EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP

Processo Nº: 0002826-84.2019.8.26.0114
Classe: Cumprimento de Sentença – Área Cível
Assunto: Condomínio
Distribuição: 10ª Vara Cível – Campinas / SP
Juiz: Fernanda Silva Gonçalves
Exequente: Condomínio Edifício Chácara Guararapes
Executado: Sandra Pereira da Silva

AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 21 (vinte e uma) folhas, incluindo esta mesma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERICIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 190, o objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado no Cond. Edifício Chácara Guararapes, na Rua João Iamarino, Nº 03 – Vila Guararapes, Campinas / SP – CEP 13076-414, conforme a seguir:

(i) Apartamento 32 – Bloco B (Matrícula 37.864, 1º CRI de Campinas)

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matricula do imóvel em questão, conforme a seguir:

a) Matricula 37.864 – 1º CRI de Vinhedo (Apartamento Nº 32 – Bloco B)

15 de Julho de 2083

Imóvel: Apartamento Nº 32 do 3º andar (Bloco B) do Condomínio Edifício Chácara Guararapes, nessa cidade e 1ª circunscrição, localizado à Rua Projetada Nº 3 – Bairro Taquaral, composto de: sala de estar-jantar, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área privativa de 45,40 m^2, área comum de 3,36574 m^2, área total de 48,76574 m^2, mais uma parte ideal de 44,0478 m^2 ou 0,48942% no todo do terreno do conjunto com a área total de 9,000,00 m^2, medindo na divisa com a Rua Projetada 202,00m, na divisa da Cia. Mogiana 122,00m, na divisa com Dr. Helmut Paulo Krug, por uma linha quebrada, respectivamente 23,50m e 42,70m, na divisa com o córrego Água Suja, mede 10,00m e na divisa com Judith Mercedes Santos Neto e seu marido, mede 27,70m. Vincula-se ao apartamento o Box de Garagem Nº 66, com uma área de 12,00m2.

Na conformidade de elementos existentes no arquivo deste 1º Registro Imobiliário, faço constar que a antiga Rua Projetada, para a qual faz frente o imóvel desta matricula, recebeu, pela Lei Municipal Nº 9.171 de 18 de dezembro de 1996, a denominação de Rua João Iamarino.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

3. VISTORIA

No dia 16 de Outubro de 2025, as 14:00, foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Condomínio Edifício Chácara Guararapes, na Rua João Iamarino, Nº 03 – Vila Guararapes, Campinas / SP – CEP 13076-414.

3.1. Áreas Comuns

O empreendimento Condomínio Edifício Chácara Guararapes possui portaria exclusiva, com entrada para pedestres com portão de segurança, bem como entrada de veículos controlado portão eletrônico.



Imagem 01: Fachada do condomínio com entrada para pedestres e veículos através de portaria exclusiva

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.



Imagem 02: Portaria do empreendimento com letreiro do condomínio



Imagem 03: Portaria do condomínio vista de dentro do empreendimento

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

O condomínio possui praticamente somente uma rua, a qual se bifurca próximo ao seu termino, com blocos de apartamentos à esquerda e à direita (após a bifurcação). Atrás dos blocos à esquerda, existe um corredor largo com um paisagismo e uma área verde. Ao centro do empreendimento, na bifurcação da rua, fica o estacionamento de motos e uma edificação para deposito / lixeiras. As vagas de estacionamento são todas descobertas. Cada apartamento tem direito à uma vaga de estacionamento pré-designada, que no caso deste é a Vaga Nº 66.



Imagem 04: Bifurcação da rua única, com blocos à esquerda e à direita



Imagem 05: Corredor atrás dos blocos à esquerda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.



Imagem 06: Vagas de garagem específicas localizadas ao redor do condomínio



Imagem 07: Vagas de garagem específicas localizadas ao redor do condomínio

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

3.2. Bloco B

O Bloco B é o segundo bloco à esquerda quando vindo da portaria do condomínio. O mesmo, assim como os outros blocos, não possui elevador e o acesso aos pavimentos superiores é feito somente através de escadas. O Apartamento Nº 32 fica localizado no 3º pavimento do bloco. Atualmente o imóvel está sem a identificação do mesmo na porta.



