

EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP

1014058-13.2018.8.26.0114

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra-Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, tendo como Requerente **BANCO SAFRA S/A** e Requerido **CVS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO	6
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	7
3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	8
3.1. MATRÍCULA Nº 4.464	8
3.2. MATRÍCULA Nº 131.071	8
3.3. MATRÍCULA Nº 44.233	9
3.4. MATRÍCULA Nº 30.517	9
3.5. MATRÍCULA Nº 30.518	10
4. VISTORIA	10
5. IMÓVEL 01 – MATRÍCULA Nº4.464 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS	10
5.1. LOCALIZAÇÃO	10
5.2. TOPOGRAFIA.....	12
5.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
5.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	13
5.5. ZONEAMENTO	13
5.6. EDIFÍCIO ANHUMAS	14
5.7. CONJUNTO Nº1.801	14
5.7.1. DEPENDÊNCIAS DO CONJUNTO Nº1.801	15
5.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS.....	15
5.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS	15
5.7.4. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO.....	15
5.7.5. IDADE DA CONSTRUÇÃO	15
5.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	16
5.8.1. VIA DE ACESSO	16
5.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM.....	17
5.8.3. CONJUNTO Nº1.801	19
5.9. AVALIAÇÃO	21
5.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	23
5.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA	28
5.9.3. VALOR DO IMÓVEL.....	29
5.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO CONJUNTO PARA A VENDA.....	29

5.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	29
5.9.5. GRAU DE PRECISÃO.....	30
6. IMÓVEL 02 – MATRÍCULA Nº131.071 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS	31
6.1. LOCALIZAÇÃO.....	31
6.2. TOPOGRAFIA.....	33
6.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	33
6.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	33
6.5. ZONEAMENTO.....	33
6.6. EDIFÍCIO ANHUMAS.....	34
6.7. CONJUNTO Nº1.904.....	35
6.7.1. DEPENDÊNCIAS DO CONJUNTO Nº1.904.....	35
6.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS.....	36
6.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS.....	36
6.7.4. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO.....	36
6.7.5. IDADE DA CONSTRUÇÃO.....	36
6.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO.....	36
6.8.1. VIA DE ACESSO.....	36
6.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM.....	37
6.8.3. CONJUNTO Nº1.904.....	40
6.9. AVALIAÇÃO.....	42
6.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	43
6.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA.....	49
6.9.3. VALOR DO IMÓVEL.....	50
6.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO CONJUNTO PARA A VENDA.....	50
6.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	50
6.9.5. GRAU DE PRECISÃO.....	51
7. IMÓVEL 03 – MATRÍCULA Nº44.233 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS	52
7.1. LOCALIZAÇÃO.....	52
7.2. TOPOGRAFIA.....	53
7.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	53
7.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	54
7.5. ZONEAMENTO.....	54
7.6. EDIFÍCIO JAGUAR.....	55

7.7. APARTAMENTO Nº62.....	55
7.7.1. DEPENDÊNCIAS DO APARTAMENTO Nº62.....	56
7.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS	56
7.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO.....	56
7.7.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO	56
7.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	56
7.8.1. VIA DE ACESSO	56
7.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM.....	57
7.8.3. APARTAMENTO Nº62.....	60
7.9. AVALIAÇÃO	61
7.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	63
7.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA	69
7.9.3. VALOR DO IMÓVEL.....	69
7.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA.....	69
7.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	70
7.9.5. GRAU DE PRECISÃO.....	71
8. IMÓVEL 04 – MATRÍCULA Nº30.517 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS	71
8.1. LOCALIZAÇÃO.....	71
8.2. TOPOGRAFIA.....	73
8.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	73
8.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	73
8.5. ZONEAMENTO	73
8.6. EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS	74
8.7. APARTAMENTO Nº171	75
8.7.1. DEPENDÊNCIAS DO APARTAMENTO Nº171	75
8.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO.....	76
8.7.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO	76
8.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	76
8.8.1. VIA DE ACESSO	76
8.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM.....	78
8.9. AVALIAÇÃO	80
8.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	81
8.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA	87

8.9.3. VALOR DO IMÓVEL	88
8.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA.....	88
8.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	88
8.9.5. GRAU DE PRECISÃO	89
9. IMÓVEL 05 – MATRÍCULA Nº30.518 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS	90
9.1. LOCALIZAÇÃO	90
9.2. TOPOGRAFIA.....	91
9.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	91
9.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	92
9.5. ZONEAMENTO	92
9.6. EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS	93
9.7. VAGA Nº35.....	93
9.7.1. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO.....	94
9.7.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO	94
9.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	94
9.8.1. VIA DE ACESSO	94
9.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM.....	96
9.9. AVALIAÇÃO	98
9.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	99
9.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA	105
9.9.3. VALOR DO IMÓVEL.....	106
9.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE ESTACIONAMENTO PARA VENDA	106
9.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	106
9.9.5. GRAU DE PRECISÃO	107
10. RESUMO	108
11. CONCLUSÃO	109
12. ENCERRAMENTO.....	111

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda dos imóveis objetos da presente ação, que são os seguintes:

Conjunto nº1801 localizado no 18º andar do Edifício Anhumas, situado à Avenida Dr. Campos Sales, 890, Centro, Campinas/SP, com a área privativa de 27,96 m², inscrito sob a matrícula nº4.464 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Conjunto nº1904 localizado no 19º andar do Edifício Anhumas, situado à Avenida Dr. Campos Sales, 890, Centro, Campinas/SP, com a área privativa de 32,94 m², inscrito sob a matrícula nº131.071 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Apartamento nº62 localizado no 6º andar do Edifício Jaguar, situado à Rua Boaventura do Amaral, 1360, Centro, Campinas/SP, com a área privativa de 33,60 m², inscrito sob a matrícula nº44.233 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Apartamento nº171 localizado no 17º andar do Edifício Agulhas Negras, situado à Rua Conceição, 360, Centro, Campinas/SP, com a área privativa de 144,00 m², inscrito sob a matrícula nº30.517 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Vaga de estacionamento nº35 localizada no Edifício Agulhas Negras, situado à Rua Conceição, 360, Centro, Campinas/SP, com a área de 10,00 m², inscrito sob a matrícula nº30.518 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 12.721:2021 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que os imóveis em questão foram avaliados considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. MATRÍCULA Nº 4.464 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS (Doc. às fls. 1244/1248 dos Autos)

CONJUNTO de escritório número 1.801 (mil oitocentos e um), do 18º andar ou 22º pavimento do Edifício Anhumas, situado à Av. Dr. Campos Sales 890, 1º subdistrito desta cidade, fazendo frente para a referida avenida, confrontando à direita de quem olha da mencionada avenida com o prédio 882/888, ainda da mesma avenida, de Francisco de Andrade Nogueira, do lado esquerdo com o conjunto 1.802 e fundos com o poço dos elevadores, e com o corredor de circulação do pavimento em linha quebrada onde está localizado a parte de acesso do conjunto, contendo uma ante-sala ou ante câmara, sala, lavabo e W.C. com a área de 27,96 m², e parte ideal nas coisas de uso comum do Edifício, correspondendo sua quota parte ideal no terreno todo do Edifício Anhumas, trezentos e trinta e oito milionésimos, que mede 20,00 m de frente para a Av. Campos Sales, igual medida nos fundos, do lado direito onde faz esquina com a av. Francisco Glicério 18,73 m da frente aos fundos; 18,73 m do lado esquerdo, com a área de 374,60 m², confrontando dos lados e fundo com o prédio 882/888 da mesma Avenida e o Banco Lar Brasileiro S.A.

Contribuinte: 31.587.000.

3.2. MATRÍCULA Nº 131.071 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS (Doc. às fls. 1249/1252 dos Autos)

CONJUNTO nº 1904 do 19º andar do **EDIFÍCIO ANHUMAS**, localizado na Avenida Doutor Campos Sales nº890, nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, contendo uma ante-sala ou ante-câmara, sala, lavabo e WC, com área construída de 32,94 m² e fração ideal de 0,00393 no terreno do edifício com área de 374,60 m².

3.3. MATRÍCULA Nº 44.233 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS
(Doc. às fls. 1253/1258 dos Autos)

Apartamento nº62 (sessenta e dois) do 6º andar, do EDIFÍCIO JAGUAR, situado à rua Boaventura do Amaral nº 1.360, nesta cidade e 1º subdistrito, composto de sala, quarto, cozinha e banheiro, com a área útil de 33,60 m², comum de 12,7276 m², total de 46,3276 m², e área ideal de 8,4364 m² ou 1,2829% no terreno onde se assenta o edifício que mede: 18,30 m de frente para a Rua Boaventura do Amaral; 35,75 m do lado direito, confrontando com o terreno do prédio nº1.588 da Rua Benjamin Constant (Edifício Arcádia); 35,45 m do lado esquerdo, confrontando com o terreno do prédio nº1348 pela rua Boaventura do Amaral e 18,25 m nos fundos, confrontando com o terreno do prédio nº1277 pela rua Padre Vieira, com a área de 650,59 m².

Contribuinte: 042.071.387.

3.4. MATRÍCULA Nº 30.517 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS
(Doc. às fls. 1259/1265 dos Autos)

APARTAMENTO nº171 do 17º andar do EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS, localizado nesta cidade à rua Conceição 360, composto de sala de estar conjugada, corredor de passagem, 3 dormitórios, 2 banheiros, copa-cozinha, área de serviço com tanque, dormitório de serviço e WC de empregada, com a área de construção de 144,00 m², mais uma parte ideal de 31,456 m² de área comum e a área de 0,026464 no terreno.

O terreno onde se assenta o Edifício mede: 26,30 m de frente para a rua Conceição; 35,05 m nos fundos onde confronta com Sebastião Maria e Carlos Semedo Ribeiro; 42,73 m do lado esquerdo com Letícia Funari e 11,80 m mais 32,80 m no outro lado, com Fortunato Tavares, com a área superficial de 1.362,40 m².

Contribuinte: 018.828.000.

3.5. MATRÍCULA Nº 30.518 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS (Doc. às fls. 1237/1243 dos Autos)

VAGA de estacionamento número 35 (trinta e cinco), do EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS, nesta cidade, localizado à rua Conceição 360, com a área construída de 10,00 m² e parte ideal de 0,001718 no terreno onde se assenta o Edifício.

O terreno onde se assenta o Edifício mede: 26,30 m de frente para a rua Conceição; 35,05 m nos fundos onde confronta com Sebastião Maria e Carlos Semedo Ribeiro; 42,73 m do lado esquerdo com Letícia Funari e 11,80 m mais 32,80m no outro lado, com Fortunato Tavares, com a área superficial de 1.362,40 m².

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 02 de Outubro de 2025 às 09h30min acompanhado por:

Requerente: Engenheiro Cesar Brito da Silva.

5. IMÓVEL 01 – MATRÍCULA Nº4.464 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS

5.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Dr. Campos Sales nº890, conjunto nº1.801, localizado no 18º andar do Edifício Anhumas, Centro, Campinas/SP.

Coordenadas: -22.90473, -47.06004.

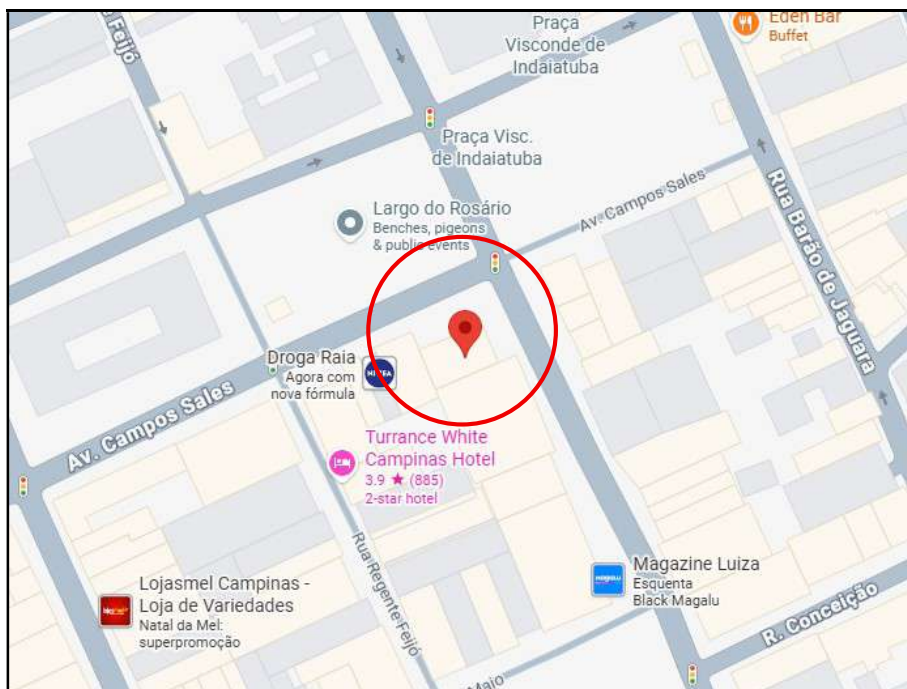


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel, focalizando com maior proximidade o avaliando.



