

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0078450-91.2009.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Exequente: CONDOMINIO VALE SAGRADO DOS INCAS EDIFICIO I.

Executado: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS EDUCADORES DE CAMPINAS.
JORGE AMARANTES QUEIROZ.

RENATO BRAMBILLA, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, à presença de Vossa Excelência expor o quanto segue:

Destaca-se que a presente petição está acompanhada do laudo de avaliação mercadológica, objeto desta perícia.

Ademais, aproveita-se esta oportunidade para concatenar de forma resumida os valores apurados e discriminados nos laudos anexos, sendo eles:

IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: Não possui Matrícula em Cartório de Registro de Imóveis de Campinas do Estado de São Paulo.

Código Cartográfico Municipal do IPTU: Não possui cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas do Estado de São Paulo.

Endereço: Rua Benedito de Paula Rodrigues, nº 51 - Torre nº 1 - Apartamento nº 32 do Condomínio Vale Sagrado Dos Incas no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

Tipologia: Apartamento Residencial (sala 2 ambientes, sacada, cozinha, área e serviço, 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social).

Área de útil: 69,64 m² + vaga de garagem

Zoneamento: ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando reparos simples - "D"

Metodologia Utilizada: **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**

Valor do m² = **R\$ 2.927,21 m²**

Imóvel avaliando tem 69,64 m², conforme Compromisso de Compra e Venda.

O Valor será: R\$ 4.134,52 x 69,64 m² = **R\$ 287.927,97**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 290.000,00**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel periciando, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data **é de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).**

Outrossim, considerando que os quesitos formulados compreendem ao imóvel periciando, passo a respondê-los nesta oportunidade.

Quesitos (Folhas 1.493/1.494)

- i. um imóvel, como este objeto da avaliação, o qual não possui documentação regularizada (sem matrícula junto ao Cartório de Imóveis), e, portanto, sem possibilidade de aquisição via financiamento/consórcio ou uso do FGTS, tem o mesmo valor de um do mesmo padrão, porém, totalmente regularizado?

R – Sim.

- ii. com a resposta ao quesito acima, como estima o nobre perito o tamanho da desvalorização do imóvel avaliando frente a outro em perfeitas condições documentais para o caso de venda?

R – Prejudico, visto que há um percentual de desvalorização para situação.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 29 de setembro de 2025.



Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI: 133.682-F - 2ª Região (Brasil) / CNAI: 11.073

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0078450-91.2009.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Exequente: CONDOMINIO VALE SAGRADO DOS INCAS EDIFICIO I.

Executado: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS EDUCADORES DE CAMPINAS.

JORGE AMARANTES QUEIROZ.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Caracterização do Entorno.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	06
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	07
3.5 - Situação do Imóvel.....	07
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	08
4 - Metodologia Utilizada.....	09
5 - Pesquisa das Amostras.....	11
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	11
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	15
6 - Determinação do Valor Final.....	16
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	16
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	16
6.3 - Valor Final de Venda.....	17
7 - Enceramento.....	17
7.1 - Conclusão do PTAM.....	17
8 - Anexos.....	18
8.1 - Fotos do Imóvel Periciando (exterior).....	18
8.2 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	22
8.3 - Foto e Localização da Vaga de Garagem.....	31
8.4 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	31

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no endereço: RUA BENEDITO DE PAULA RODRIGUES, Nº 51 - TORRE Nº 1 - APARTAMENTO Nº 32 DO CONDOMINIO VALE SAGRADO DOS INCAS NO BAIRRO SÃO BERNARDO DA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 11 de julho de 2025 às 10:00h, tendo o sido acompanhado pelo síndico/responsável pelo exequente, Sr. Alfredo e a moradora/locatária, Sra. Jane, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontrava-se ocupado na data da perícia.

No mais, a visita para realização da vistoria pericial ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada

3.2. Caracterização do Entorno

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual, ocupa uma área de 794,571 km². Em 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.139.047 habitantes, sendo, em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são

as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Com o décimo segundo maior PIB entre os municípios do país, é a primeira cidade brasileira a se tornar metrópole sem ser uma capital, exercendo significativa influência nacional. Em 2011, foi responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

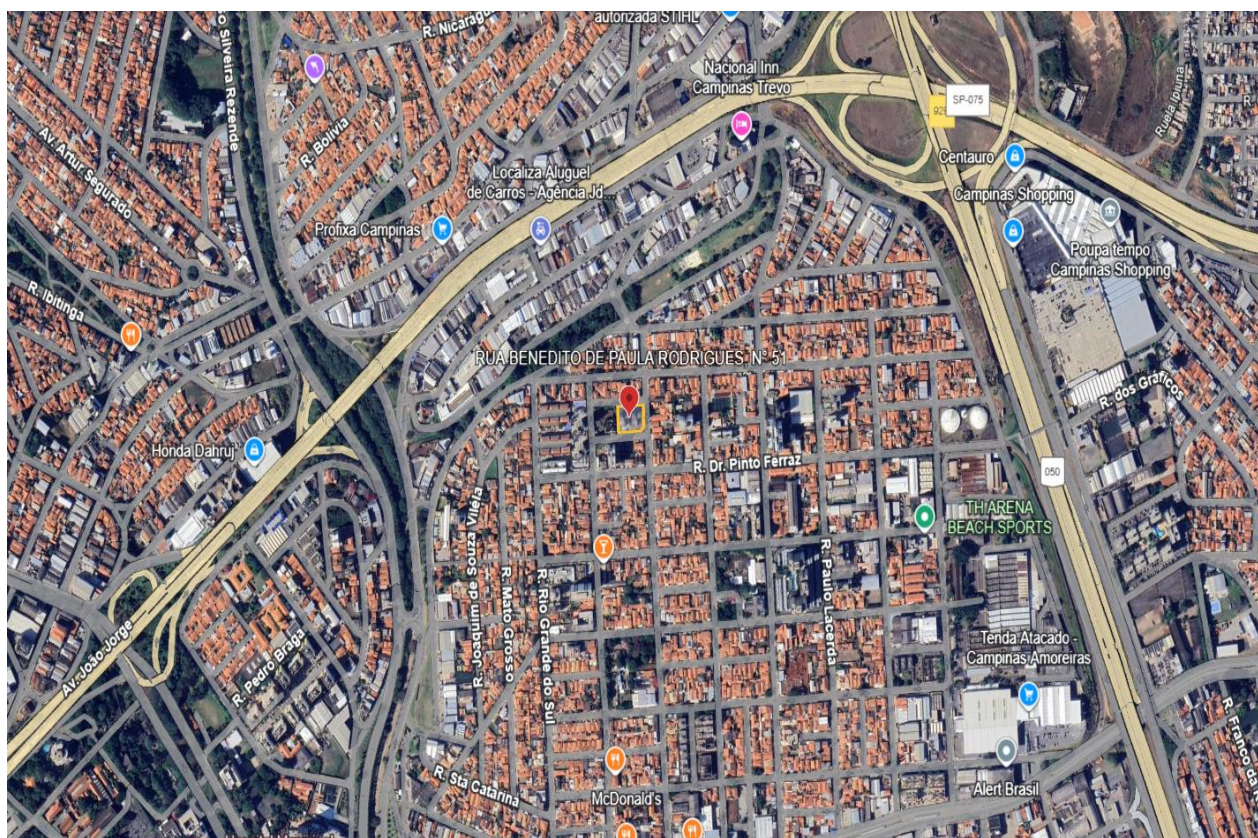
A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possuía em 2014 uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo, Região Metropolitana de Sorocaba, Vale do Paraíba e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que ultrapassava em 2008 trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo. Dentre seus destaques nacionais, está o maior shopping da América Latina em território contínuo, o Parque Dom Pedro Shopping, e a 2ª melhor universidade do Brasil, segundo a consultoria britânica Times Higher Education (THE).¹

O imóvel residencial periciando está situado no bairro São Bernardo, região Sul da cidade de Campinas do estado de São Paulo, em local de relativa movimentação comercial e mediana movimentação residencial, de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, condomínios residências de apartamentos, escolas (E. E. José Maria Matosinho, Colégio Doctus), praça (Praça Professor Paulo José Otaviano), supermercado atacadista (Tenda) alguns estabelecimentos comerciais como restaurantes, bares, barbearia, mercado, padaria, sorveteria, escritórios, academias. Em Avenida próxima, à Avenida das Amoreiras, podemos encontrar diversos estabelecimentos comerciais como supermercados (Oba Hortifruti, Supermercados JL), restaurante fast food (McDonald's), agência bancária, escola (Professor Geny Rodriguez), drogarias, hospital (Hospital de Amor Campinas). Além disso, há prático à acesso à Rodovia

¹ Fonte - <https://pt.wikipedia.org/wiki/Campinas>

Anhanguera e à Via Expressa Waldemar Paschoal que facilita o acesso ao Centro diversos bairros de Campinas.



