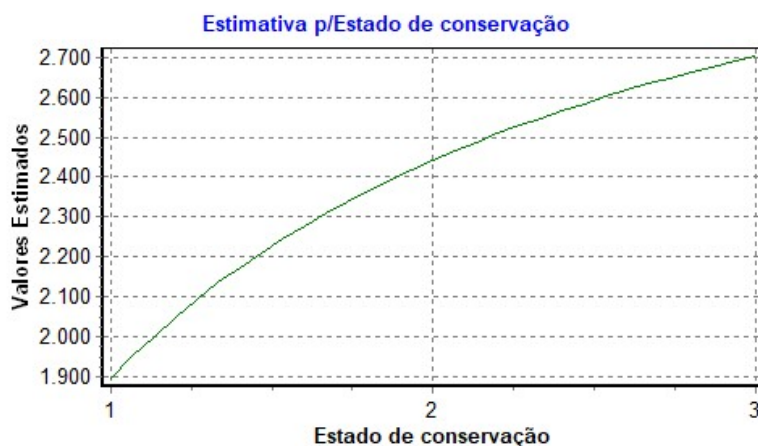
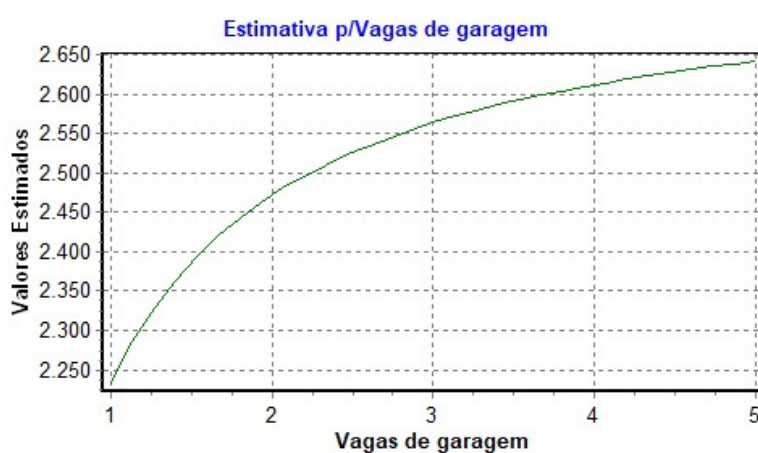
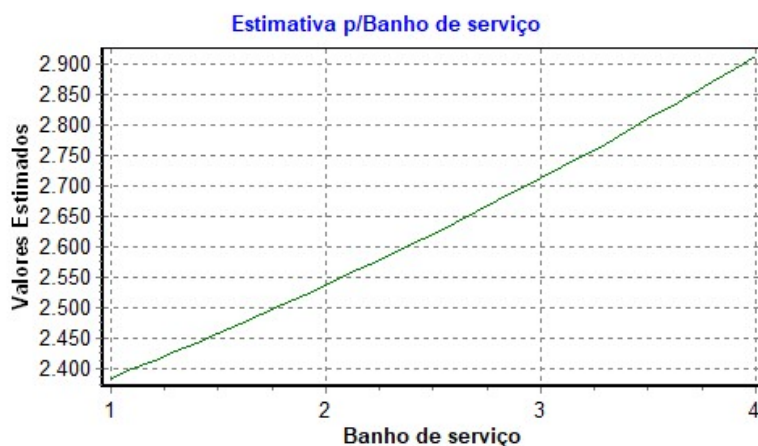
Página 13

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**Resíduos da Regressão Linear**