Imagem 08: Bloco B, localizado à frente da portaria



Imagem 09: Entrada para o Bloco B

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.



Imagem 10: Escadas de acesso para os pavimentos superiores



Imagem 11: Porta de entrada para o Apartamento 32 do Bloco B (localizado no 3º andar, ao lado do apartamento 31)

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

3.3. Apartamento

Ao entrar no apartamento, temos o ambiente de sala. O ambiente de sala leva até um corredor que dá acesso a todos os outros cômodos do apartamento.



Imagem 12: Vista de entrada do apartamento, com o ambiente de sala e corredor para acesso aos outros cômodos



Imagem 13: Ambiente de sala do apartamento

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.



Imagem 14: Corredor com acesso aos outros cômodos do apartamento

Seguindo adiante no apartamento, utilizando o acesso à esquerda no corredor, temos a cozinha do imóvel. Seguido da cozinha temos a lavanderia do mesmo.



Imagem 15: Cozinha do apartamento. Mais ao fundo, lavanderia

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.



Imagem 16: Cozinha do apartamento.



Imagem 17: Lavanderia do apartamento

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

Voltando para o corredor, porém agora acessando as portas à direita, temos os dois quartos do apartamento. Por fim, a porta ao centro da acesso ao banheiro do imóvel.



Imagem 18: 1º Quarto do apartamento

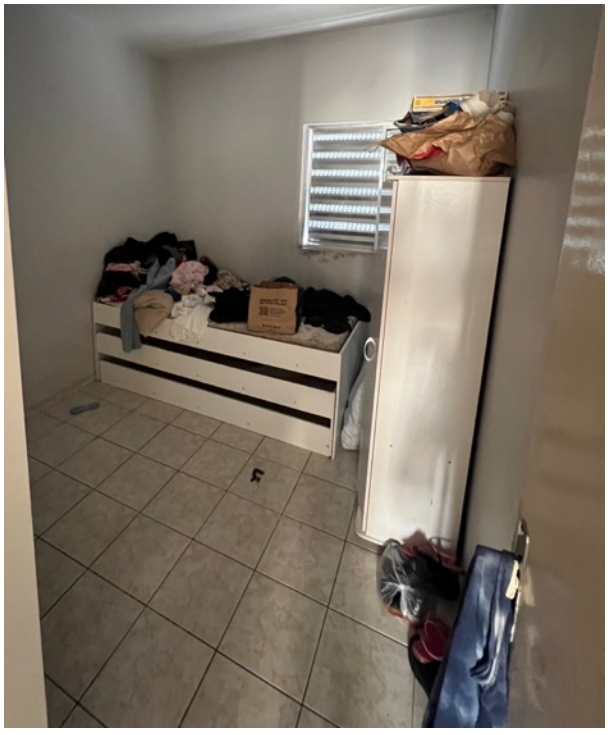


Imagem 19: 2º quarto do apartamento

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

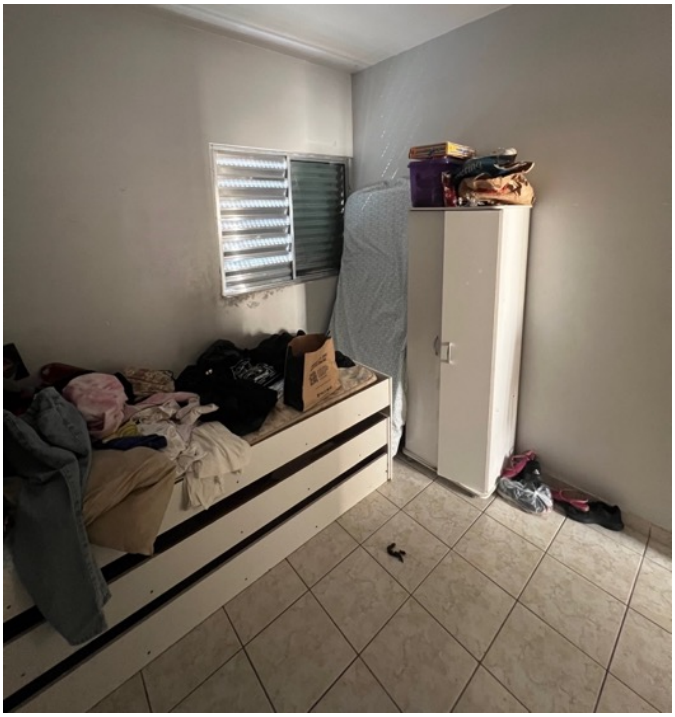


Imagem 20: 2º Quarto do apartamento



Imagem 20: Banheiro do apartamento

O apartamento em si possuí uma área de 45,40 m^2.

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influencia na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a analise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a "Lei da Oferta e Demanda", bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,95 (5% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distancia a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left(\frac{Área\ da\ Amostra\ de\ Mercado}{Área\ do\ Imóvel\ Avaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$$, se a diferença entre as áreas for inferior que 30%

$$F_a = \left(\frac{Área\ da\ Amostra\ de\ Mercado}{Área\ do\ Imóvel\ Avaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$$, se a diferença entre as áreas for superior que 30%

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado.** Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.

RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações.** São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011

THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI.** São Paulo: Pini, 2010

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

4.2. AMOSTRAS DE MERCADO

4.2.1. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 215.000,00
Anunciante: Imobiliária Hirata LTDA Telefone: (19) 3705-9010
Data da Pesquisa: 21/10/2025






4.2.2. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 235.000,00
Anunciante: Pelegrini Imóveis Telefone: (19) 3234-5101
Data da Pesquisa: 21/10/2025






Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

4.2.3. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 210.000,00
Anunciante: Rede Provectum Telefone: (19) 3829-7999
Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.4. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 245.000,00
Anunciante: Trato Soluções Imob. Telefone: (19) 3054-6930
Data da Pesquisa: 21/10/2025

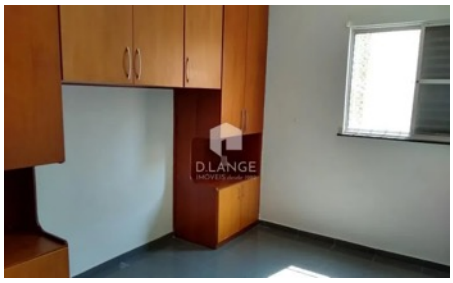


Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

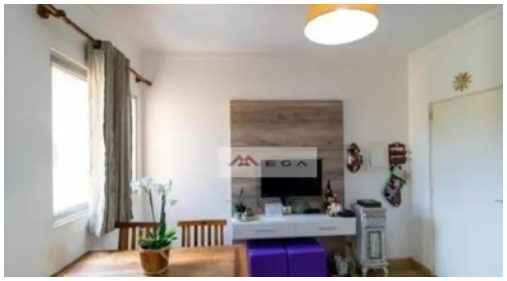
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

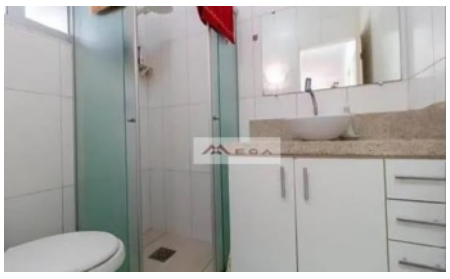
4.2.5. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 192.000,00
Anunciante: D. Lange Imóveis Telefone: (19) 3322-3800
Data da Pesquisa: 21/10/2025






4.2.6. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 237.000,00
Anunciante: Mega Imob. Telefone: (19) 3252-7410
Data da Pesquisa: 21/10/2025