Croqui de Localização.

Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com total infraestrutura e serviços públicos, entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

Ocupação: - CSEI - Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMM - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.
- HMMV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CABI - comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - comércio atacadista de média incomodidade.
- CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade.
- CVMI - comércio varejista de média incomodidade.
- SBI - serviço de baixa incomodidade.
- SMI - serviço de média incomodidade.
- EBI - entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - entidade institucional de média incomodidade.
- UP - preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SRF - serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (Serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HMV e HCSE unidade residencial)



Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>)

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel não possui Matrícula em Cartório de Registro de Imóveis de Campinas do Estado de São Paulo, e não possui cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas do Estado de São Paulo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Periciando possui área: “útil de 69,647 m².” conforme documento anexado nos autos (contrato).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
69,647 m ²	-----	-----

O empreendimento é constituído de dois Blocos, com 32 apartamentos em cada Bloco, com igual número de vagas de garagem, contendo cada apartamento a área útil de 69,647 m², estando os PROMITENTES VENDEDORES cientes e de acordo com os demais dados do projeto, que declaram conhecer em sua integridade, ficando esclarecido que, inicialmente, esse projeto compreendia área maior de terreno e outras construções variadas, tendo sido aprovado pela Prefeitura Municipal em 4 de abril de 1994 (Prot. 3822/94).

Compromisso de Compra e Venda – fls. 47/53.

3.5. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado entre regular e necessitando reparos simples, sendo constituído por: (1) SALA com piso em ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto pintura com aspecto regular de conservação e três pontos de iluminação; (2) SACADA piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com desgastado regular de conservação, paredes com textura e pintura com aspecto desgastado de conservação, teto pintura com aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (3) COZINHA com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, bancada em granito com cuba em inox com aspecto regular de conservação, moldura em gesso com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (4) ÁREA DE SERVIÇO com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação (com pisos quebrados), paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, tanque com coluna em porcelana com aspecto

regular de conservação, moldura em gesso com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) DORMITÓRIO I com piso em ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (6) BANHEIRO SOCIAL com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, bancada em granito com aspecto regular de conservação, vaso sanitário e cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, moldura em gesso com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (7) DORMITÓRIO II com piso em ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (8) DORMITÓRIO III (SUÍTE) com piso em ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (9) BANHEIRO (SUÍTE) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, bancada em granito com aspecto regular de conservação, armário planejado com aspecto regular de conservação, vaso sanitário e cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, moldura em gesso com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui uma (1) vaga de garagem não demarcada/fixa e descoberta.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui duas (2) torres com oito (o) andares e com quatro (4) apartamentos por andar com um elevador, sem portaria presencial, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado um espaço de lazer com churrasqueira.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Benedito de Paula Rodrigues, nº 51 - Torre nº 1 - Apartamento nº 32 do Condomínio Vale Sagrado Dos Incas no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

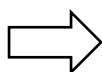
Área de útil: 69,64 m² + vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando reparos simples - "D"

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{30}{60} \times 100 = 50,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e D = tiramos 0,574

$$FD = (1 - 0,574) \times 100$$

$$FD = 42,60 \%$$



Localização do Imóvel no Condomínio

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de tratamento por fatores que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

Conforme disciplina o item 10.1 da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, serão aplicados às amostras coletadas os seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

- **Fator Localização:** Utilizado para equalizar as diferenças oriundas da localização dos elementos amostrais comparáveis em relação ao imóvel avaliando, sendo atribuído os seguintes valores dependendo das condições geográficas destes em relação a proximidade de serviços públicos de educação e saúde, transportes, abastecimento,

facilidades de deslocamento, e demais condições existentes no entorno. Para não termos problemas com este índice, será sempre utilizado amostras da mesma região ou região similar do imóvel avaliando.

- **Fator Melhoramentos Públicos:** Utilizado com o objetivo de ponderar os diferentes melhoramentos públicos existentes no imóvel avaliando e nos elementos comparativos, sendo observado rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

TABELA MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
MELHORIA	Valorização	MELHORIA	Valorização
Rede de água	15 %	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10 %	Pavimentação	30%
Energia elétrica domiciliar	15 %	Guias e sarjetas	10%
Rede telefônica	5%	Transporte coletivo	10%

(Fonte : Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

- **Fator Depreciação:** Utilizado para equalizar a diferença de valores entre os elementos comparáveis e o avaliando, considerando-se critérios dispostos na tabela adiante, com base em coeficientes utilizados na metodologia de depreciação Ross-Heidecke.

5. Pesquisa das Amostras

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o perito avaliador investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 7 (sete) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização e localizados no mesmo condomínio e bairro/região que está localizado o imóvel periciando, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

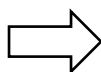
Endereço: Rua Benedito de Paula Rodrigues - Condominio Vale Sagrado Dos Incas no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 69,64 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

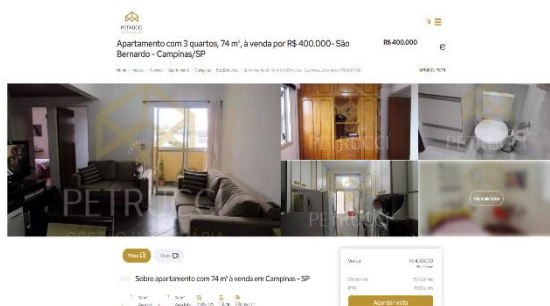
Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 400.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site – AP10803)²
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

$$\% \text{ vida} = \frac{30}{60} \times 100 = 50,00$$

Vida Útil

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e C = tiramos 0,609

$$FD = (1 - 0,609) \times 100$$
$$FD = 39,10 \%$$

ELEMENTO 02

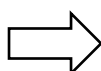
Endereço: Rua Benedito de Paula Rodrigues - Condomínio Vale Sagrado Dos Incas no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 69,64 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

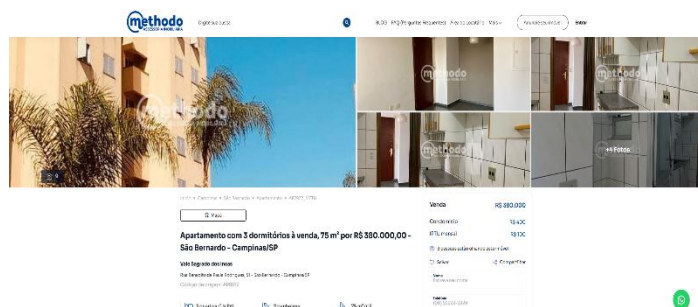
Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 380.000,00 na Methidi Imóveis (Código Site – AP7937)³
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

$$\% \text{ vida} = \frac{30}{60} \times 100 = 50,00$$

Vida Útil

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e C = tiramos 0,609

$$FD = (1 - 0,609) \times 100$$
$$FD = 39,10 \%$$

ELEMENTO 03

² Apartamento com 3 quartos, 74 m², à venda por R\$ 400.000 - São Bernardo - Campinas/SP. <https://www.petrucchi.com.br/imovel/apartamento-campinas-3-quartos-74-m/AP10803-PETR>. Acessado em – 25/09/2025.

³ Apartamento com 3 dormitórios à venda, 75 m² por R\$ 380.000,00 - São Bernardo - Campinas/SP. https://www.methidimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/campinas/sp/sao-bernardo/AP7937_METH. Acessado em – 25/09/2025.