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

Estimativa p/Area Construída



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Josephina C Varollo, 22	Jd. Planato de Viracopos	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
2		Avenida Joseph Gorsin	Jd. Planato de Viracopos	Start Negocios Imobiliarios	(19) 3705-9555
3		Rua Izabel Lopes Ventura, 1115	Jd. Planato de Viracopos	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
4		Rua Izabel Lopes Ventura, 306	Jd. Planato de Viracopos	Rede Provectum - Valinhos	(19) 3829-7999
5		Rua Izabel Lopes Ventura, 10	Jd. Planato de Viracopos	Ism Negocios Imobiliarios	(19) 99378-6218
6		Rua Izabel Lopes Ventura, 306	Jd. Planato de Viracopos	Dut Imóveis	(19) 2121-9100
7		Rua Luiz Tércio Roccato	Jd. Planato de Viracopos	Paulo Roberto Leardi	(11) 3284-7000
8		Rua Homero Silva, 650	Jd. Planato de Viracopos	Rede Provectum Taquaral	(19) 3112-1500
9		Avenida Amador Bicudo Teixeira, 773	Jd. Planato de Viracopos	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
10		Avenida Dolores Franco, 63	Jd. Planato de Viracopos	Pleno Imóveis	(19) 3254-5800
11		Rua Urbano José Bratfisch, 275	Jd. Planato de Viracopos	Re/Max Evoke I	(11) 91835-4411
12	*	Rua Capitão Onofre dos Santos, 427	Jd. Planato de Viracopos	Trato Soluções Imobiliárias	(19) 3054-6930
13		Rua Homero Silva, 2089	Jd. Planato de Viracopos	Cassia Adala Vendas	(19) 3388-2222
14		Rua Izabel Lopes Ventura, 149	Jd. Planato de Viracopos	Dut Imóveis	(19) 2121-9100
15		Rua Capitão Onofre dos Santos, 427	Jd. Planato de Viracopos	Rede Provectum - Taquaral	(19) 3112-1500
16		Rua Homero Silva, 703	Jd. Planato de Viracopos	Lurok Negócios Imobiliários	(19) 99419-1551
17		Rua Jacuípe, 172	Vila Aeroporto	Rede Provectum Conceito	(19) 3020-0422
18		Rua Jurupema, 159	Vila Aeroporto	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
19		Rua Jananayra, 512	Vila Aeroporto	Off Imóveis Negócios Imobiliários	(19) 3307-3777
20		Rua Jaçanã, 430	Vila Aeroporto	LIFER Imóveis	(19) 99979-8128
21		Rua Jaçanã, 512	Vila Aeroporto	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
22		Rua Jurupema, 786	Vila Aeroporto	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
23		Rua Maracaju, 348	Vila Aeroporto	Melhor Negócio	(19) 4141-3937
24		Avenida Itamarati, 529	Vila Aeroporto	Styllus Imóveis	(19) 99655-7000
25		Rua Jacitaba, 33	Vila Aeroporto	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674
26		Rua Itapura	Vila Aeroporto	Jr Imobimax	(19) 98331-6421
27		Rua Nadalina Varollo Fuzaro	Jd. São Pedro de Viracopos	Hm & Polo Consultoria Imobiliaria	(19) 3794-3900

