

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré / São Paulo.

Processo n.º 1006494-02.2017.8.26.0604

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), **Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** interposta por **Condomínio Residencial Vivenda** em face de **Inpar Projeto 86 Spe Ltda.**, tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 31 de Março de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8



1. RESUMO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foi possível obter o real valor do imóvel descrito abaixo, em:

IMÓVEL MATRÍCULA N.º 169.941 (C.R.I – SUMARÉ/SP):

CASA N.º 31 (TIPO - CT2), SETOR A DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA:

AVENIDA CABO PEDRO HOFFMANN, N.º 425, BAIRRO REAL PARQUE,
SUMARÉ/SP.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 275.008,61

(Duzentos e setenta e cinco mil, oito reais e sessenta e um centavos).

(Valores válidos para 31 de março de 2.026).

2. LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a inserção da unidade vistoriada que se localiza no Condomínio Residencial Vivenda, em relação à mancha urbana da cidade de Sumaré/SP e suas respectivas delimitações.



Imagem 01: Localização geral do Condomínio Vivenda, onde se localiza o imóvel vistoriado, em relação à mancha urbana da cidade de Sumaré/SP.



Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do Condomínio Vivenda, onde se situa a unidade autônoma periciada (Casa n.º 31, Setor A).



3. INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel onde se situa a unidade autônoma periciada, objeto da Matrícula n.º 169.941 (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP – fls. 498/501), é servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água

II) Rede de Esgoto

III) Pavimentação Asfáltica

IV) Energia Elétrica

V) Calçamento

VI) Arborização

VII) Rede Telefônica

VIII) Coleta de Lixo

IX) Sinalização Urbana

X) Transporte Público

4. INSERÇÃO URBANA

Por meio do Mapa dos Limites da Zona de Uso e Ocupação do Solo do município de Sumaré/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades) em conformidade com a Lei nº 7.225 de dezembro de 2.023 (Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo – última alteração), é possível ver na imagem abaixo, através do destaque, que o imóvel objeto deste laudo está inserido em **Zona Mista 01 (ZM 01)**.

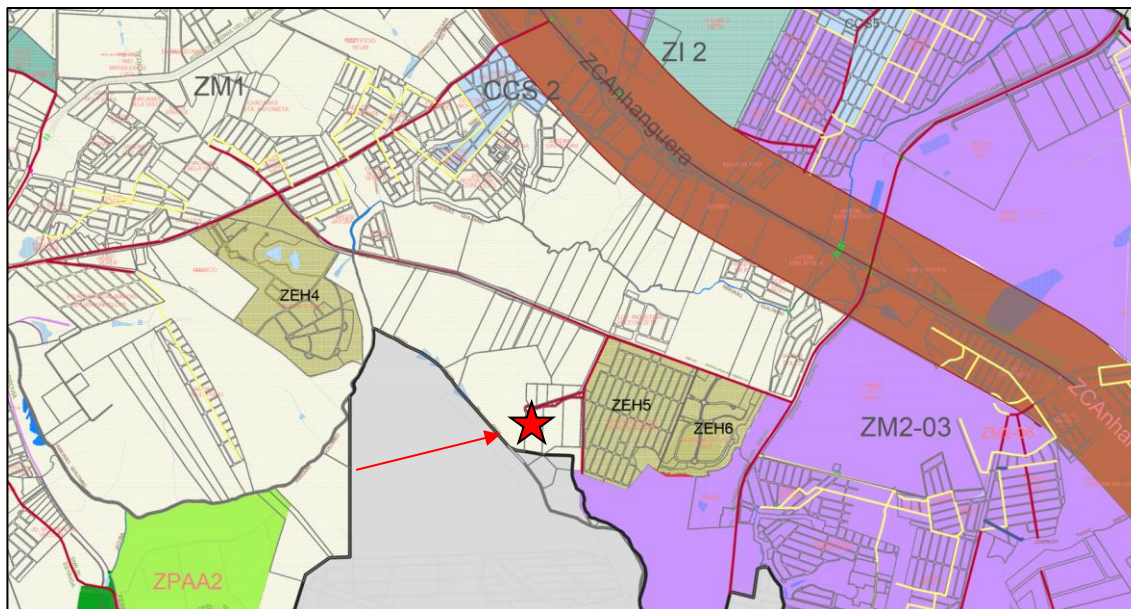


Imagem 03: Por meio do Mapa Geral de Zoneamento do município de Sumaré/SP, observa-se a inserção do imóvel da presente demanda em **Zona Mista (ZM 01)**.