Endereço: Rua Benedito de Paula Rodrigues - Condomínio Vale Sagrado Dos Incas no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 69,64 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

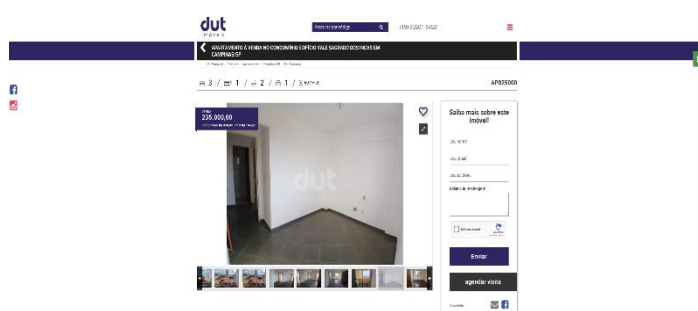
Vida Útil: 60 anos

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 235.000,00 na Dut Imóveis (Código Site – AP025000)⁴

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 30}{60} \times 100 = 50,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e E = tiramos 0,574

$$FD = (1 - 0,574) \times 100$$

$$FD = 42,60 \%$$

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Paulo Lacerda - Condomínio Edifício Champéry no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 69,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

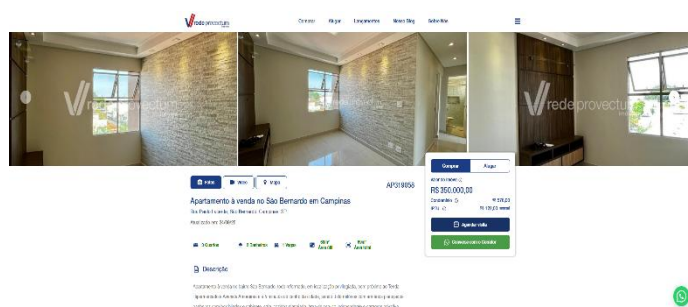
Vida Útil: 60 anos

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 350.000,00 na Rede Provectum (Código Site – AP319058)⁵

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 30}{60} \times 100 = 50,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e B = tiramos 0,623

$$FD = (1 - 0,623) \times 100$$

$$FD = 37,70 \%$$

⁴ Apartamento à venda no Condomínio Edifício Vale Sagrado dos Incas em Campinas/SP. <https://dut.imb.br/imovel/AP025000-comprar-apartamento-sao-bernardo-campinas-sp>. Acessado em – 25/09/2025.

⁵ Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap319058-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 25/09/2025.

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Doutor Pinto Ferraz - Condomínio Residencial Itália no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 70,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

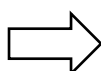
Vida Útil: 60 anos

Idade Aparente: 30 anos

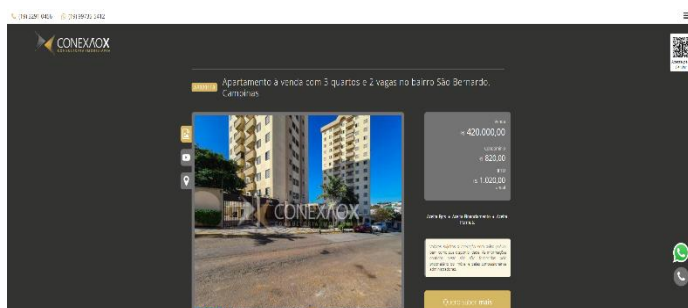
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 420.000,00 na Conexão X Imóveis (Código Site – AP020118)⁶

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 30}{60} \times 100 = 50,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e C = tiramos 0,609

$$FD = (1 - 0,609) \times 100$$

$$FD = 39,10 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Paulo Lacerda - Condomínio Edifício Champéry no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 75,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

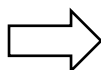
Vida Útil: 60 anos

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 324.000,00 na Maxi Fort Imóveis (Código Site – AP011129)⁷

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 30}{60} \times 100 = 50,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e C = tiramos 0,609

$$FD = (1 - 0,609) \times 100$$

$$FD = 39,10 \%$$

⁶ Apartamento à venda com 3 quartos e 2 vagas no bairro São Bernardo, Campinas. <https://conexaoximoveis.com.br/imovel/ap020118-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 25/09/2025

⁷ Apartamento com 3 dormitórios à venda, 75 m² por R\$ 324.000,00 - São Bernardo - Campinas/SP. <https://www.maxxfortcampinas.com.br/imovel/apartamento-campinas-3-quartos-75-m/AP1176-ALV7?from=sale/>. Acessado em – 25/09/2025.

**ELEMENTO 07**

Endereço: Rua Rio Grande do Sul – Condomínio Residencial Macaranduba no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 75,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

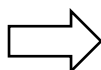
Vida Útil: 60 anos

Idade Aparente: 30 anos

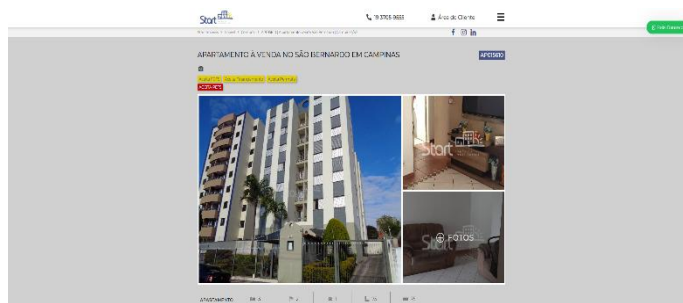
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 320.000,00 na Start Imóveis (Código Site – AP015610)⁸

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 30}{60} \times 100 = 50,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 50 e C = tiramos 0,609

$$FD = (1 - 0,609) \times 100$$

$$FD = 39,10 \%$$

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m ²	FO	FD	FMD	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 5.743,82	- 10,00 %	- 3,50 %	-----	R\$ 4.988,50
02	R\$ 5.456,63	- 10,00%	- 3,50 %	-----	R\$ 4.739,08

⁸ Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://startimoveis.com.br/imovel/ap015610-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 25/09/2025.

03	R\$ 3.374,49	- 10,00 %	-----	-----	R\$ 3.037,04
04	R\$ 5.072,46	- 10,00 %	- 4,90 %	-----	R\$ 4.341,51
05	R\$ 6.000,00	- 10,00 %	- 3,50 %	-----	R\$ 5.211,00
06	R\$ 4.320,00	- 10,00 %	- 3,50 %	-----	R\$ 3.751,92
07	R\$ 4.266,66	- 10,00 %	- 3,50 %	-----	R\$ 3.705,59

*FO – Fator Oferta: O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

*FMD – Fator de Melhoramentos Públicos: Quanto melhor em relação a infraestrutura e serviços públicos, mais valorizado será o imóvel.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{29.774,64}{7} = \boxed{\text{R\$ 4.253,52 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 4.253,52 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a Média Aritmética obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 3.615,49.

elimina-se superiores à R\$ 4.891,54.

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

Amostra	Valor por m ²	FO	FD	FMD	Valor por m ² após Homogeneização
---------	--------------------------	----	----	-----	--

02	R\$ 5.456,63	- 10,00%	- 3,50 %	-----	R\$ 4.739,08
04	R\$ 5.072,46	- 10,00 %	- 4,90 %	-----	R\$ 4.341,51
06	R\$ 4.320,00	- 10,00 %	- 3,50 %	-----	R\$ 3.751,92
07	R\$ 4.266,66	- 10,00 %	- 3,50 %	-----	R\$ 3.705,59

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{16.538,10}{4} = \boxed{\text{R\$ 4.134,52 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 4.134,52 v/m²**

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 69,64 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 4.134,52 x 69,64 m² = **R\$ 287.927,97**

APROXIMANDO⁹ O VALOR SERÁ DE R\$ 290.000,00

⁹ Ao Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 146531 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel periciando, apartamento juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 31 (trinta e uma) páginas todas numeradas na parte inferior.