Vista em perspectiva obtida por meio do Google Earth, destacando a localização do Edifício Anhumas.

5.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

5.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia	x		

	máxima até 3km)			
IX	Transporte Público	x		

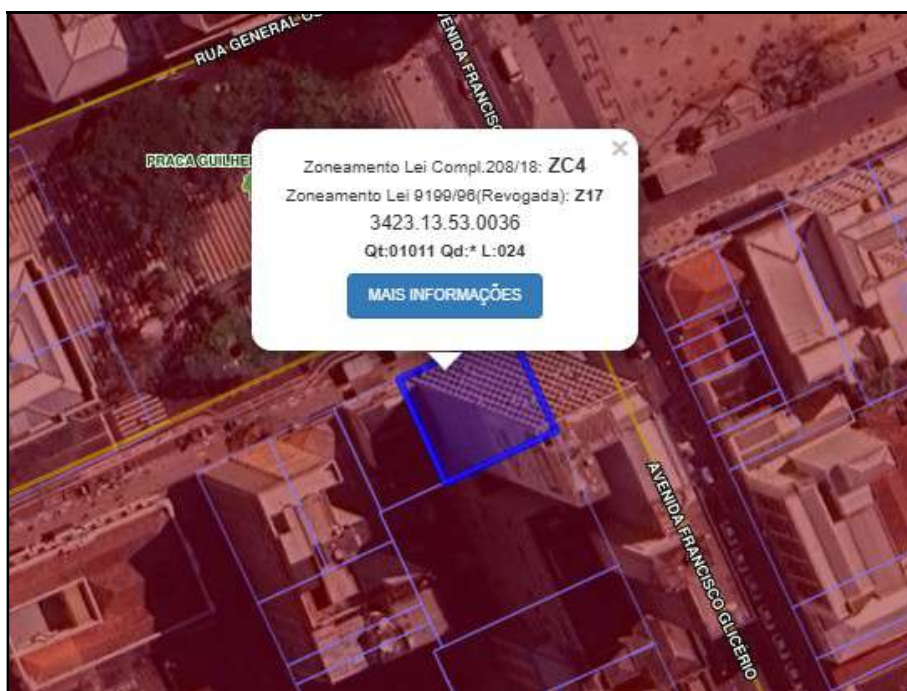
5.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

5.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Campinas, Lei Complementar nº 208/2018, o imóvel está situado em Zona de Centralidade 4 – ZC4.

Zona de Centralidade 4 - ZC4: zona definida pelos principais cruzamentos de DOTs (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte), centralidades de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade.



Mapa de zoneamento de Campinas, focalizando a zona do imóvel objeto.

5.6. EDIFÍCIO ANHUMAS

O Edifício Anhumas é composto por uma torre com 20 andares, dotado de 03 elevadores, com 07 conjuntos comerciais por andar.

O condomínio é em torno de R\$ 600,00 (Seiscentos reais).



Fachada do Edifício Anhumas.

5.7. CONJUNTO Nº1.801

Um conjunto de escritório sob o nº1.801, localizado no 18º andar do Edifício Anhumas, com área de 27,96 m², e parte ideal nas coisas de uso comum do Edifício, correspondendo sua quota parte ideal no terreno de 0,00338.

5.7.1. DEPENDÊNCIAS DO CONJUNTO Nº1.801

O conjunto nº1.801, localizado no 18º andar do Edifício Anhumas, situado na Avenida Dr. Campos Sales nº890, Centro, Campinas/SP, possui sala e banheiro.

5.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os acabamentos do Conjunto são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala	01	Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em placa

5.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O hall térreo é revestido com piso em granito, paredes em pintura em látex e teto em pintura em látex.

O hall dos andares é revestido com piso em cerâmica, paredes em pintura em látex e teto em pintura em látex.

5.7.4. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

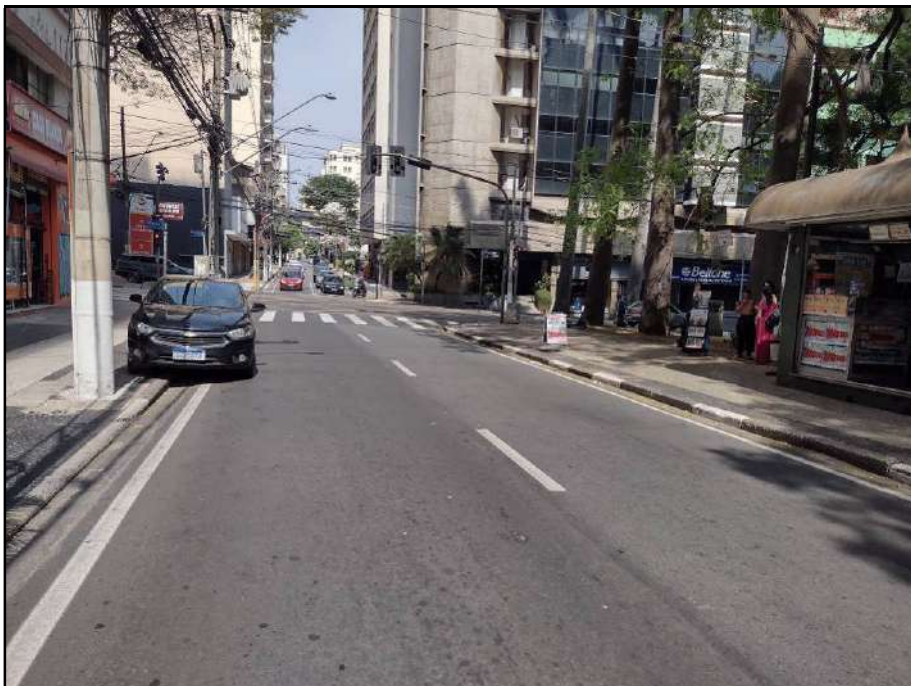
As fachadas são revestidas em Pintura em Látex.

5.7.5. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 49 anos, com estado de conservação regular.

5.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

5.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Avenida Dr. Campos Sales.



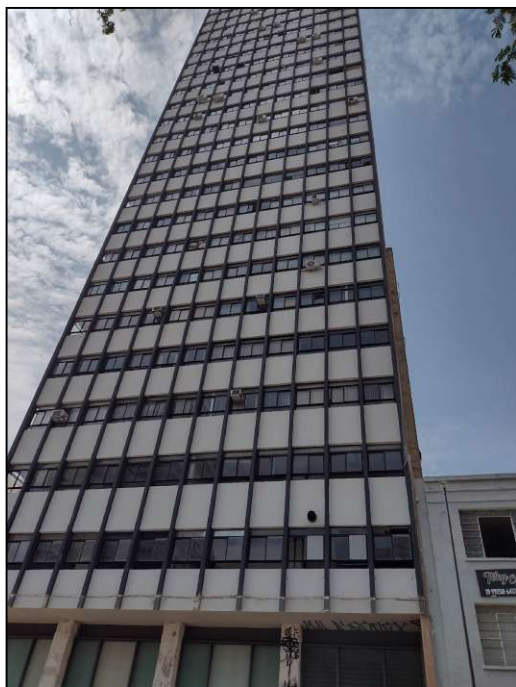
Via de acesso: Avenida Dr. Campos Sales.

5.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM

Vista da entrada do Edifício Anhumas.



Vista da placa de identificação do Edifício Anhumas.



Vista da fachada principal do Edifício Anhumas.



Vista do hall térreo.

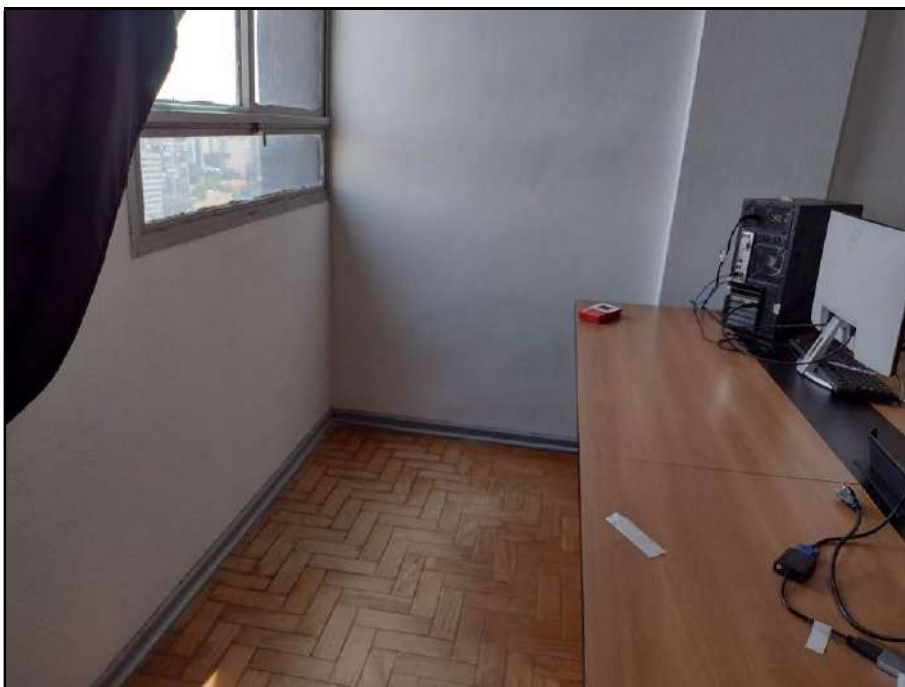


Vista do hall dos andares.

5.8.3. CONJUNTO Nº1.801



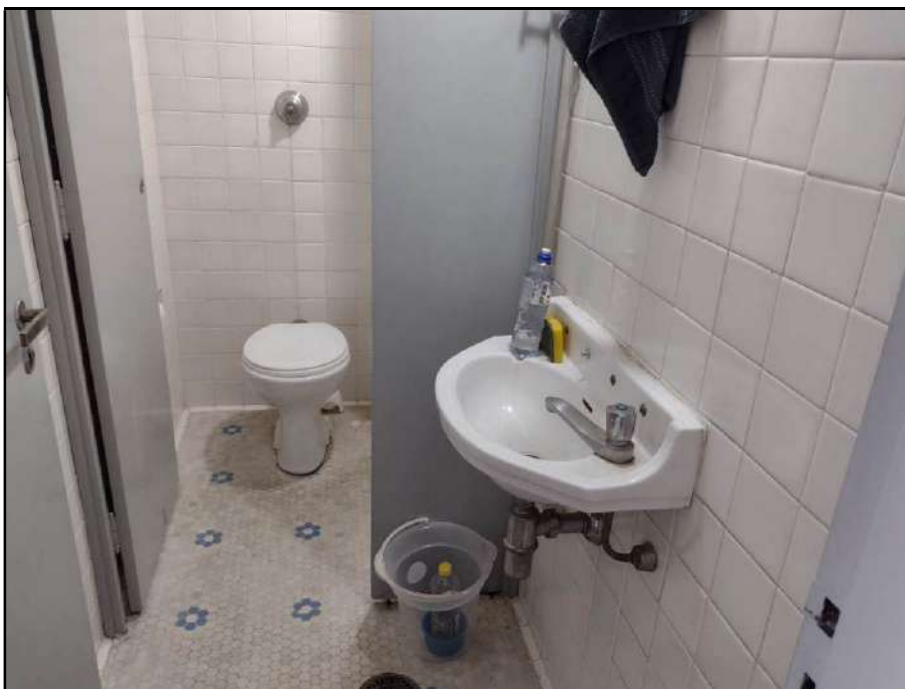
Vista da placa de identificação do conjunto nº1.801.



Vista da sala.



Vista da sala.



Vista do banheiro.