Imagem 04: Legenda do Mapa Geral de Zoneamento do município de Sumaré/SP com destaque para a descrição da sigla **ZM 01: Zona Mista 01**.

6. MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda possui Matrícula N.º 169.941 com registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Sumaré/SP, cópia parcial abaixo, fls. 12, descrevendo sua unidade sob n.º 31, Tipo CT2, Setor A, integrante do Condomínio Residencial Vivenda, situado à Avenida Cabo Pedro Hoffmann, n.º 425, com área privativa de 140,00m² (47,80m² coberta + 92,20m² descoberta; área real comum de 108,477m² (coberta de 1,873m² + descoberta de 106,604m²); área total de 248,477m², com coeficiente de proporcionalidade no todo do terreno de 0,00568.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS fls. 12

COMARCA DE SUMARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Rodrigo Farias Borges
TITULAR

325380.21/06/2017.10.01.12.1/2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula

169.941

ficha

01

IMÓVEL: Casa nº 31, do TIPO CT2, do Setor A, "*em construção*", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA", sito na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, no Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo hall de entrada, sala estar / jantar, cozinha, lavanderia, hall íntimo, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro social, com a área real privativa de 140,000m² (coberta de 47,800m² + descoberta de 92,200m²), área real comum de 108,477m² (coberta de 1,873m² + descoberta de 106,604m²), perfazendo a área total de 248,477m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade no todo do terreno de 0,005680, equivalente a uma área de 248,476m², sendo 140,000m² de área de terreno de uso exclusivo e 108,476m² de área de terreno de uso comum, contendo local para estacionamento de 01 (um) veículo de tamanho adequado a respectiva vaga, localizado na parte frontal e sobre o terreno de sua utilização exclusiva. **PROPRIETÁRIA:** INPAR PROJETO 86 SPE LTDA, com sede na Rua Olímpfadas, nº 205, 2º andar, conjunto 23-Z1, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, inscrita no

Matrícula matriz 120941

do de São Paulo, protocolado em 20/07/2017 às 17:14, sob o número 10064940220178260604, processo 1006494-02.2017.8.26.0604 e código uy7ncVK.

Fls. 12: Matrícula N.º 169.941 (C.R.I. – Sumaré/SP), com descrição da unidade autônoma vistoriada perfazendo **área privativa coberta de 47,800m²**.



7. VISTORIA

Data:

Realizada no dia de 05 de Março 2.026, às 10:30 horas.

Local:

Avenida Cabo Pedro Hoffmann, N.º 425, Condomínio Residencial Vivenda, Casa N.º 31 (Tipo - CT2) do Setor A, CEP: 13178-574, Bairro Real Parque, Sumaré/SP.

Presentes:

- Sr. Leandro Barbosa Trindade (síndico) – RG: 36.704.413-4 (SSP/SP);

Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial:

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta perícia.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria contido de fls. 634.



Imagem 05: Avenida Cabo Pedro Hoffmann (lado esquerdo de quem olha de frente para o Condomínio Residencial Vivenda, onde se situa a unidade autônoma vistoriada).



Imagem 06: Avenida Cabo Pedro Hoffmann (lado direito de quem olha de frente para o Condomínio Residencial Vivenda, onde se situa a unidade autônoma vistoriada).



Imagem 07: Fachada do Condomínio Residencial Vivenda.