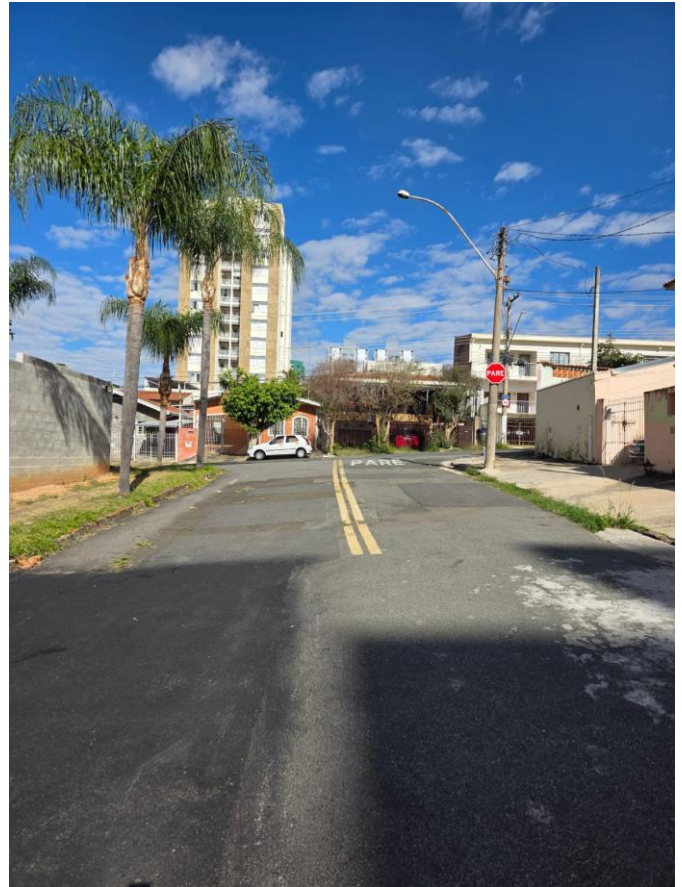
Sendo o que me cumpre apresentar em conformidade com a honrosa nomeação judicial, coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos que que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 29 de setembro de 2025.


Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133.682-F CNAI nº 11.073

8. Anexos

8.1 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



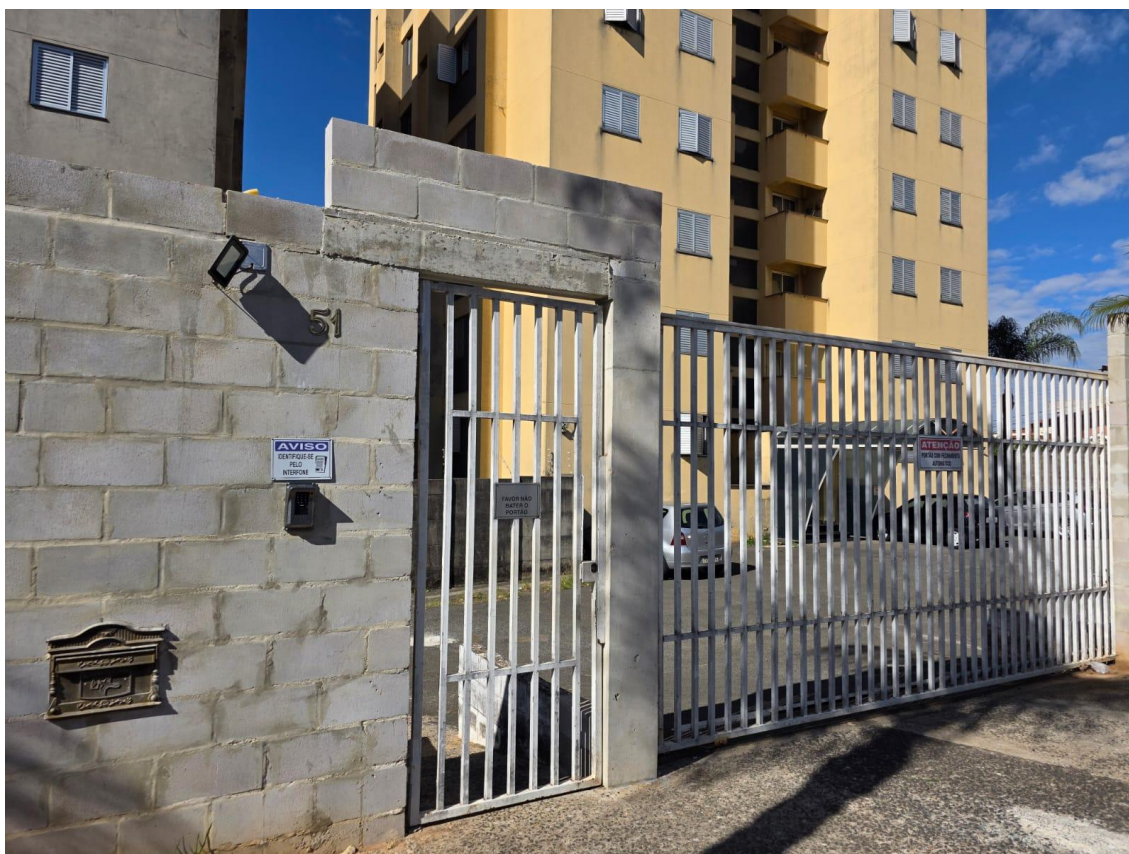
Vista parcial da Rua Benedito P. Rodrigues (ângulo I) Vista parcial da Rua Benedito P. Rodrigues (ângulo II)