5.9. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhado ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Escritório Padrão Médio c/ Elevador”** item 2.1.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \dots x^{n-1}$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	E	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211

26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

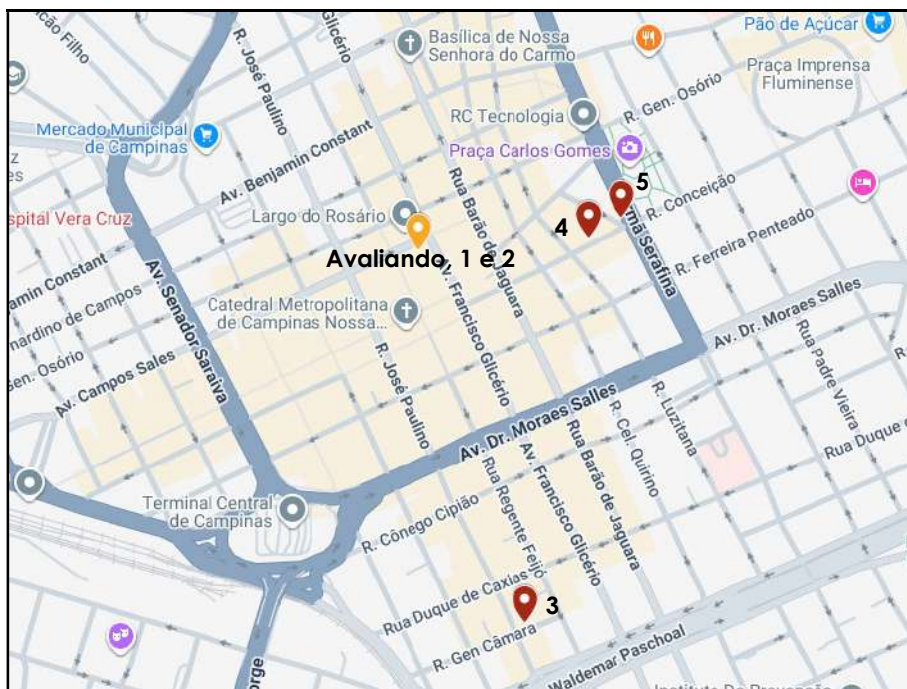
O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Avenida Dr. Campos Sales, nº890 – Centro – Edifício Anhumas. Área Útil: 26,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretora Sra. Silvania Telefone: (19) 99450-5445	80.000,00
		
02	Endereço: Avenida Dr. Campos Sales, nº890 – Centro – Edifício Anhumas. Área Útil: 30,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretora Sra. Jullia Telefone: (19) 97109-8196	80.000,00
		
03	Endereço: Rua José Paulino nº416 – Centro - Condomínio Fares Abib. Área Útil: 45,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Ana Telefone: (19) 98155-8820	159.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
04	Endereço: Rua Conceição nº 233 – Centro - Centro Empresarial Conceição Área Útil: 35,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Angela Telefone: (19) 98128-8046	190.000,00
		
05	Endereço: Rua Irmã Serafina Nº863 – Centro - Edifício Sada Jorge Área Útil: 47,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretor Sr. Michel Telefone: (19) 97406-4448	160.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 2.464,25/m² (Dois mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e vinte e cinco centavos)**, o metro quadrado de área útil para a venda, na data base de Novembro de 2025.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Escritório Padrão Médio com elevador
- Idade Estimada: 49 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Quantidade de Vagas: 0

5.9.3. VALOR DO IMÓVEL**5.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO CONJUNTO PARA A VENDA**

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_u = Área útil = 27,96 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 2.464,25/m²

Substituindo, teremos:

$V_i = 27,96 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.464,25 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 68.900,43$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 69.000,00$ – Novembro /2025

(Sessenta e nove mil reais).

5.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados	12	5	3

	de mercado, efetivamente utilizados			
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.9.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão	
Média Saneada:	R\$ 2.464,25 /m²
Desvio Padrão:	R\$ 362,38 /m²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:
	Limite Máximo:
	R\$ 2.215,81 /m²
	R\$ 2.712,69 /m²
Coeficiente de Variação:	14,71
Grau de Precisão:	III

6. IMÓVEL 02 – MATRÍCULA Nº131.071 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS

6.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Dr. Campos Sales nº890, conjunto nº1.904, localizado no 19º andar do Edifício Anhumas, Centro, Campinas/SP.

Coordenadas: -22.90473, -47.06004.

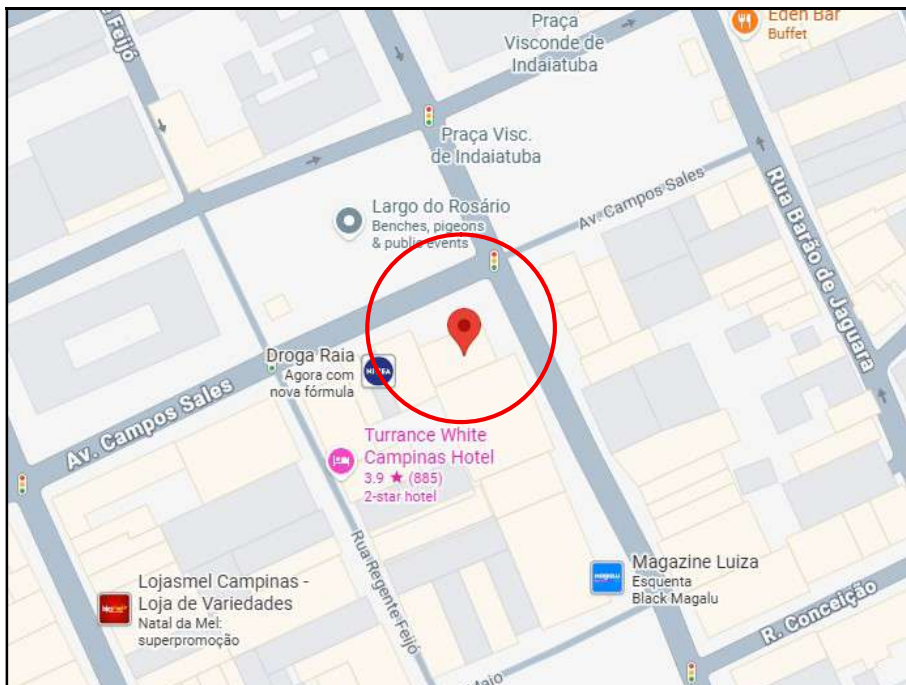
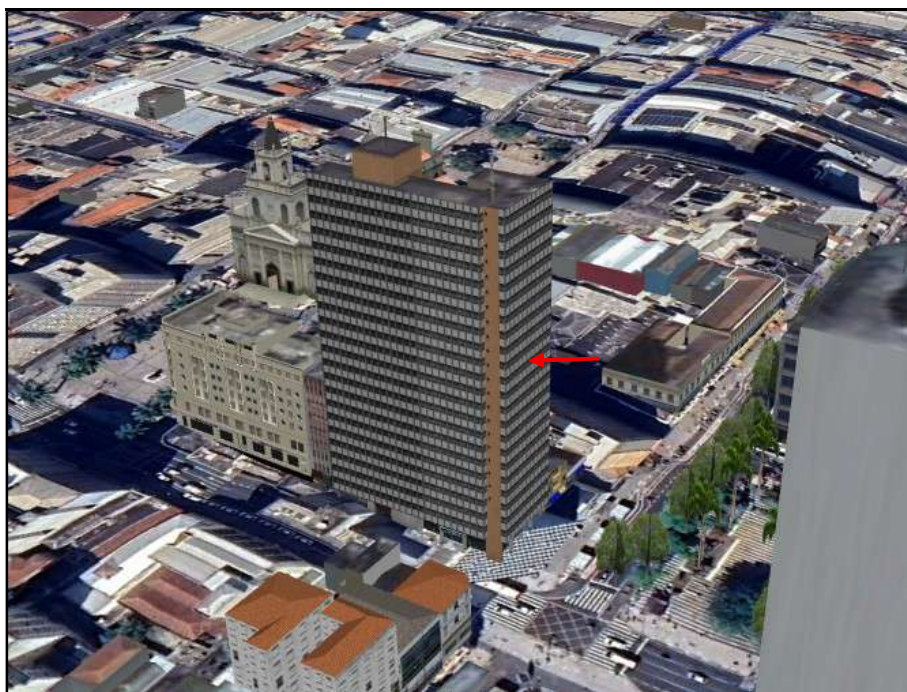


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel, focalizando com maior proximidade o avaliando.



Vista em perspectiva obtida por meio do Google Earth, destacando a localização do Edifício Anhumas.

6.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

6.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

6.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

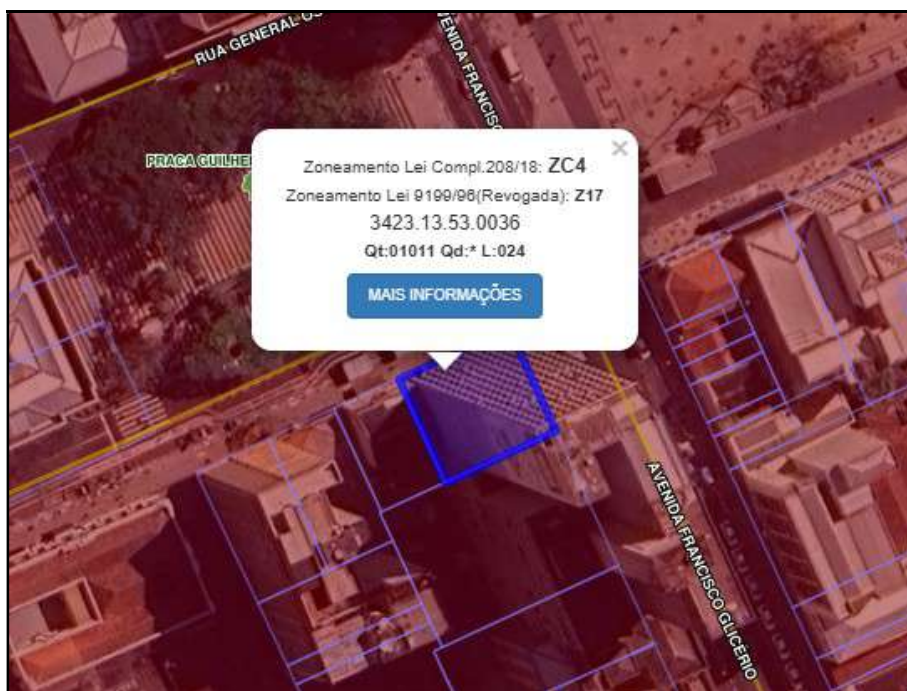
O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

6.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Campinas, Lei Complementar nº 208/2018, o imóvel está situado em Zona de Centralidade 4 – ZC4.

Zona de Centralidade 4 - ZC4: zona definida pelos principais cruzamentos de DOTs (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte), centralidades de alta

densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade.



Mapa de zoneamento de Campinas, focalizando a zona do imóvel objeto.

6.6. EDIFÍCIO ANHUMAS

O Edifício Anhumas é composto por uma torre de 20 andares, dotado de 03 elevadores, com 07 conjuntos comerciais por andar.

O condomínio é em torno de R\$ 600,00 (Seiscentos reais).



Fachada do Edifício Anhumas.

6.7. CONJUNTO Nº1.904

Um conjunto de escritório sob o nº1.904, localizado no 19º andar do Edifício Anhumas, com área de 32,94 m², e parte ideal nas coisas de uso comum do Edifício, correspondendo sua quota parte ideal no terreno de 0,00393.

6.7.1. DEPENDÊNCIAS DO CONJUNTO Nº1.904

O conjunto nº1.904, localizado no 19º andar do Edifício Anhumas, situado na Avenida Dr. Campos Sales nº890, Centro, Campinas, SP, possui sala e banheiro.

6.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os acabamentos do Conjunto são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala	01	Madeira	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro	01	Cerâmica	Azulejo	Forro em placa

6.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O hall térreo é revestido com piso em granito, paredes com pintura em látex e teto em pintura em látex.

O hall dos andares é revestido com piso em cerâmica, paredes com pintura em látex e teto em pintura em látex.