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 16

28		Rua Sandra Bréa, 28	Jd. São Pedro de Viracopos	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674
29		Rua Manoel Ferreira de Souza, 114	Jd. São Pedro de Viracopos	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674
30	*	Rua Terezinha de Assis Santos Tomaz, 185	Jd. São Pedro de Viracopos	Rede Provectum - Pq. Industrial	(19) 3327-1730
31		Rua Lourdes José da Silva Oliveira, 118	Jd. São Pedro de Viracopos	Methodo Imóveis	(19) 2519-0102
32		Rua Sandra Bréa, 285	Jd. São Pedro de Viracopos	Dut Imóveis	(19) 2121-9100
33		Rua Maria da Piedade Lopes Gonçalves	Jd. São Pedro de Viracopos	Matoso & Pimenta	(19) 3365-2552
34	*	Avenida Martinho Lutero, 83	Jd. São Pedro de Viracopos	Petrucci - Valinhos	(19) 3233-3000
35		Rua Salvador Rodrigues de Pontes, 93	Jd. São Pedro de Viracopos	Prime Home Imóveis	(19) 99612-3674
36		Rua Terezinha de Assis Santos Tomaz, 185	Jd. São Pedro de Viracopos	Moloni	(19) 97405-7388
37		Rua Sandra Bréa	Jd. São Pedro de Viracopos	Mega Imob	(19) 3252-7410
38		Rua Maria da Piedade Lopes Gonçalves, 10	Jd. São Pedro de Viracopos	Mega Imob	(19) 3252-7410
39		Rua Orlando Garcia	Jardim Aeronave de Viracopos	Petrucci - Valinhos	(19) 3233-3000
40		Rua Orlando Garcia, 73	Jardim Aeronave de Viracopos	Façanha Imóveis Campinas	(19) 2121-5600
41		Rua Pedro Cortado, 365	Jardim Aeronave de Viracopos	Petrucci - Valinhos	(19) 3233-3000
42		Rua Rosa Rotta Cappelette, 294	Jd. Esplanada	Live Negócios Imobiliários	(19) 3461-6891
43		Rua Pedro Cortado, 365	Jd. Adhemar de Barros	Almeida Brokers Imobiliária	(19) 3291-0298
44		Avenida Paulo Machado de Carvalho, 308	Jd. Adhemar de Barros	Petrucci - Valinhos	(19) 3233-3000
45		Rua Eliphas Maria Chinellato Villela, 422	Jd. Adhemar de Barros	Mega Imob	(19) 3252-7410
46	*	Rua Antônio Campana	Jardim Paraíso de Viracopos	Imobiliária Governador	(19) 3344-1900
47	*	Rua Baziliza Bueno de Camargo	Jardim Paraíso de Viracopos	MS IMÓVEIS	(19) 99304-631
48		Avenida André Tosello, 573	Jardim Paraíso de Viracopos	Evile	(19) 3325-7400
49		Rua Humberto Elias Assaf, 741	Jardim Paraíso de Viracopos	Petrucci - Valinhos	(19) 3233-3000
50		Rua Irapuá, 134	Jardim Paraíso de Viracopos	Jr Imobimax	(19) 98331-6421

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area Construída	Banho de serviço	Vagas de garagem	Estado de conservação	Valor unitário
1		172,00	3	2	2	2.895,35
2		139,00	3	5	2	4.028,78
3		130,00	1	2	2	3.523,08
4		150,00	2	4	3	2.633,33
5		172,00	3	5	3	2.616,28
6		160,00	2	4	2	2.406,25
7		100,00	2	2	3	3.500,00
8		130,00	2	4	3	2.923,08
9		172,00	3	2	3	2.895,35
10		265,00	3	2	3	2.452,83
11		150,00	1	3	2	2.700,00
12	*	300,00	2	4	2	1.433,33
13		130,00	1	4	3	3.076,92
14		180,00	1	2	3	3.415,56
15		300,00	2	4	1	1.366,67
16		199,00	2	3	1	2.110,55
17		300,00	3	4	3	2.066,67
18		283,00	2	2	2	1.590,11
19		207,00	3	4	3	2.888,89
20		117,00	2	2	2	2.735,04
21		330,00	3	3	3	1.939,39
22		283,00	2	2	2	1.590,11
23		260,00	2	5	3	2.307,69
24		239,00	4	4	1	2.175,73
25		216,00	3	5	3	2.546,30
26		150,00	2	2	1	2.133,33
27		185,00	4	4	3	2.378,38
28		152,00	2	4	2	2.368,42
29		150,00	2	4	3	3.180,00
30	*	119,00	2	4	1	3.613,45
31		152,00	2	2	2	3.618,42
32		290,00	2	2	2	1.827,59
33		115,00	2	4	3	3.478,26
34	*	200,00	1	1	1	1.120,00
35		160,00	2	1	1	1.750,00
36		150,00	2	2	3	2.866,67
37		250,00	2	4	3	2.399,96
38		115,00	2	4	3	5.217,39
39		398,00	2	2	3	1.457,29
40		216,00	3	3	3	3.472,22
41		120,00	2	5	2	3.333,33
42		149,00	2	2	3	3.221,48
43		150,00	2	2	2	2.660,00
44		140,00	3	4	3	4.107,14
45		150,00	2	5	3	4.033,33
46	*	56,00	2	2	2	6.250,00
47	*	55,00	2	2	3	5.454,55
48		164,00	2	3	3	3.963,41
49		174,00	2	5	3	3.735,63
50		120,00	2	3	1	2.083,33