Fachada Condominio



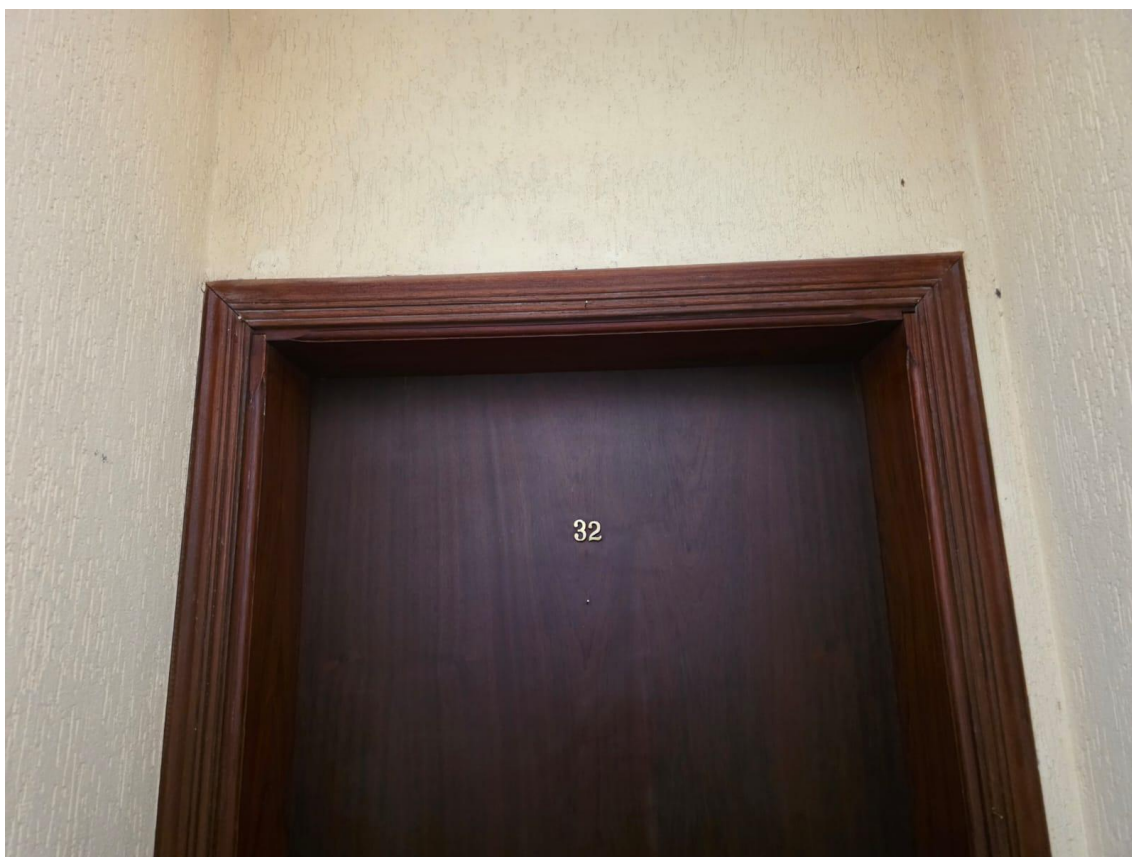
Fachada Condominio



Fachada da Portaria e Identificação



Fachada da Torre do Apartamento Periciando

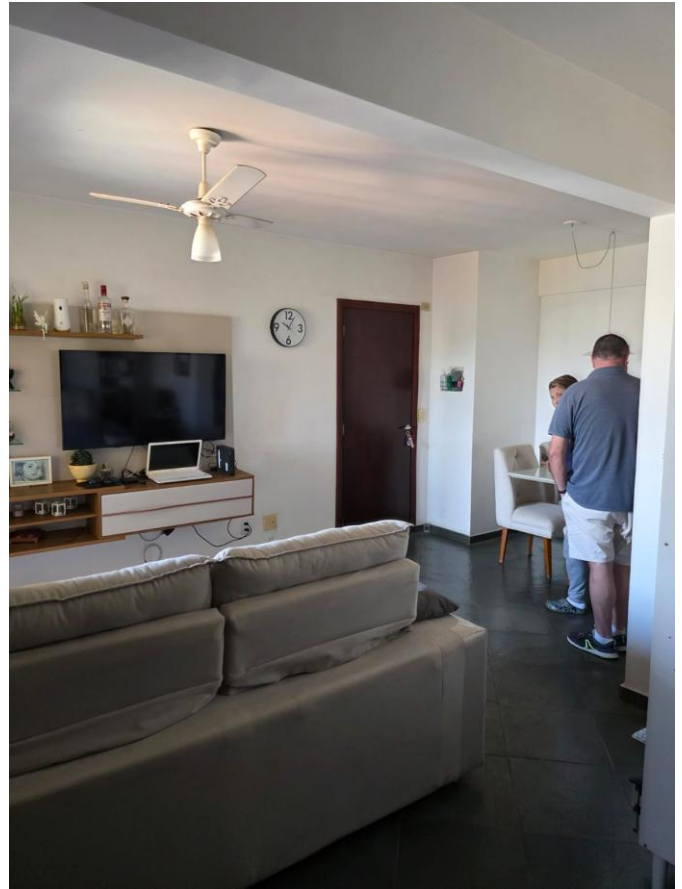


Identificação do Apartamento Periciando

8.2 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



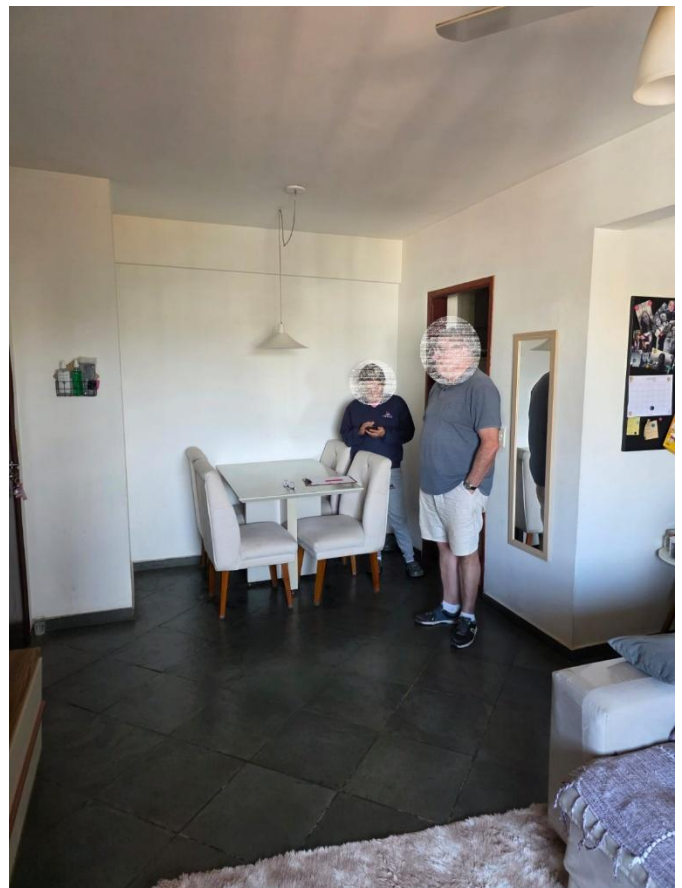
Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



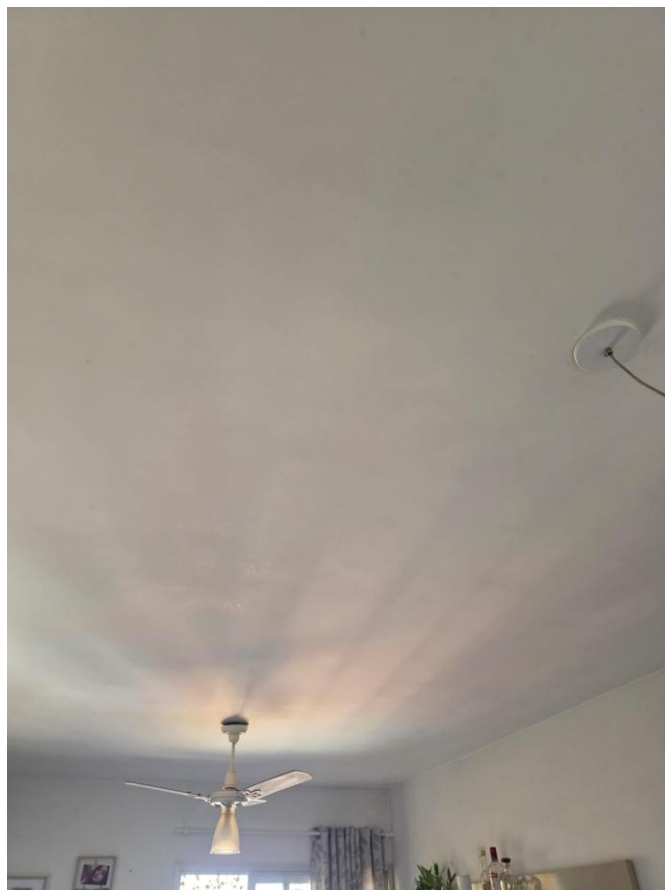
Sala (ângulo III)



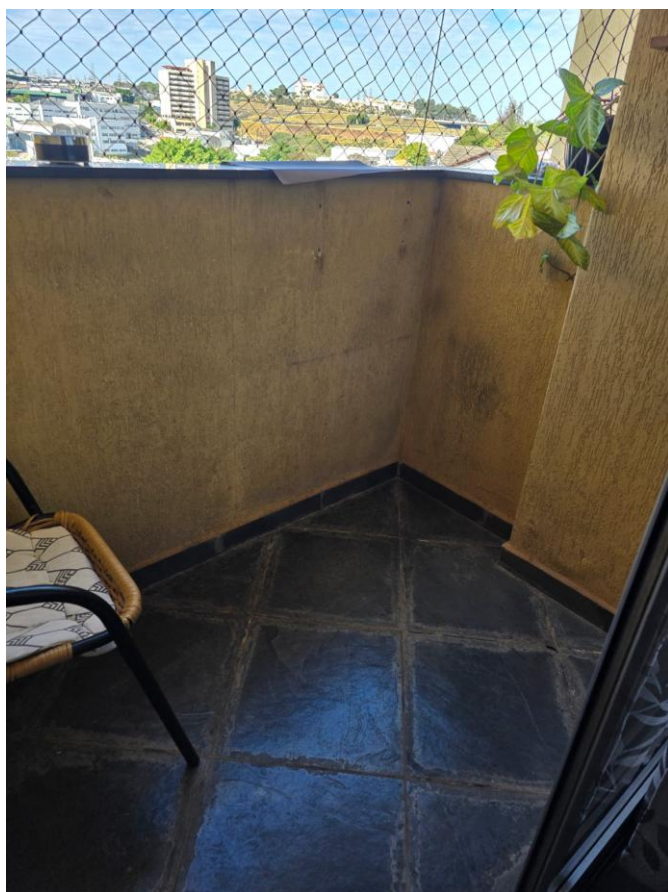
Sala (ângulo IV)