6.7.4. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

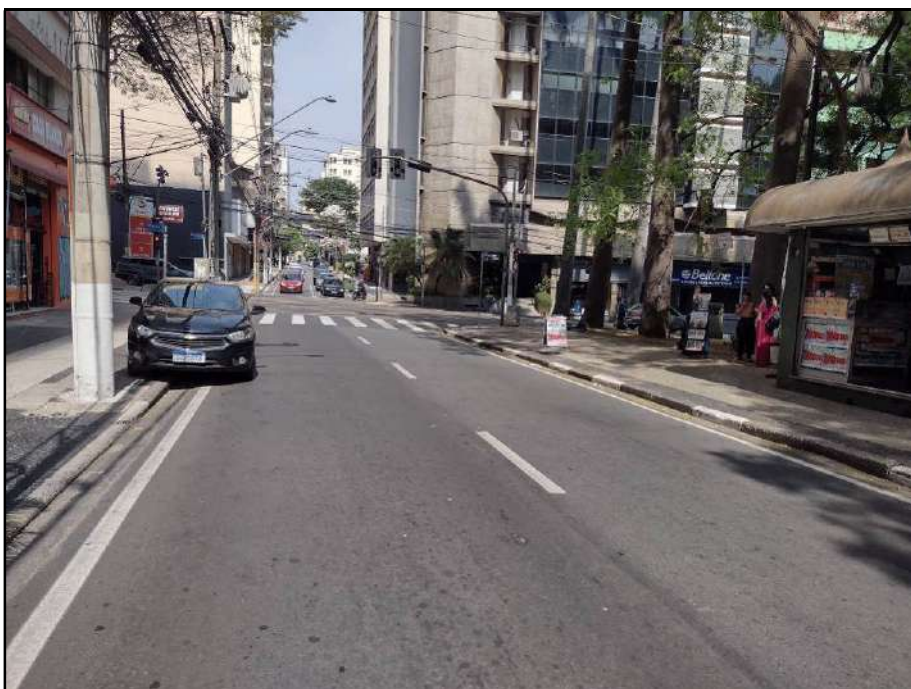
As fachadas são revestidas em Pintura em Látex.

6.7.5. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 49 anos, com estado de conservação regular.

6.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

6.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Avenida Dr. Campos Sales.



Via de acesso: Avenida Dr. Campos Sales.

6.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM



Vista da entrada do Edifício Anhumas.



Vista da placa de identificação do Edifício Anhumas.



Vista da fachada principal do Edifício Anhumas.



Vista do hall térreo.



Vista do hall dos andares.

6.8.3. CONJUNTO Nº1.904



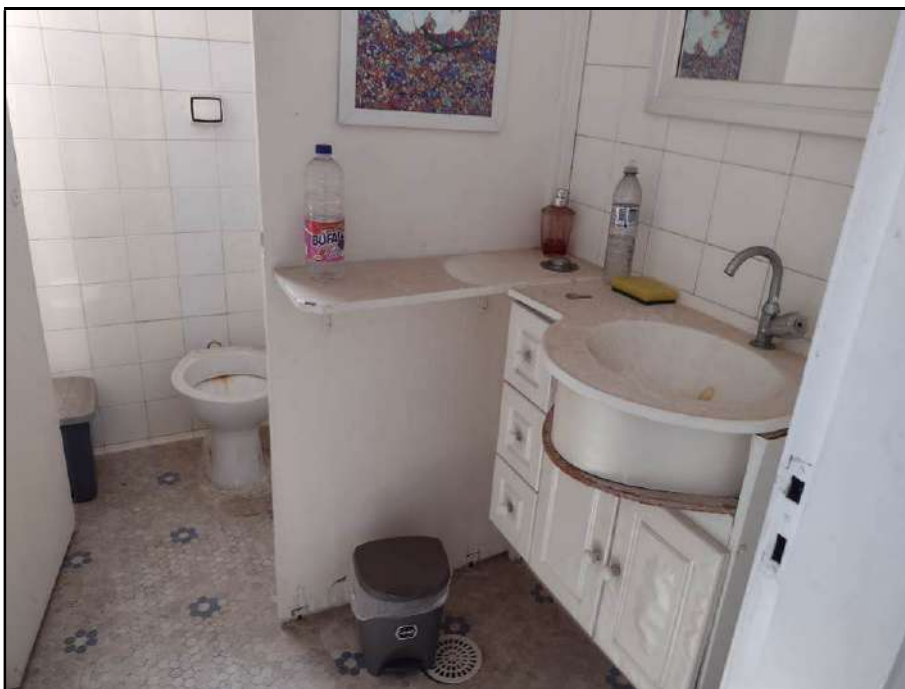
Vista da placa de identificação do conjunto nº1.904.



Vista da sala.



Vista da sala.



Vista do banheiro.

6.9. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhado ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;

- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

6.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São

Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Escritório Padrão Médio c/ Elevador”** item 2.1.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

sendo:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \dots x^{n-1}$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	E	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200

32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Avenida Dr. Campos Sales, nº890 – Centro – Edifício Anhumas. Área Útil: 26,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretora Sra. Silvania Telefone: (19) 99450-5445	80.000,00
		
02	Endereço: Avenida Dr. Campos Sales, nº890 – Centro – Edifício Anhumas. Área Útil: 30,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretora Sra. Jullia Telefone: (19) 97109-8196	80.000,00
		
03	Endereço: Rua José Paulino nº416 – Centro – Condomínio Fares Abib. Área Útil: 45,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Ana Telefone: (19) 98155-8820	159.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
04	Endereço: Rua Rua Conceição nº 233 – Centro - Centro Empresarial Conceição Área Útil: 35,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Angela Telefone: (19) 98128-8046	190.000,00
		
05	Endereço: Rua Rua Irmã Serafina Nº863 – Centro - Edifício Sada Jorge Área Útil: 47,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretor Sr. Michel Telefone: (19) 97406-4448	160.000,00
		



Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Escritório Padrão Médio com elevador
- Idade Estimada: 49 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Quantidade de Vagas: 0

6.9.3. VALOR DO IMÓVEL**6.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO CONJUNTO PARA A VENDA**

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_u = Área útil = 32,94 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 2.464,25/m²

Substituindo, teremos:

$V_i = 32,94 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.464,25 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 81.172,40$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 81.000,00$ – Novembro /2025

(Oitenta e um mil reais).

6.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados	12	5	3

	de mercado, efetivamente utilizados			
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

6.9.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão	
Média Saneada:	R\$ 2.464,25 /m²
Desvio Padrão:	R\$ 362,38 /m²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:
	Limite Máximo:
	R\$ 2.215,81 /m²
	R\$ 2.712,69 /m²
Coeficiente de Variação:	14,71
Grau de Precisão:	III

7. IMÓVEL 03 – MATRÍCULA Nº44.233 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS

7.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Boaventura do Amaral nº1360, apartamento nº62, localizado no 6º andar do Edifício Jaguar, Centro, Campinas, SP.

Coordenadas: -22.90198, -47.05658.

Obs: A vistoria foi realizada, baseada nos aspectos externos do imóvel.

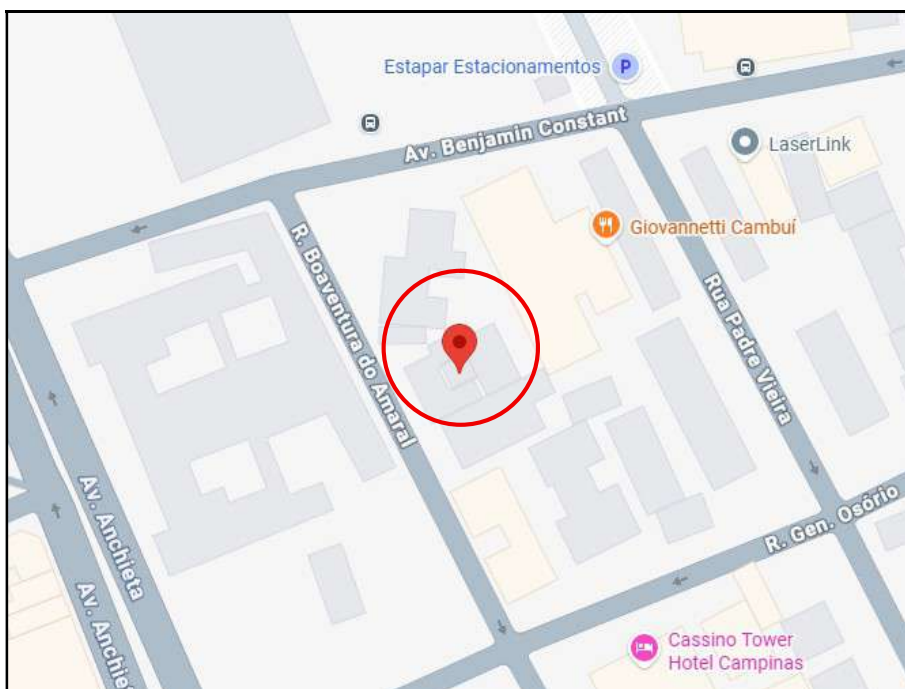


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



7.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em aclave para quem da Rua Boaventura do Amaral olha para o imóvel.

7.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		

VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

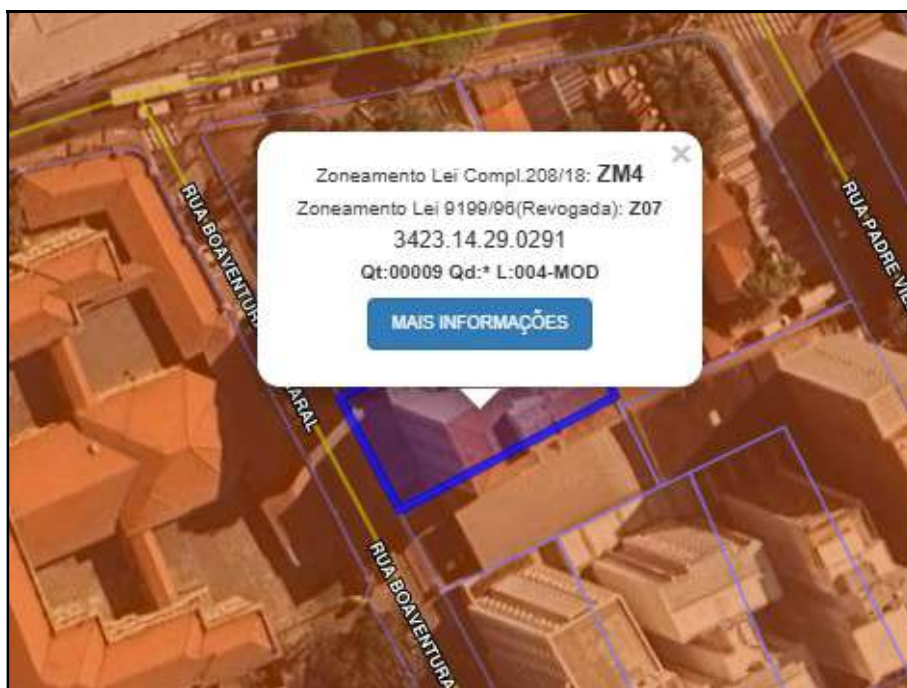
7.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

7.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Campinas, Lei Complementar nº 208/2018, o imóvel está situado em Zona Mista 4 – ZM4.

Zona Mista 4 - ZM4: zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade.



Mapa de zoneamento de Campinas, focalizando a zona do imóvel objeto.

7.6. EDIFÍCIO JAGUAR

O Edifício Jaguar é composto uma torre, com 10 andares e 01 subsolo, possui elevador e gás encanado.

O condomínio é em torno de R\$ 600,00 (Seiscentos reais).



Fachada do Edifício Jaguar.

7.7. APARTAMENTO Nº62

Um apartamento com a área útil de 33,60 m², comum de 12,7276 m², total de 46,3276 m² e área ideal de 8,4364 m² ou 1,2829% no terreno onde se assenta o edifício.

7.7.1. DEPENDÊNCIAS DO APARTAMENTO Nº62

O apartamento nº62, localizado na Rua Boaventura do Amaral nº1360, Centro, Campinas/SP, possui sala, quarto, cozinha e banheiro, conforme descrição constante na matrícula nº44.233 do 1º C.R.I. de Campinas.

7.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O hall térreo é revestido com piso em granilite, paredes com pintura em látex e teto com pintura em látex.

O hall dos andares é revestido com piso em granilite, paredes em pintura em látex e teto com pintura em látex.

7.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas em Pastilha.

7.7.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 40 anos, em regular estado de conservação.

7.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

7.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Boaventura do Amaral.



Via de acesso: Rua Boaventura do Amaral.

7.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM



Vista da entrada do Edifício Jaguar.



Vista da placa de identificação do Edifício Jaguar.



Vista da fachada principal do Edifício Jaguar.



Vista da garagem.



Vista do hall dos andares.

7.8.3. APARTAMENTO Nº62



Vista da entrada do apartamento nº62.



Vista da identificação numérica do apartamento nº62.