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.917,26	6,29%	
Valor Médio	2.045,89	-	III
Valor Máximo	2.193,02	7,19%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Irapuã, 150	-
Bairro	Jd. Paraíso de Viracopos	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area Construída	150,00	Não
Banho de serviço	2,00	Não
Vagas de garagem	2,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não

16. Anexo 2 – Relatório Fotográfico

(1)



Vista Frontal

Criado: qua., 04/02/2026

Imagem Georreferenciada

(2)



Identificação Numeral

Criado: qua., 04/02/2026

(3)



Vista frente

Criado: qua., 04/02/2026

(4)



Vista Frente

Criado: qua., 04/02/2026

(5)



Corredor lateral

Criado: qua., 04/02/2026

(6)



Cobertura em Fibrocimento

Criado: qua., 04/02/2026

Não computado como área construída

(7)



Sala Estar

Criado: qua., 04/02/2026

(8)



Sala Estar

Criado: qua., 04/02/2026

(9)



Dormitório 1

Criado: qua., 04/02/2026

(10)



Infiltrações em Parede.

Criado: qua., 04/02/2026

(11)



Dormitório 2

Criado: qua., 04/02/2026

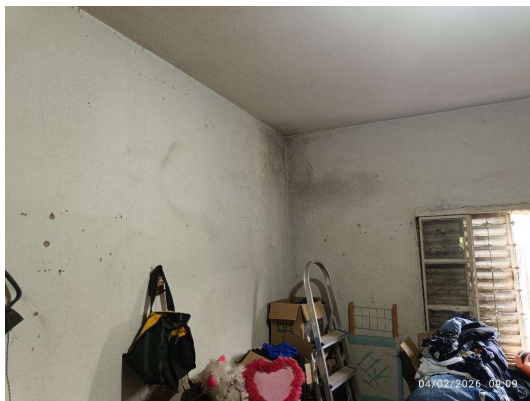
(12)



Infiltração em Teto e Parede

Criado: qua., 04/02/2026

(13)



Infiltração em Parede

Criado: qua., 04/02/2026

(14)



Banheiro Social

Criado: qua., 04/02/2026

(15)



Deslocamento de Teto

Criado: qua., 04/02/2026

Banheiro Social

(16)



Cozinha

Criado: qua., 04/02/2026

(17)



Deslocamento de teto

Criado: qua., 04/02/2026

Cozinha

(18)



Infiltração parede

Criado: qua., 04/02/2026

Cozinha

(19)



Quintal Fundos

Criado: qua., 04/02/2026

(20)



Edificação Fundo Lote

Criado: qua., 04/02/2026

(21)

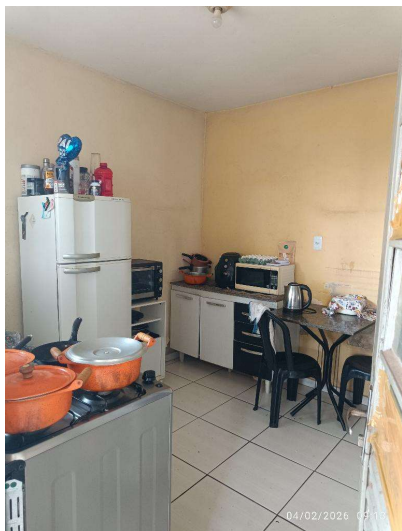


Cobertura Telha Metálica

Criado: qua., 04/02/2026

Não será considerada como área construída

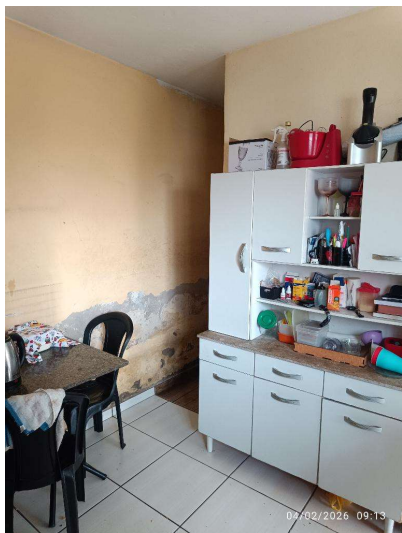
(22)