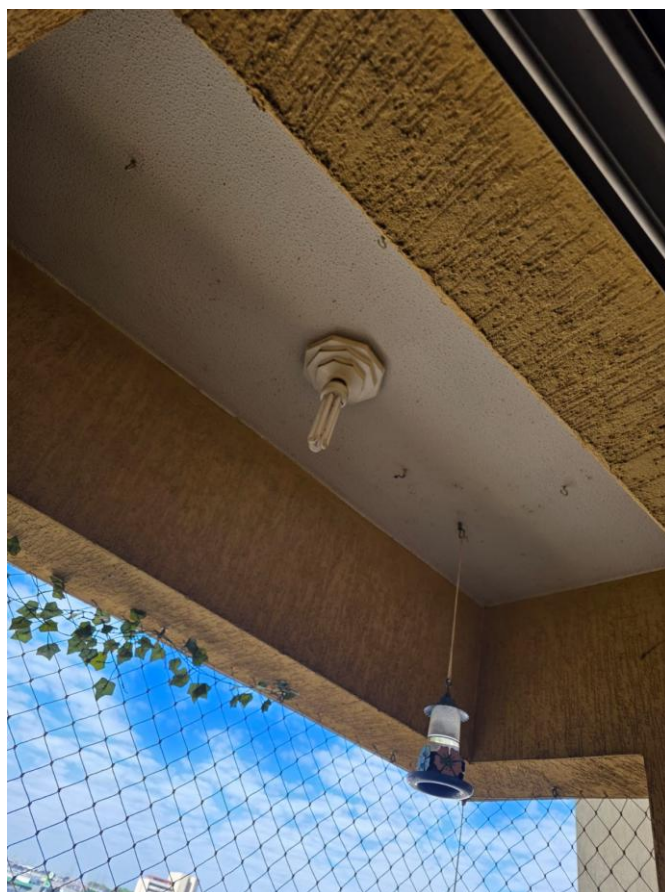
Sala/Piso



Sala/Teto



Sacada/Piso



Sacada/Teto



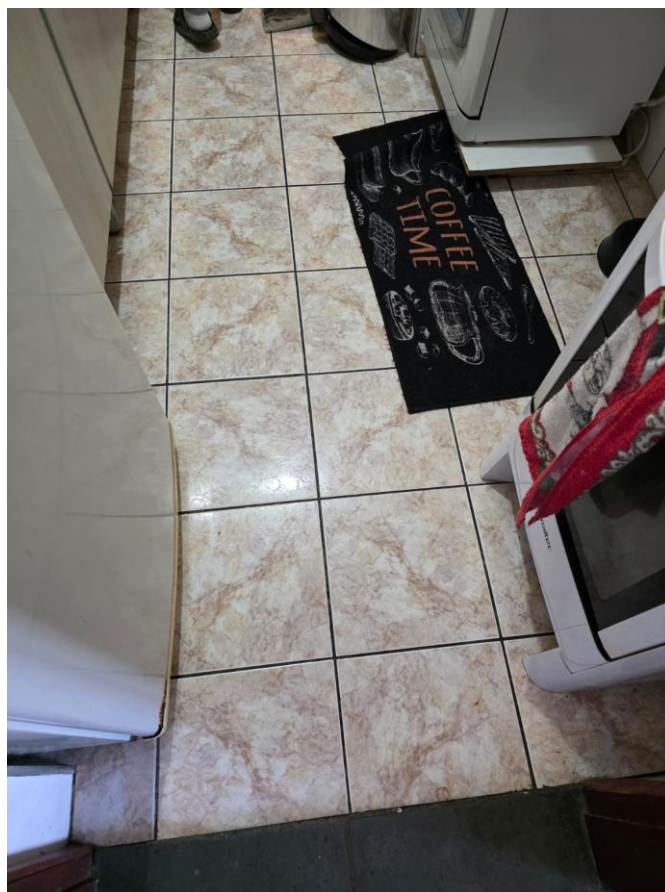
Vista Sacada



Cozinha (ângulo I)



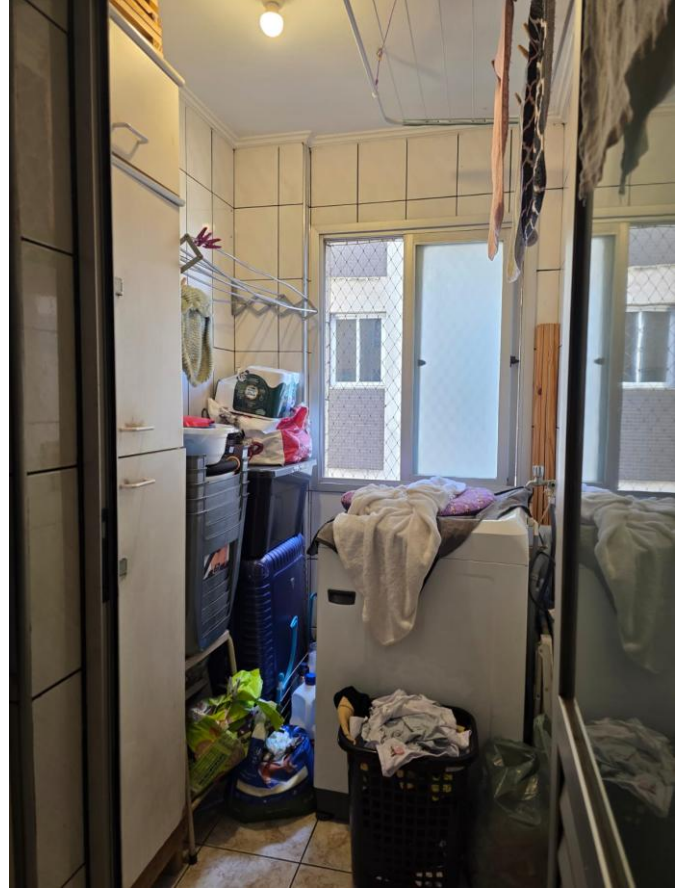
Cozinha (ângulo II)