7.9. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhado ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;

- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

7.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Apartamento Padrão Simples c/Elevador”** item 1.3.2.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \dots x^{n-1}$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	E	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211

26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua General Osório, nº1465 – Centro – Edifício Itajaí. Área Útil: 40,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Tavares Telefone: (19) 98365-9688	265.000,00
		
02	Endereço: Rua Quatorze de Dezembro, nº55 – Centro – Edifício Pitangueiras. Área Útil: 40,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Lelis Telefone: (19) 93618-0645	270.000,00
		
03	Endereço: Rua Sacramento nº335 – Centro – Condomínio Dona Sinhá. Área Útil: 35,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Reginaldo Telefone: (19) 97166-6642	230.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
04	Endereço: Rua Padre Vieira nº 1116 – Centro – Edifício Grajau Área Útil: 40,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretor Sr. Henrique Telefone: (19) 99604-2838	218.000,00
		
05	Endereço: Rua Padre Vieira Nº584 – Bosque – Edifício Stella Área Útil: 49,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Marcos Telefone: (19) 99686-8686	243.000,00



Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

7.9.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Simples com Elevador
- Idade Estimada: 40 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Quantidade de Vagas: 0

7.9.3. VALOR DO IMÓVEL

7.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_u = Área útil = 33,60 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 4.724,14/m²

Substituindo, teremos:

$V_i = 33,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.724,14 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 158.731,10$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 160.000,00$ – Novembro /2025

(Cento e sessenta mil reais).

7.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

7.9.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:		R\$ 4.724,14 /m²
Desvio Padrão:		R\$ 845,05 /m²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 4.144,79 /m²
	Limite Máximo:	R\$ 5.303,49 /m²
Coeficiente de Variação:		17,89
Grau de Precisão:		III

8. IMÓVEL 04 – MATRÍCULA Nº 30.517 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS**8.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Conceição nº360, apartamento nº171, localizado no 17º andar do Edifício Agulhas Negras, Centro, Campinas, SP.

Coordenadas: -22.90432, -47.05599.

Obs: A vistoria foi realizada, baseada nos aspectos externos do imóvel.

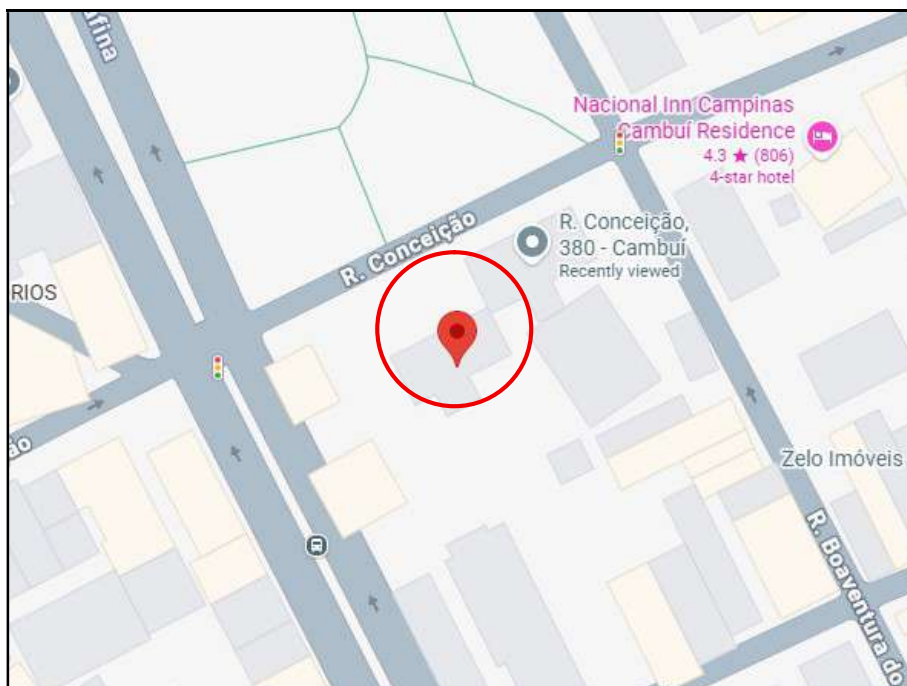


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel, focalizando com maior proximidade o avaliando.

8.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em aclive para quem da Rua Conceição olha para o imóvel.

8.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

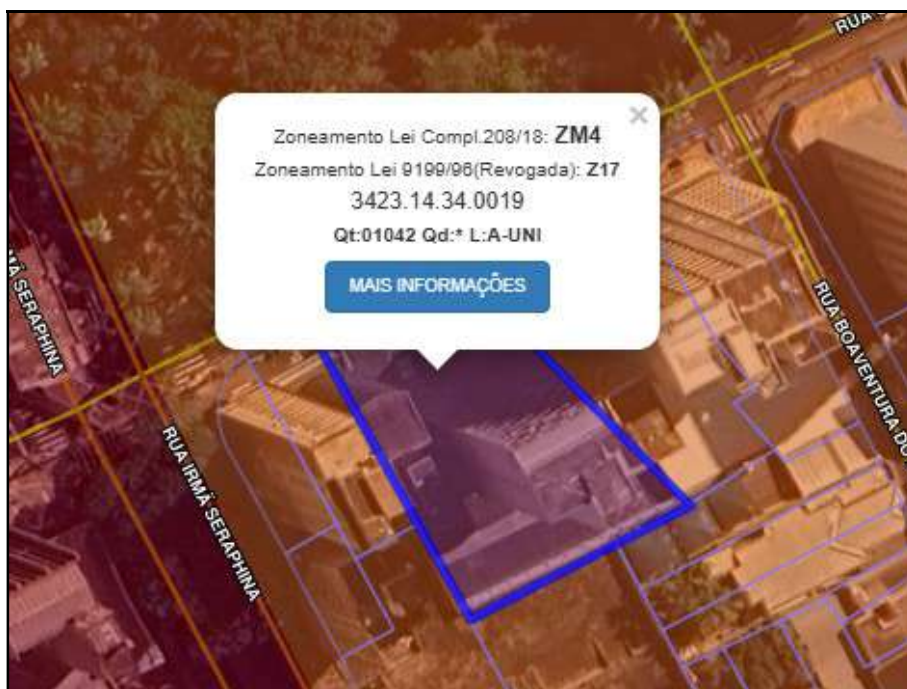
8.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

8.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Campinas, Lei Complementar nº 208/2018, o imóvel está situado em Zona Mista 4 – ZM4.

Zona Mista 4 - ZM4: zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade.



Mapa de zoneamento de Campinas, focalizando a zona do imóvel objeto.

8.6. EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS

O Edifício Agulhas negras é composto por uma torre de 21 andares, dotado de 02 elevadores, com 04 unidades por andar.

O condomínio é em torno de R\$ 950,00 (Novecentos e cinquenta reais).



Fachada do Edifício Agulhas Negras.

8.7. APARTAMENTO Nº171

O apartamento nº171, localizado na Rua Conceição nº360, com a área de construção de 144,00 m², mais uma parte ideal de 31,456 m² de área comum e a área de 0,026464 no terreno.

8.7.1. DEPENDÊNCIAS DO APARTAMENTO Nº171

O apartamento nº171, localizado na Rua Conceição nº360, Centro, Campinas/SP, possui sala de estar conjugada, corredor de passagem, 03 dormitórios, 02 banheiros, copa-cozinha, área de serviço com tanque, dormitório de serviço e WC de empregada, conforme descrição constante na matrícula nº30.517 do 1º C.R.I de Campinas.

8.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo Pintura.

8.7.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o imóvel foi considerado com idade estimada de 44 anos, em estado de conservação regular.

8.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

8.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Conceição.



Via de acesso: Rua Conceição.



Placa de identificação da Rua Conceição.

8.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM

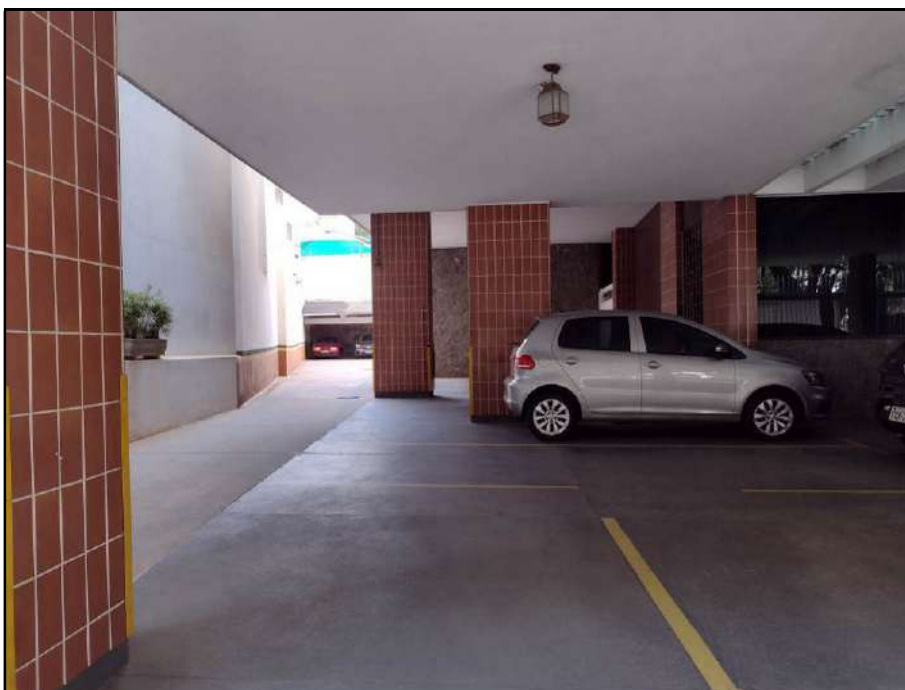
Vista da entrada do Edifício Agulhas Negras.



Vista da placa de identificação do Edifício Agulhas Negras.



Vista da fachada principal do Edifício Agulhas Negras.



Vista da área de estacionamento do Edifício Agulhas Negras.

8.9. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhado ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado

no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

8.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **"Apartamento Padrão Médio c/ Elevador" item 1.3.3.**

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
		2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1-r) (x + x^2) \cdot 2 \cdot n \cdot n^2$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	E	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179

42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua Conceição, nº360 – Centro – Edifício Agulhas Negras. Área Útil: 159,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Elizabeth Telefone: (19) 99773-5567	530.000,00
		
02	Endereço: Rua Boaventura do Amaral, nº1190 – Centro – Condomínio Edifício Donato Paschoal. Área Útil: 161,00 m² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Marilise Telefone: (19) 99212-2775	790.000,00
		
03	Endereço: Rua Conceição nº380 – Centro – Condomínio Edifício Dona Amélia. Área Útil: 156,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Muriel Telefone: (19) 99357-5742	900.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
04	Endereço: Rua Coronel Quirino nº320 – Centro - Condomínio Edifício Marco Polo Área Útil: 134,00 m² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Marcos Telefone: (19) 99141-3223	900.000,00
		
05	Endereço: Rua General Osório Nº1539 – Centro – Edifício Rotary Área Útil: 160,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Adriana Telefone: (19) 99345-3500	835.000,00
		



Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Alameda Olga nº 422 – Conj. 117 – Barra Funda – São Paulo – SP
Tel.: (11) 3661-3822 – Email: luizfilipesantiago1@gmail.com

8.9.3. VALOR DO IMÓVEL**8.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA**

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_u = Área útil = 144,00 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 3.897,50/m²

Substituindo, teremos:

$V_i = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.897,50 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 561.240,00$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 561.000,00$ – Novembro /2025

(Quinhentos e sessenta e um mil reais).

8.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados	12	5	3

	de mercado, efetivamente utilizados			
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

8.9.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão	
Média Saneada:	R\$ 3.897,50 /m ²
Desvio Padrão:	R\$ 571,38 /m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:
	Limite Máximo:
	R\$ 3.505,77 /m ²
	R\$ 4.289,23 /m ²
Coeficiente de Variação:	14,66
Grau de Precisão:	III

9. IMÓVEL 05 – MATRÍCULA Nº30.518 DO 1º C.R.I. DE CAMPINAS

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Conceição nº360, vaga nº35, localizado no Edifício Agulhas Negras, Centro, Campinas, SP.

Coordenadas: -22.90432, -47.05599.