Cozinha

Criado: qua., 04/02/2026

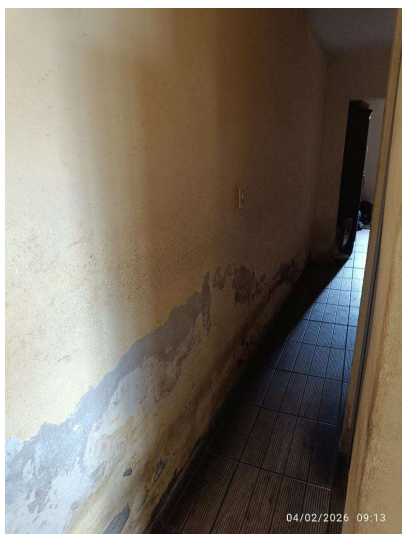
(23)



Cozinha

Criado: qua., 04/02/2026

(24)

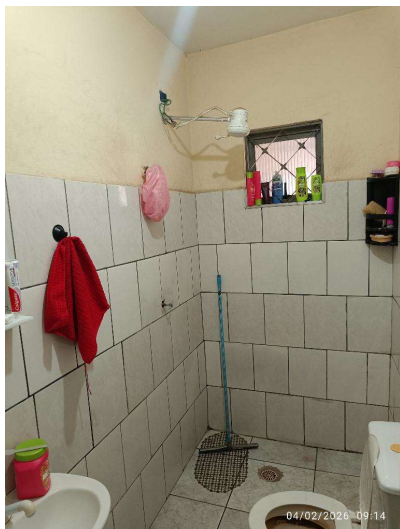


Corredor Interno

Criado: qua., 04/02/2026

Infiltração parede

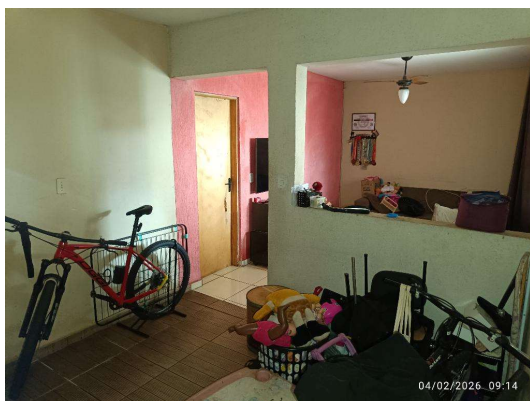
(25)



Banheiro Social

Criado: qua., 04/02/2026

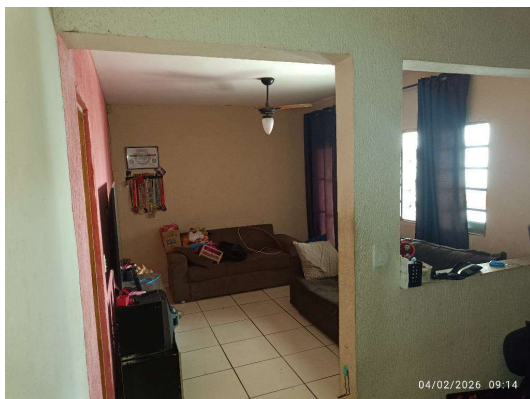
(26)



Sala Estar

Criado: qua., 04/02/2026

(27)



Sala Estar

Criado: qua., 04/02/2026

(28)



Dormitório 1

Criado: qua., 04/02/2026

(29)



Dormitório 2

Criado: qua., 04/02/2026

(30)



Corredor Fundos

Criado: qua., 04/02/2026

(31)



Quintal Fundos

Criado: qua., 04/02/2026

(32)



Edificação abandonada

Criado: qua., 04/02/2026

Não será considerada na avaliação

(33)



Telhado com danos

Criado: qua., 04/02/2026