Cozinha/Piso



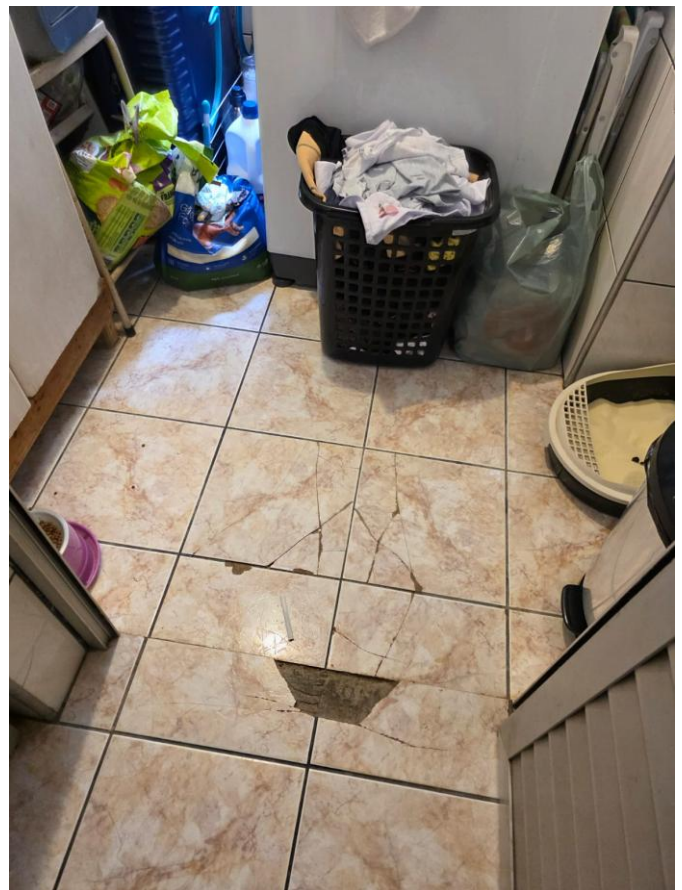
Cozinha/Teto



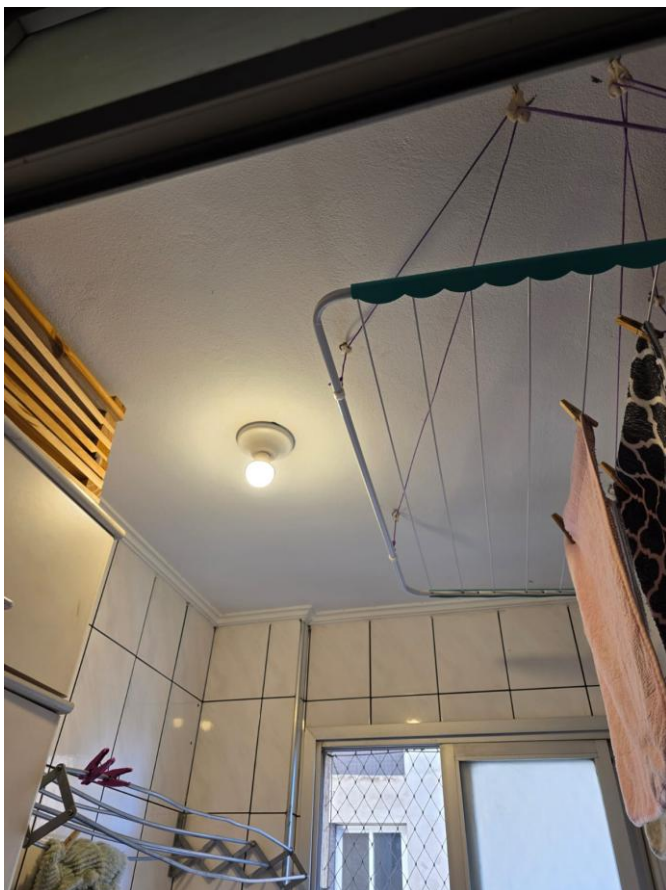
Área de Serviço (ângulo I)



Área de Serviço (ângulo II)



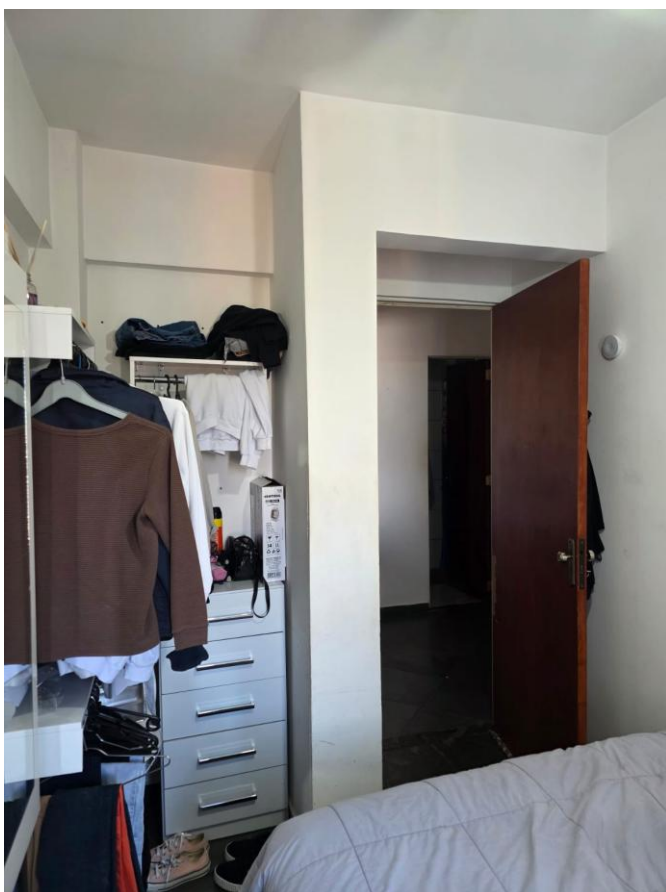
Área de Serviço/Piso



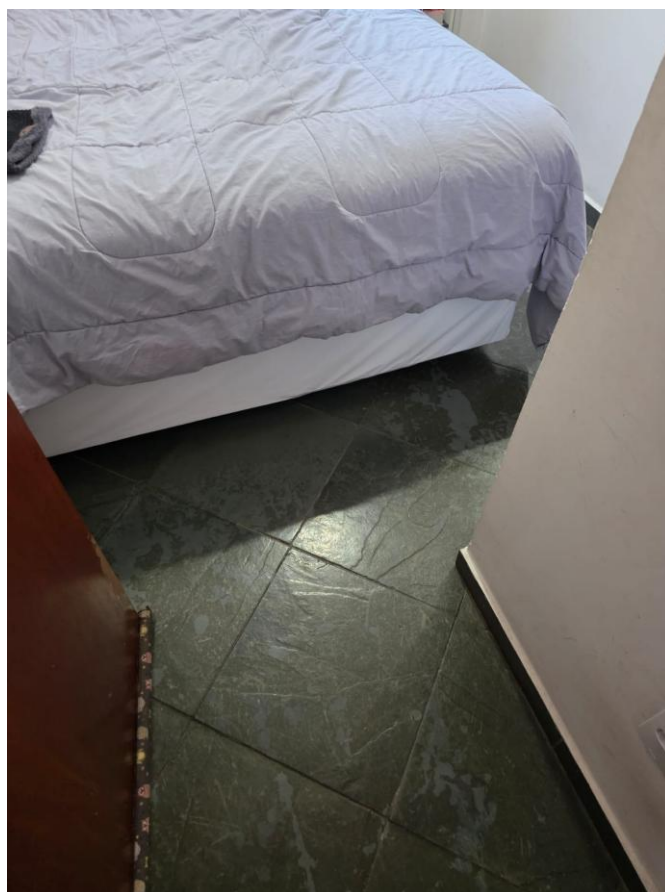
Área de Serviço/Teto



Dormitório I (ângulo I)



Dormitório I (ângulo II)



Dormitório I/Piso



Dormitório I/Teto



Banheiro Social (ângulo I)



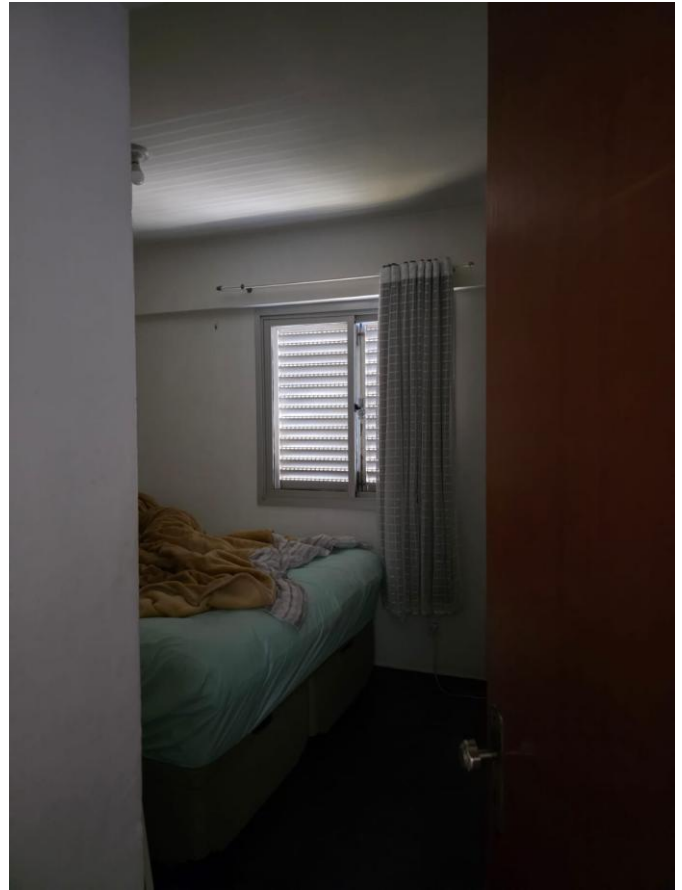
Banheiro Social (ângulo II)