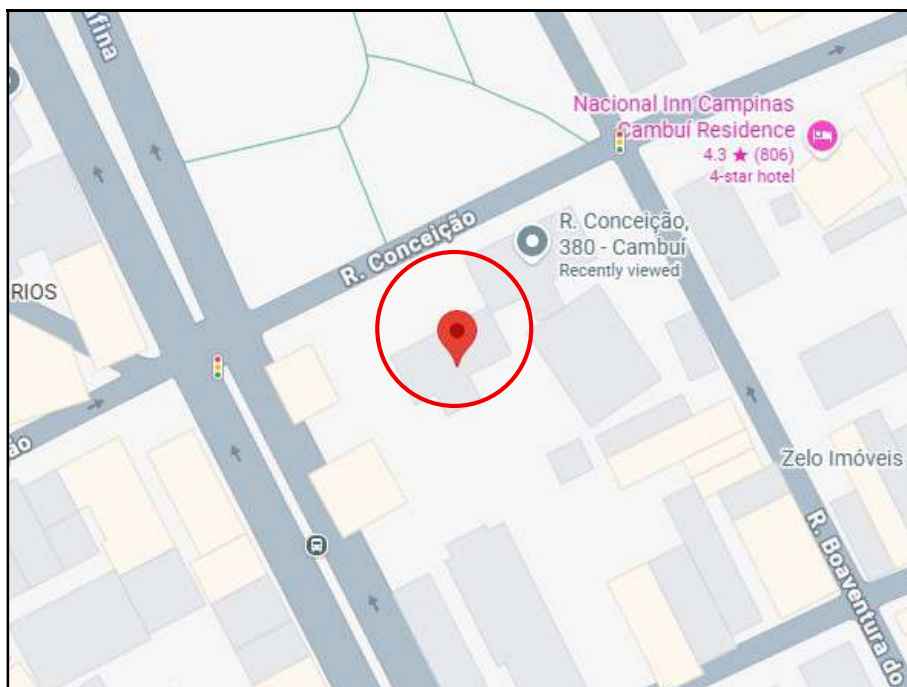


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel, focalizando com maior proximidade o avaliando.

9.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em aclive para quem da Rua Conceição olha para o imóvel.

9.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		

VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

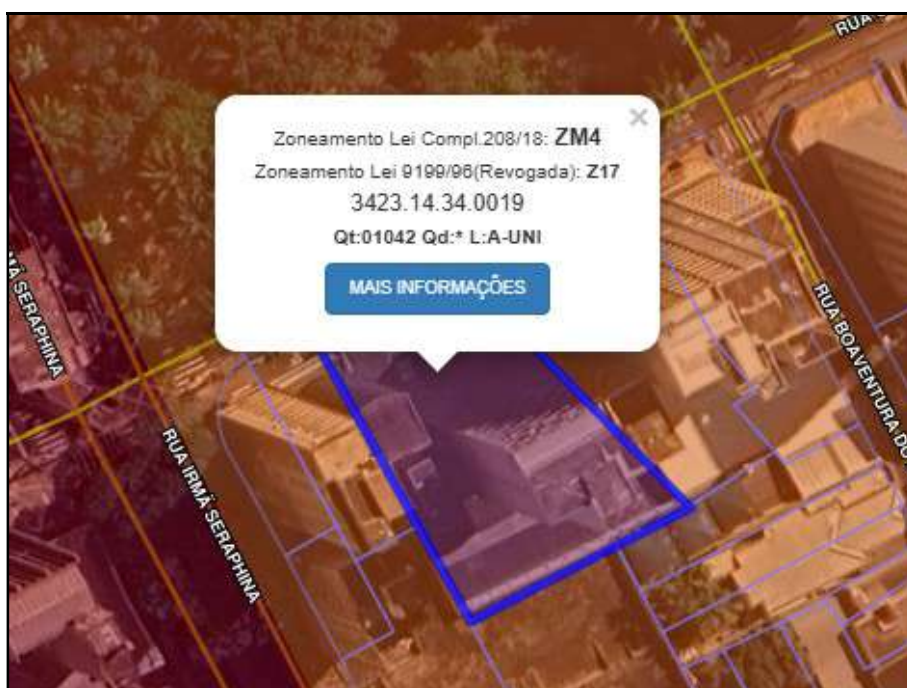
9.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

9.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Campinas, Lei Complementar nº 208/2018, o imóvel está situado em Zona Mista 4 – ZM4.

Zona Mista 4 - ZM4: zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade.



Mapa de zoneamento de Campinas, focalizando a zona do imóvel objeto.

9.6. EDIFÍCIO AGULHAS NEGRAS

O Edifício Agulhas negras é composto por uma torre de 21 andares, dotado de 02 elevadores, com 04 unidades por andar.

O condomínio é em torno de R\$ 950,00 (Novecentos e cinquenta reais).



Fachada do Edifício Agulhas Negras.

9.7. VAGA Nº35

A vaga de estacionamento nº35, localizada na Rua Conceição, 360, com a área construída de 10,00 m² e parte ideal de 0,001718 no terreno onde se assenta o Edifício.

9.7.1. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo Pintura.

9.7.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 44 anos, em estado de conservação regular.

9.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

9.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Conceição.



Via de acesso: Rua Conceição.



Placa de identificação da Rua Conceição.

9.8.2. FACHADA / ÁREA COMUM

Vista da entrada do Edifício Agulhas Negras.



Vista da placa de identificação do Edifício Agulhas Negras.



Vista da fachada principal do Edifício Agulhas Negras.



Vista da área de estacionamento do Edifício Agulhas Negras.

9.9. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhado ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

9.9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **"Apartamento Padrão Médio c/ Elevador" item 1.3.3.**

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1-r) (x + x^2) \cdot 2 \cdot n \cdot n^2$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	E	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179

42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua Conceição, nº360 – Centro – Edifício Agulhas Negras. Área Útil: 159,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Elizabeth Telefone: (19) 99773-5567	530.000,00
		
02	Endereço: Rua Boaventura do Amaral, nº1190 – Centro – Condomínio Edifício Donato Paschoal. Área Útil: 161,00 m² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Marilise Telefone: (19) 99212-2775	790.000,00
		
03	Endereço: Rua Conceição nº380 – Centro – Condomínio Edifício Dona Amélia. Área Útil: 156,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Muriel Telefone: (19) 99357-5742	900.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
04	Endereço: Rua Coronel Quirino nº320 – Centro – Condomínio Edifício Marco Polo Área Útil: 134,00 m² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Marcos Telefone: (19) 99141-3223	900.000,00
		
05	Endereço: Rua General Osório Nº1539 – Centro – Edifício Rotary Área Útil: 160,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Adriana Telefone: (19) 99345-3500	835.000,00
		



Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Médio com Elevador
- Idade Estimada: 44 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Quantidade de Vagas: 1

9.9.3. VALOR DO IMÓVEL**9.9.3.1. CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE ESTACIONAMENTO PARA VENDA**

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = C \times A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

C = coeficiente médio de equivalência de área conforme Norma ABNT NBR 12.721¹ (para vagas de garagem, varia de 0,50 a 0,75) = 0,50.

A_u = Área útil = 10,00 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 3.897,50/m²

Substituindo, teremos:

$V_i = 0,50 \times 10,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.897,50 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 19.487,50$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 19.500,00$ – Novembro /2025

(Dezenove mil e quinhentos reais).

9.9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

¹ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721**: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento. 3 ed. Rio de Janeiro: Abnt, 2021. 91 p.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

9.9.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:		R\$ 3.897,50 /m ²
Desvio Padrão:		R\$ 571,38 /m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 3.505,77 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 4.289,23 /m ²
Coeficiente de Variação:		14,66
Grau de Precisão:		III

10. RESUMO

Quadro resumo das avaliações apresentadas anteriormente:

Descrição	Valor
Imóvel 01 Matrícula nº4.464	R\$ 69.000,00
Imóvel 02 Matrícula nº131.071	R\$ 81.000,00
Imóvel 03 Matrícula nº44.233	R\$ 160.000,00
Imóvel 04 Matrícula nº30.517	R\$ 561.000,00
Imóvel 05 Matrícula nº30.518	R\$ 19.500,00

11. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda dos imóveis objetos da presente Ação atinge os seguintes montantes:

- Matrícula nº4.464

Valor de Mercado = R\$ 69.000,00

(Sessenta e nove mil reais)

Data Base: Novembro/2025

- Matrícula nº131.071

Valor de Mercado = R\$ 81.000,00

(Oitenta e um mil reais)

Data Base: Novembro/2025

- Matrícula nº44.233

Valor de Mercado = R\$ 160.000,00

(Cento e sessenta mil reais)

Data Base: Novembro/2025

- Matrícula nº30.517

Valor de Mercado = R\$ 561.000,00
(Quinhentos e sessenta e um mil reais)
Data Base: Novembro/2025

- Matrícula nº30.518

Valor de Mercado = R\$ 19.500,00
(Dezenove mil e quinhentos reais)
Data Base: Novembro/2025

12. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu trabalho, digitou o presente laudo que se compõe de 111 (Cento e onze) folhas escritas de um só lado, anexos com pesquisa de elementos, todas rubricadas pelo autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de direito, colocando-se a disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 24 de Novembro de 2025

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014
Membro Titular do IBAPE Nº2299



ANEXO I

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

(MATRÍCULAS N°4464 e 131071)

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Cj. 1.801 - Edifício Anhumas**DATA :** 21/11/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

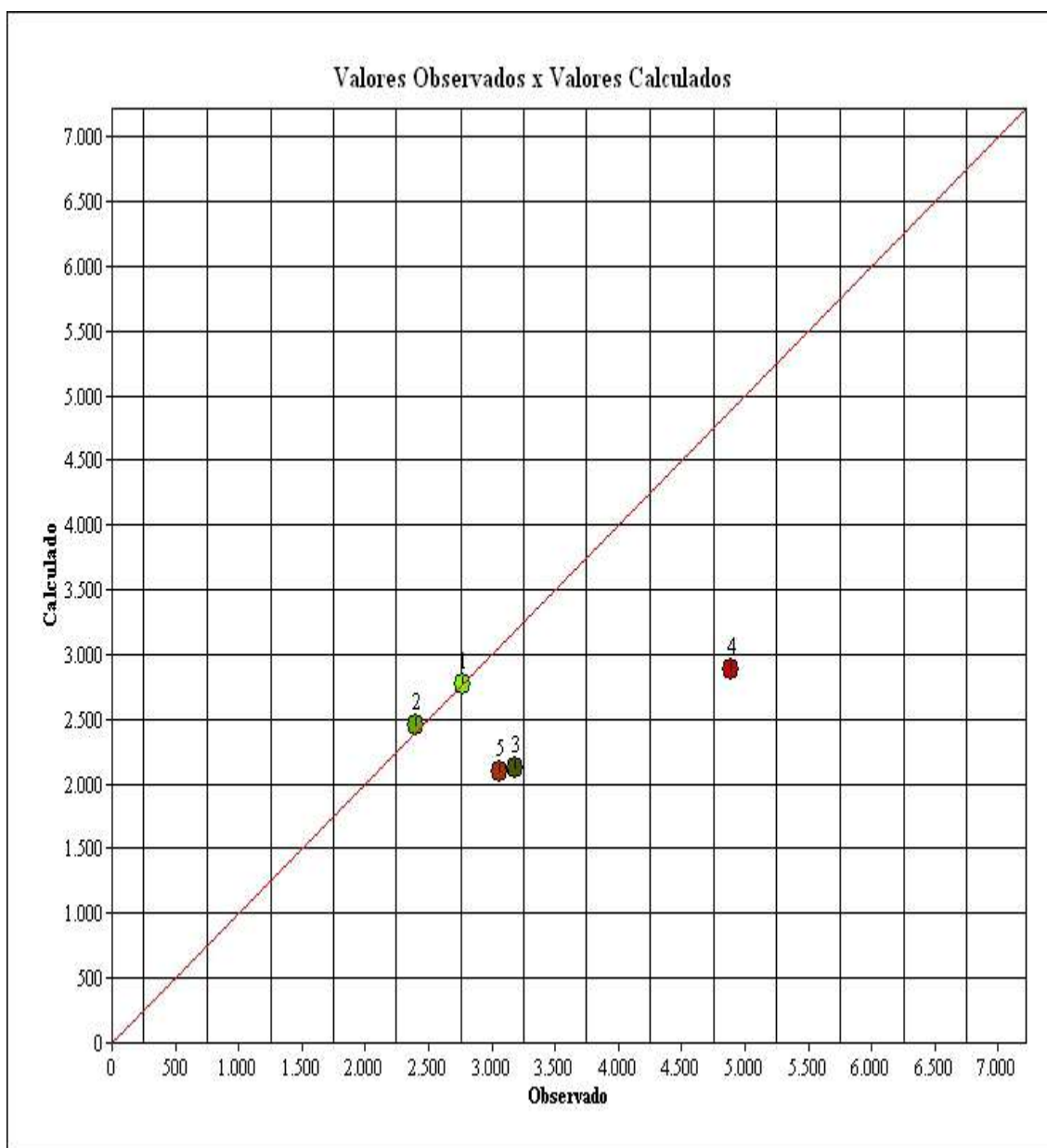
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 49 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório médio c/ elev. (-)
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Dr. Campos Sales, 890	2.769,23	2.769,23	1,0000
☒ 2	Avenida Dr. Campos Sales, 890	2.400,00	2.447,38	1,0197
☒ 3	Rua José Paulino, 416	3.180,00	2.126,11	0,6686
☒ 4	Rua Conceição, 233	4.885,71	2.887,00	0,5909
☒ 5	Rua Imã Serafina, 863	3.063,83	2.091,52	0,6826