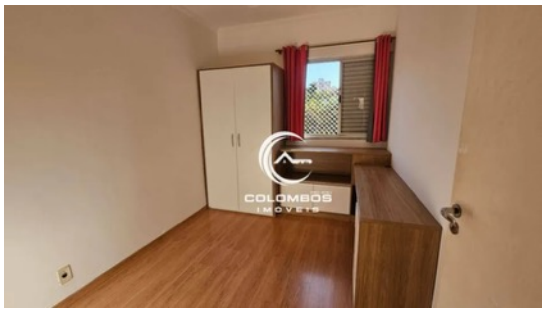


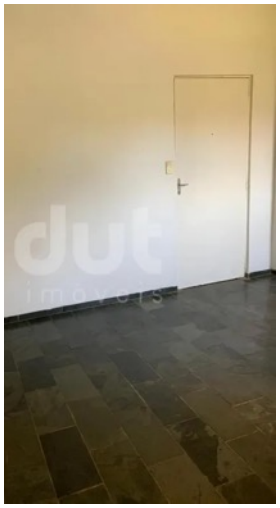
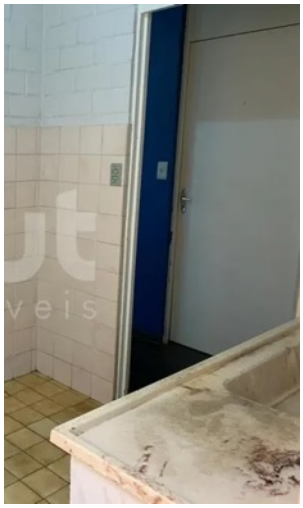
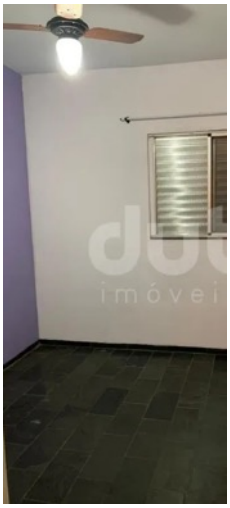
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

4.2.7. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 222.000,00
Anunciante: Colombos Imóveis Telefone: (19) 4040-4568
Data da Pesquisa: 21/10/2025






4.2.8. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas
Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.
Metragem: 45,40 m² Valor: R$ 210.000,00
Anunciante: Dut Imóveis Telefone: (19) 2121-9100
Data da Pesquisa: 21/10/2025


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

4.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	215.000,00	4.735,68	0,95	1,00	1,00	1,00	4.498,90
2	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	235.000,00	5.176,21	0,95	1,00	1,00	1,00	4.917,40
3	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	210.000,00	4.625,55	0,95	1,00	1,00	1,00	4.394,27
4	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	245.000,00	5.396,48	0,95	1,00	1,00	1,00	5.126,65
5	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	192.000,00	4.229,07	0,95	1,00	1,00	1,00	4.017,62
6	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	237.000,00	5.220,26	0,95	1,00	1,00	1,00	4.959,25
7	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	222.000,00	4.889,87	0,95	1,00	1,00	1,00	4.645,37
8	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	210.000,00	4.625,55	0,95	1,00	1,00	1,00	4.394,27
									4.619,22

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R$ 4.619,22**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

APT Nº 32 – Bloco B

$V_{IMÓVEL} = A_{IMÓVEL} \times V_{M2\ MERCADO}$

$V_{IMÓVEL} = 45,40 \times R\$\ 4.619,22$

$V_{IMÓVEL} = R\$\ 209.712,59$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$V_{IMÓVEL}$ = R$ 210.000,00 **(duzentos e dez mil reais)**

Augusto José Braccialli
Engenheiro Civil (CREA-SP 5070368481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@ajbnegocios.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 21 (vinte e uma) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Vinhedo / SP, 23 de Outubro de 2025



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUGUSTO JOSE BRACCIALLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/10/2025 às 07:06 , sob o número WCAS25705847980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002826-84.2019.8.26.0114 e código PszgbiGK.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 210.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2025 a Setembro/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	335 dias	1,037456
Percentual correspondente	335 dias	3,745587 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 217.865,73
Sub Total	(=)	R$ 217.865,73
Valor total	**(=)**	**R$ 217.865,73**

Retornar Imprimir