Banheiro Social/Teto



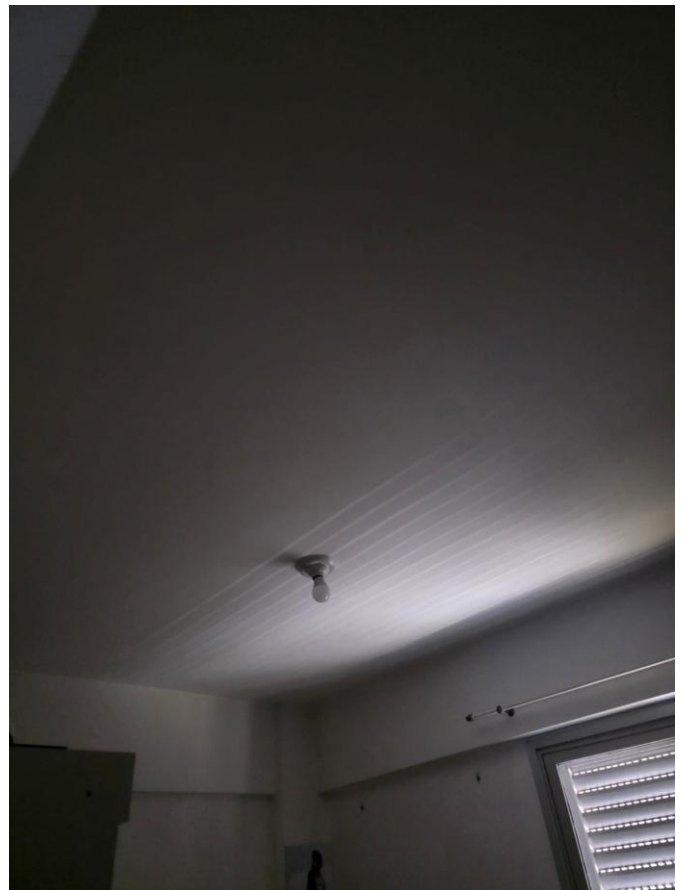
Banheiro Social/Piso



Dormitório II (ângulo I)



Dormitório II/Piso



Dormitório II/Teto



Dormitório III (suíte) (ângulo I)



Dormitório III (suíte) (ângulo II)



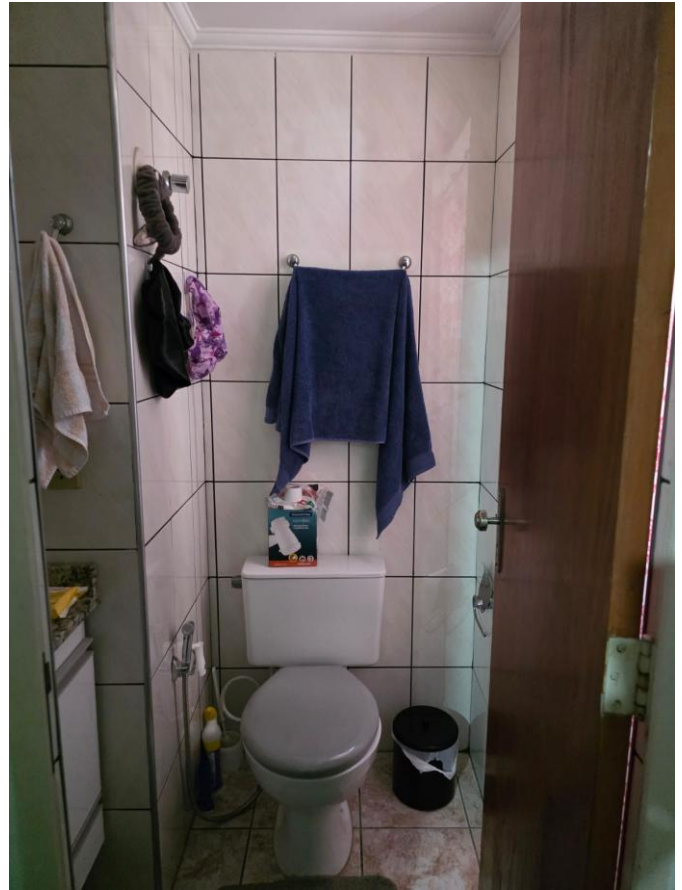
Dormitório III (suíte) (ângulo III)



Dormitório III/Piso



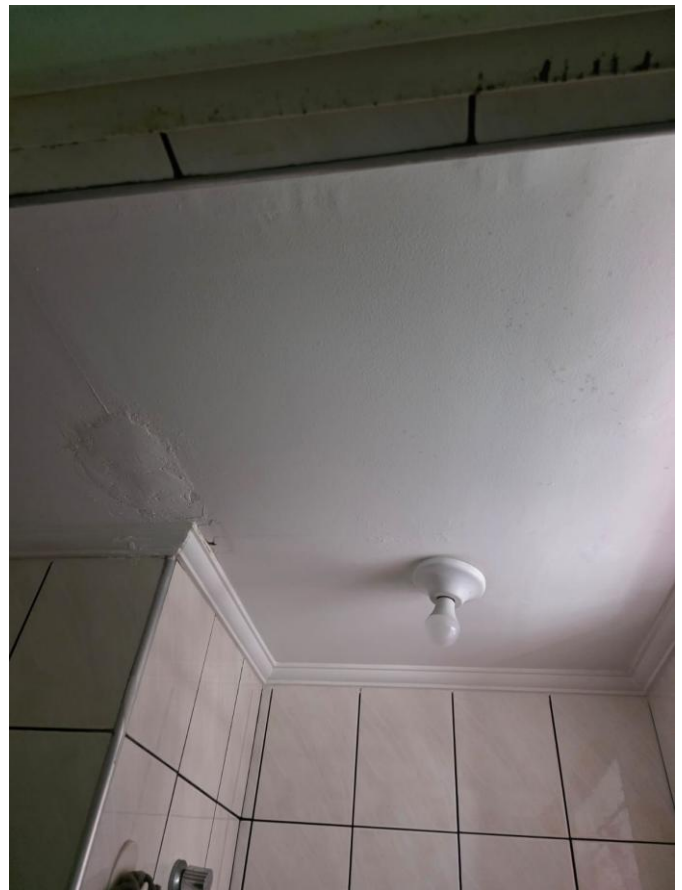
Dormitório III (suíte)/Teto



Banheiro (suíte) (ângulo I)

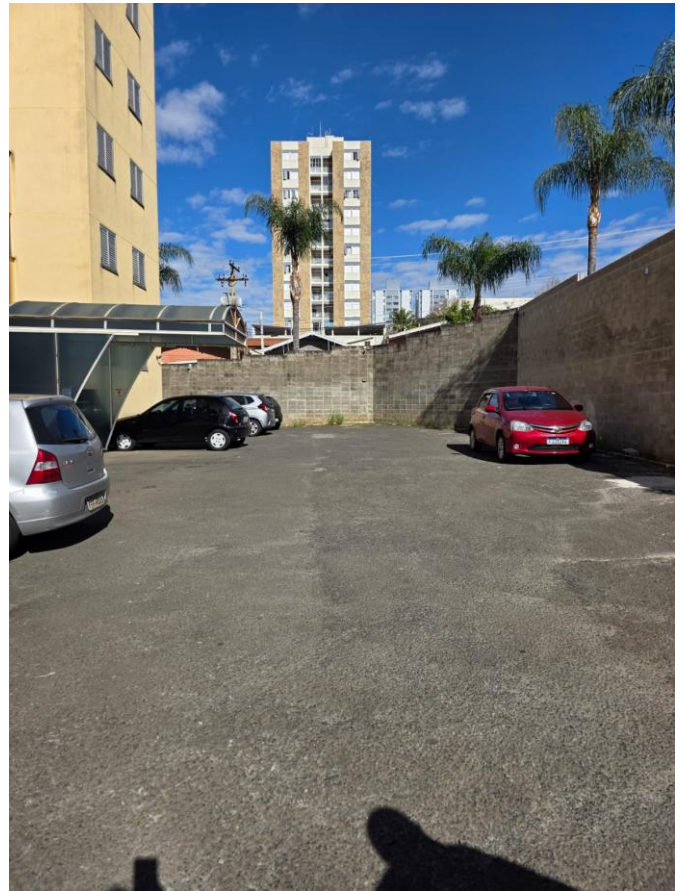


Banheiro (suíte) (ângulo II)



Banheiro (suíte)/Teto

8.3 - Foto e Localização da Vaga de Garagem (Livre)



8.4 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio