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.769,23	2.769,23
2	2.400,00	2.447,38
3	3.180,00	2.126,11
4	4.885,71	2.887,00
5	3.063,83	2.091,52

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Escritório vertical **Local :** Avenida Dr. Campos Sales 890 Cj. 1801 - Edifício Anhumas Centro **Data :** 21/11/2025**Cliente :** Luiz Filipe Santiago**Área terreno m² :** 100,00**Edificação m² :** 27,96**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 3.259,75**Desvio Padrão :** 957,64**- 30% :** 2.281,83**+ 30% :** 4.237,68**Coefficiente de Variação :** 29,3800**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 2.464,25**Desvio Padrão :** 362,38**- 30% :** 1.724,97**+ 30% :** 3.203,52**Coefficiente de Variação :** 14,7100**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 2.464,25**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 2.464,25000**VALOR TOTAL (R\$):** 68.900,43**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 2.215,81**INTERVALO MÁXIMO :** 2.712,69**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 2.215,81**INTERVALO MÁXIMO :** 2.712,69**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1**

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Cj. 1904 - Edifício Anhumas**DATA :** 21/11/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 49 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório médio c/ elev. (-)
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

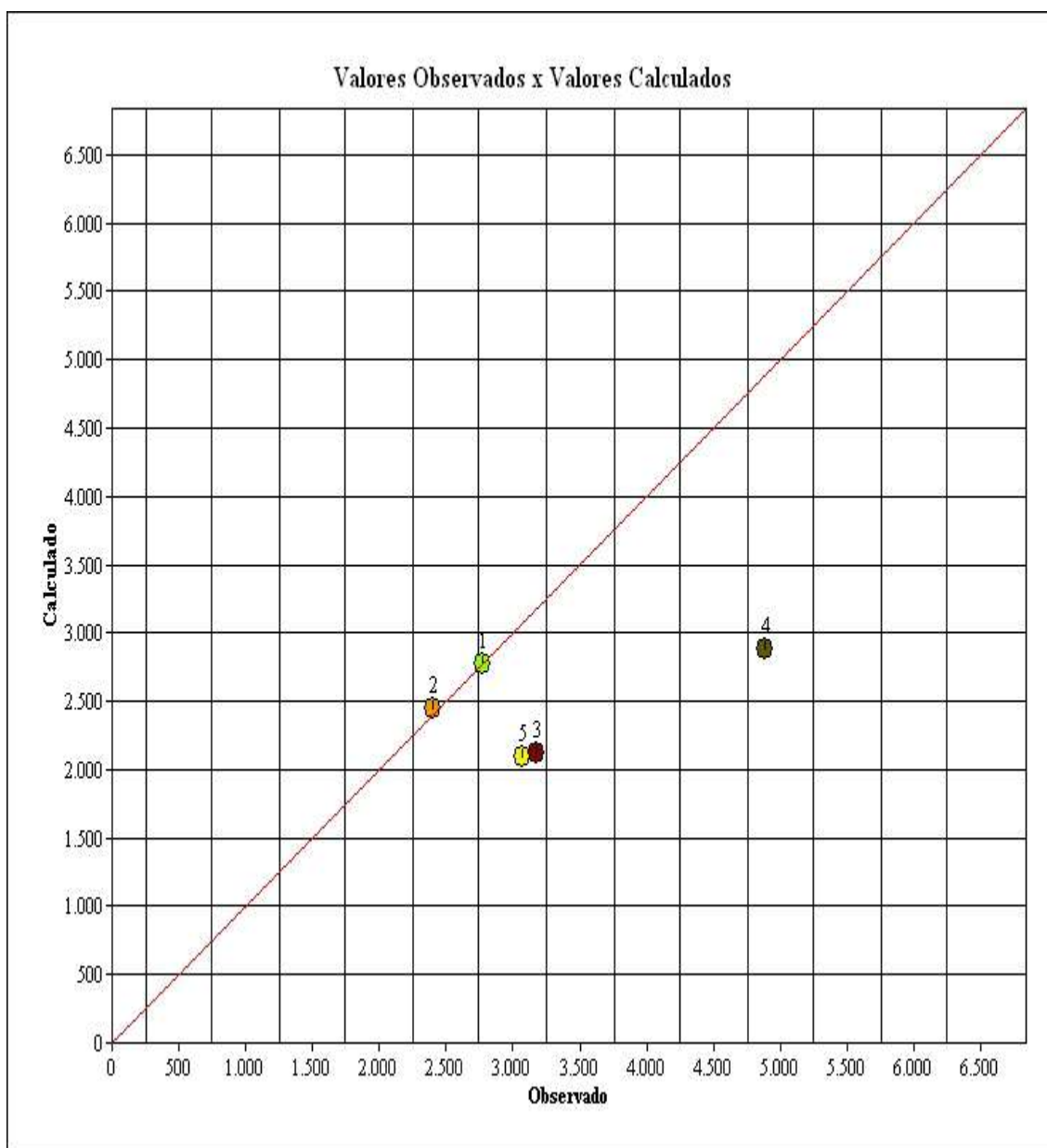
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Dr. Campos Sales, 890	2.769,23	2.769,23	1,0000
☒ 2	Avenida Dr. Campos Sales, 890	2.400,00	2.447,38	1,0197
☒ 3	Rua José Paulino, 416	3.180,00	2.126,11	0,6686
☒ 4	Rua Conceição, 233	4.885,71	2.887,00	0,5909
☒ 5	Rua Imã Serafina, 863	3.063,83	2.091,52	0,6826

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.769,23	2.769,23
2	2.400,00	2.447,38
3	3.180,00	2.126,11
4	4.885,71	2.887,00
5	3.063,83	2.091,52

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Escritório vertical **Local :** Avenida Dr. Campos Sales 890 Cj. 1904 - Edifício Anhumas Centro **Data :** 21/11/2025**Cliente :** Luiz Filipe Santiago**Área terreno m² :** 100,00**Edificação m² :** 32,94**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 3.259,75**Desvio Padrão :** 957,64**- 30% :** 2.281,83**+ 30% :** 4.237,68**Coefficiente de Variação :** 29,3800**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 2.464,25**Desvio Padrão :** 362,38**- 30% :** 1.724,97**+ 30% :** 3.203,52**Coefficiente de Variação :** 14,7100**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 2.464,25**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 2.464,25000**VALOR TOTAL (R\$):** 81.172,40**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 2.215,81**INTERVALO MÁXIMO :** 2.712,69**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 2.215,81**INTERVALO MÁXIMO :** 2.712,69**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. Campos Sales

NÚMERO : 890

COMP.: Edifício Anhumas BARRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13010-903 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,401 IDADE: 49 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 26,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 26,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Silvania

TELEFONE : (19)-99450544

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-campinas-centro-35m2-RS80000/id-29933972/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.769,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.769,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. Campos Sales

NÚMERO : 890

COMP.: Edifício Anhumas

BARRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13010-903 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,390 IDADE: 49 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Jullia

TELEFONE : (19)-971098

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-sp-campinas-centro-30m2-RS80000/id-29674189/?relatedAds=true>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 47,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.447,38
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Paulino

NÚMERO : 416

COMP.: Condomínio Fares Abib

BAIRRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13013-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00

TESTADA - (cf) m : 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO : 4,745

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 45,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 159.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Ana

TELEFONE : (19)-98155889

OBSERVAÇÃO :

[https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/sala-a-venda-45-m-por-r\\$-159.000-00-centro-2953780304.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/sala-a-venda-45-m-por-r$-159.000-00-centro-2953780304.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.180,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -926,69	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.126,69
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,66
VAGAS -127,20	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conceição

NÚMERO : 233

COMP.: Centro Empresarial Conc

CIDADE: CAMPINAS - SP

CEP : 13010-050 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Angela

TELEFONE : (19)-981288946

OBSERVAÇÃO :

[https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-a-venda-em-campinas-no-eixo-2992224448.html?](https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-a-venda-em-campinas-no-eixo-2992224448.html?utm_campaign=responder&utm_source=Msj_empresa&utm_medium=email&utm_term=lead_botom)
[utm_campaign=responder&utm_source=Msj_empresa&utm_medium=email&utm_term=lead_botom](https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-a-venda-em-campinas-no-eixo-2992224448.html?utm_campaign=responder&utm_source=Msj_empresa&utm_medium=email&utm_term=lead_botom)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.885,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.460,83	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.887,00
PADRÃO Fp : -342,45	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,598
VAGAS -195,43	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Imã Serafina

NÚMERO : 863

COMP.: Edifício Sada Jorge

BAIRRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13015-914

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00

TESTADA - (cf) m : 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,273

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,620

IDADE : 35 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 47,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Michel

TELEFONE : (19)-97406444

OBSERVAÇÃO :

[https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/sala-a-venda-em-campinas-centro-com-47-m-sada-3016504074.html?](https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/sala-a-venda-em-campinas-centro-com-47-m-sada-3016504074.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1)

n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.063,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -757,56	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.091,00
PADRÃO Fp : -214,75	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,68
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO II

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

(MATRÍCULA Nº 44233)

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Apto 62 - Edifício Jaguar**DATA :** 21/11/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 40 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples / elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

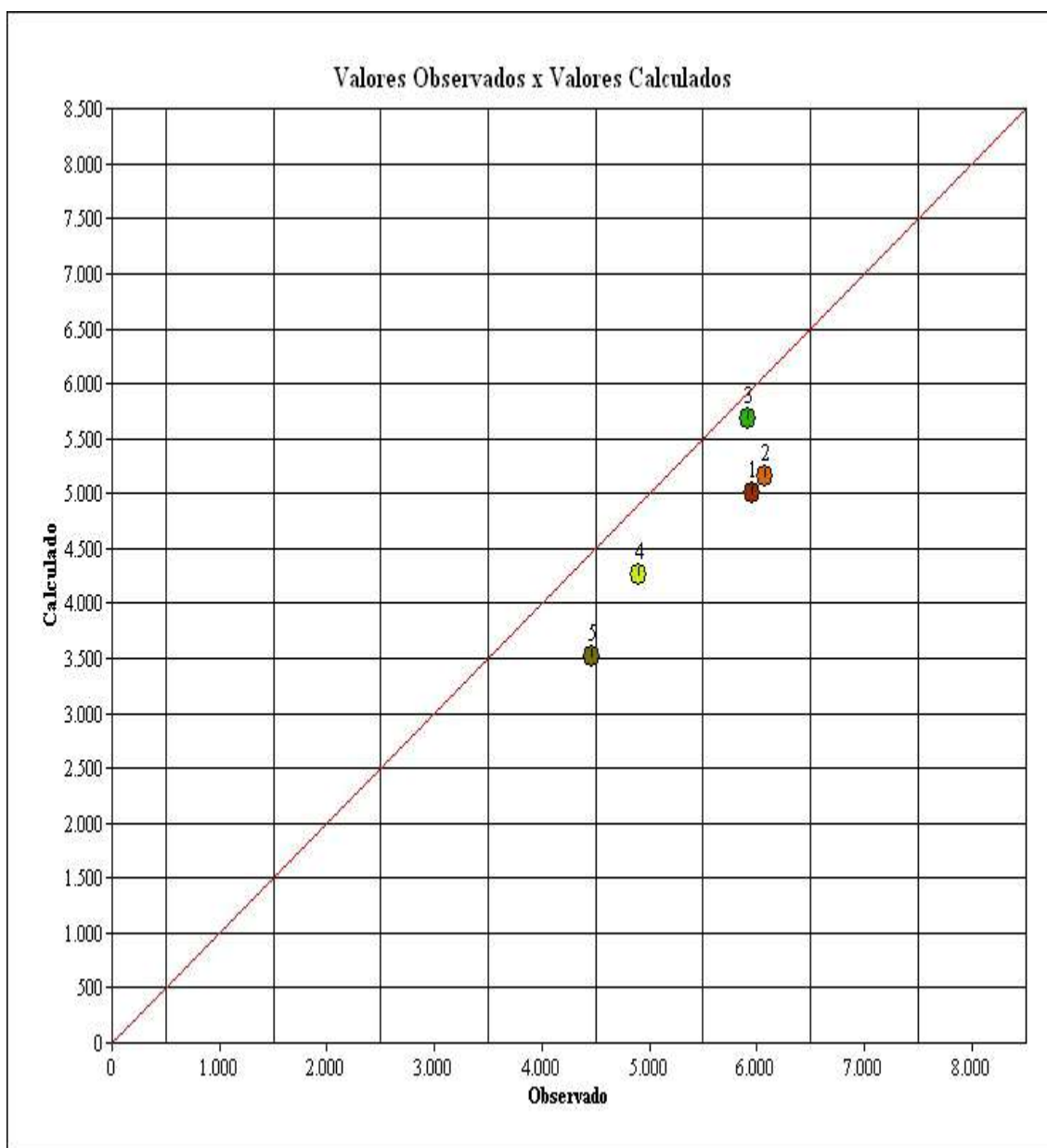
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua General Osório ,1465	5.962,50	5.004,17	0,8393
☒ 2	Rua Quatorze de Dezembro ,55	6.075,00	5.162,22	0,8497
☒ 3	Rua Sacramento ,335	5.914,29	5.677,71	0,9600
☒ 4	Rua Padre Vieira ,1116	4.905,00	4.262,18	0,8689
☒ 5	Rua Padre Vieira ,584	4.463,27	3.514,42	0,7874

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.962,50	5.004,17
2	6.075,00	5.162,22
3	5.914,29	5.677,71
4	4.905,00	4.262,18
5	4.463,27	3.514,42

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Apartamento **Local :** Rua Boaventura do Amarel 1360 Edifício Jaguar Centro CAMPINAS - SP **Data :** 21/11/2025**Cliente :** Luiz Filipe Santiago**Área terreno m² :** 100,00**Edificação m² :** 33,60**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 5.464,01**Desvio Padrão :** 731,19**- 30% :** 3.824,81**+ 30% :** 7.103,21**Coefficiente de Variação :** 13,3800**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 4.724,14**Desvio Padrão :** 845,05**- 30% :** 3.306,90**+ 30% :** 6.141,38**Coefficiente de Variação :** 17,8900**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 4.724,14**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 4.724,14000**VALOR TOTAL (R\$):** 158.731,10**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 4.144,79**INTERVALO MÁXIMO :** 5.303,49**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 4.144,79**INTERVALO MÁXIMO :** 5.303,49**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General O só rio

NÚMERO : 1465

COMP.: Ed ifício Ita ja í

BARRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13010-111 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Re fo mado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Tavares

TELEFONE : (19)-98365988

OBSERVAÇÃO :

https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-cambui-campinas-proximo-ao-2967991747.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.962,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -719,83	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.004,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,838
VAGAS -238,50	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quatorze de Dezembro

NÚMERO : 55

COMP.: Edifício Pitagueras BARRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13015-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,586 IDADE: 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Lelis

TELEFONE : (19)-93618094

OBSERVAÇÃO :

https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-centro-de-40.00m-com-1-3019708287.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.075,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -283,02	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.162,00
PADRÃO Fp : -386,77	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS -243,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sacramento

NÚMERO : 335

COMP.: Condomínio Dona Sinhá BARRO : Centro

CIDADE: CAMPINAS - SP

CEP : 13010-210 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Reginaldo

TELEFONE : (19)-97166694

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-campinas-centro-49m2-RS230000/id-36555578/?relatedAds=true>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.914,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.677,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,968
VAGAS -236,57	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Vieira

NÚMERO : 1116

COMP.: Edifício Grajaú

BARRIO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13015-301 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,673 IDADE: 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 218.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Henrique

TELEFONE : (19)-996042889

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambui-bairros-campinas-40m2-venda-RS218000-id-2844295987/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.905,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -642,82	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.262,88
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pa d re Vie ira

NÚMERO : 584

COMP.: Ed ific io Stella

BAIRRO : Bo sq ue

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13026-026 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apa rta me n to ESTADO : Re fo m a d o FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,726 DADE: 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 243.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Marcos

TELEFONE : (19)-99686888

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-49m2-venda-RS243000-id-2850915536/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.463,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -770,31	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.514,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,78
VAGAS -178,53	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO III

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

(MATRÍCULAS Nº 30517 e 30518)

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Apartamento 171 - Edifício Agulhas Negras**DATA :** 21/11/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 44 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 11:08, sob o número WCAS25706581487. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014058-13.2018.8.26.0114 e código vyo7p3jw.

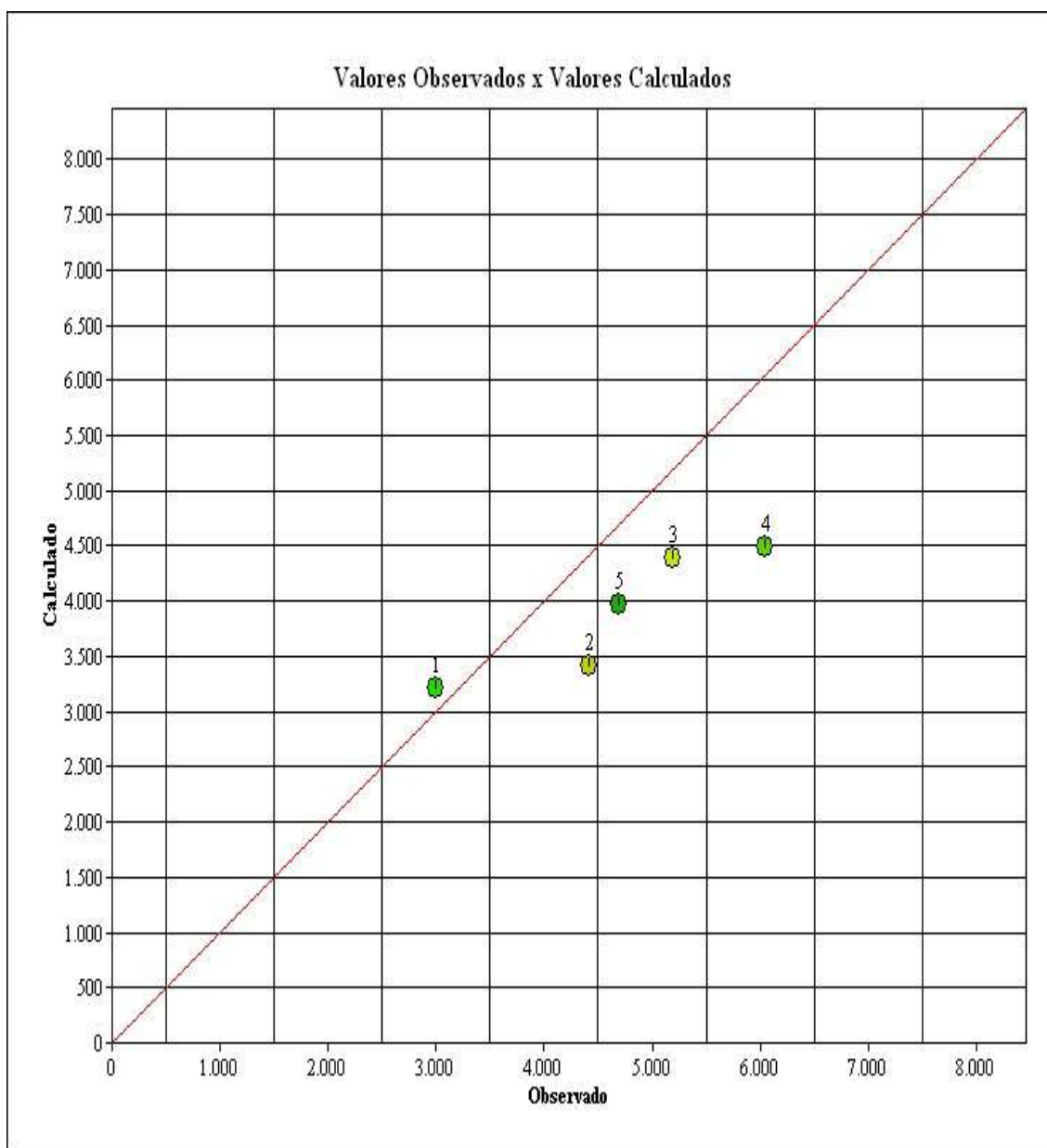
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Conceição ,360	3.000,00	3.215,26	1,0718
☒ 2	Rua Boaventura do Amaral,1190	4.416,15	3.411,73	0,7726
☒ 3	Rua Conceição ,380	5.192,31	4.395,04	0,8465
☒ 4	Rua Coronel Quirino ,320	6.044,78	4.489,81	0,7428
☒ 5	Rua General Osório ,1539	4.696,88	3.975,68	0,8465

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.000,00	3.215,26
2	4.416,15	3.411,73
3	5.192,31	4.395,04
4	6.044,78	4.489,81
5	4.696,88	3.975,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Apartamento **Local :** Rua Conceição 360 Edifício Agulhas Negras Centro CAMPINAS - SP **Data :** 21/11/2025**Cliente :** Luiz Filipe Santiago**Área terreno m² :** 100,00**Edificação m² :** 144,00**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 4.670,02**Desvio Padrão :** 1.119,92**- 30% :** 3.269,02**+ 30% :** 6.071,03**Coefficiente de Variação :** 23,9800**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 3.897,50**Desvio Padrão :** 571,38**- 30% :** 2.728,25**+ 30% :** 5.066,75**Coefficiente de Variação :** 14,6600**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 3.897,50**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 3.897,50000**VALOR TOTAL (R\$):** 561.240,00**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 3.505,77**INTERVALO MÍNIMO :** 3.505,77**INTERVALO MÁXIMO :** 4.289,23**INTERVALO MÁXIMO :** 4.289,23**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conceição

NÚMERO : 360

COMP.: Edifício Agulhas Negras

BAIRRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13010-050

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00

TESTADA - (cf) m: 10,00

10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 10,00

10,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

Regular

ESQUINA: Não

Não

TOPOGRAFIA: em acclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

5,075

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,439

IDADE: 44

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 159,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

0,00

GARAGEM M²: 0,00

0,00

TOTAL M²: 159,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Elizabeth

TELEFONE: (19)-99773599

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-149m2-venda-RS530000-id-2838048220>
source=ranking%2Crp

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 215,26	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.215,26
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,07
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Boaventura do Amaral

NÚMERO : 1190

COMP.: Condomínio Edifício Don BARRO : Centro

CIDADE: CAMPINAS - SP

CEP : 13015-192 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 161,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 161,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Marilise

TELEFONE : (19)-99212277

OBSERVAÇÃO :

https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-campinas-cambui-com-3-3018886319.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.416,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -827,78	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.411,11
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,77
VAGAS -176,65	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conceição

NÚMERO : 380

COMP.: Condomínio Edifício Don

BAIRRO : Centro

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13010-050 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 156,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 156,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Muriel

TELEFONE : (19)-99357524

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-cambui-156m2-RS850000/id-2189702>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.192,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -797,27	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.395,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Quirino

NÚMERO : 320

COMP.: Condomínio Edifício Maria

CIDADE: CAMPINAS - SP

CEP: 13025-004 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 134,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 134,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Marcos

TELEFONE: (19)-99141319

OBSERVAÇÃO :

[https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-134-m-por-r\\$-900.000-00-cambui-3015805853.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-134-m-por-r$-900.000-00-cambui-3015805853.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=1)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.044,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -928,17	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.489,00
PADRÃO Fp : -385,01	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
VAGAS -241,79	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General O só rio

NÚMERO : 1539

COMP.: Edifício Rotary

BARRO : Centro

CIDADE: CAMPINAS - SP

CEP : 13010-111 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 160,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 835.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Adriana

TELEFONE : (19)-99345399

OBSERVAÇÃO :

https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-campinas-centro-com-3-3018122298.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.696,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -721,20	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.975,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/11/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1