Imagem 08: Portaria e número de identificação do Condomínio Residencial
Vivenda: **425 (quatrocentos e vinte e cinco).**



Imagem 09: Rua 01 do condomínio (lado direito de quem olha de frente para a unidade autônoma vistoriada).



Imagem 10: Rua 01 do condomínio (lado esquerdo de quem olha de frente para a unidade autônoma vistoriada).



Imagem 11: Fachada da unidade autônoma vistoriada e número de identificação:
31 (trinta e um).

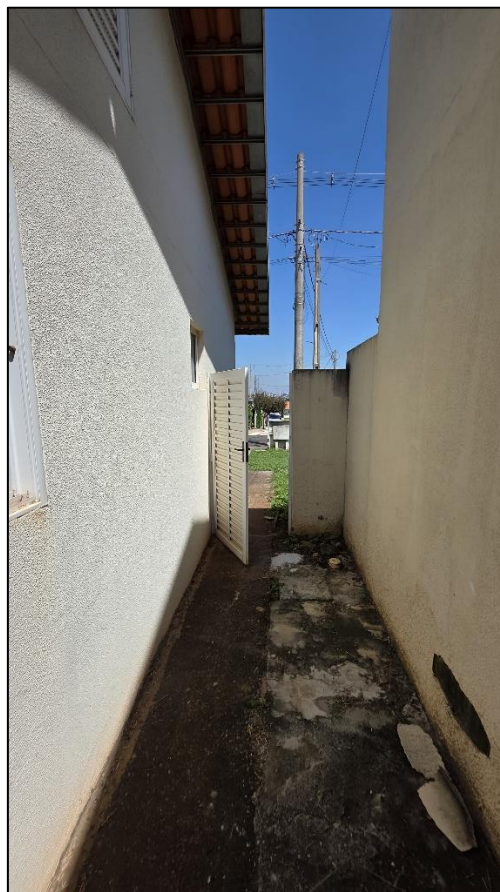


Imagem 12: Porta e corredor de acesso lateral aos fundos do imóvel.



Imagem 13: Sala do imóvel no contrapiso, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 14: Sala do imóvel.



Imagem 15: Cozinha com piso e uma das paredes com revestimento cerâmico, demais paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 16: Área de circulação que permite acesso aos quartos e banheiro.



Imagem 17: Quarto 01 do imóvel no contrapiso, paredes e laje rebocadas com pintura.



Imagem 18: Quarto 01.



Imagem 19: Quarto 02 do imóvel no contrapiso, paredes e laje rebocadas com pintura.



Imagem 20: Quarto 02.



Imagem 21: Banheiro com piso e uma das paredes com revestimento cerâmico, demais paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 22: Área de serviço com piso cerâmico e paredes com textura e pintura.



Imagem 23: Fundos da unidade dispendo de quintal/gramado. Muros sem reboco com tijolos aparentes.



Imagem 24: Fundos do imóvel (quintal), com vista para a unidade.



Imagem 25: Infraestrutura de alimentação do imóvel (água e energia elétrica).

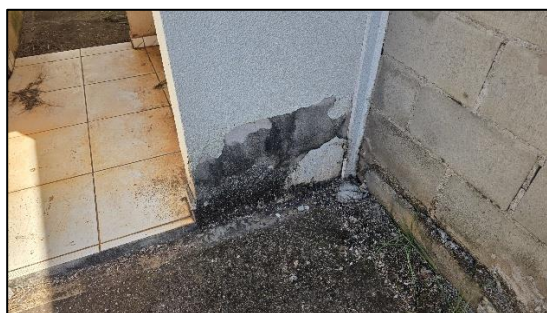


Imagem 26: Destaque para o estado de conservação do imóvel e algumas patologias como necessidade de troca de batentes e portas, pontos de umidade e fissuras.



As imagens a seguir apresentam a área de uso comum
do condomínio.



Imagem 27: *Playground* e quadra poliesportiva.



Imagem 28: Salão de Festas.

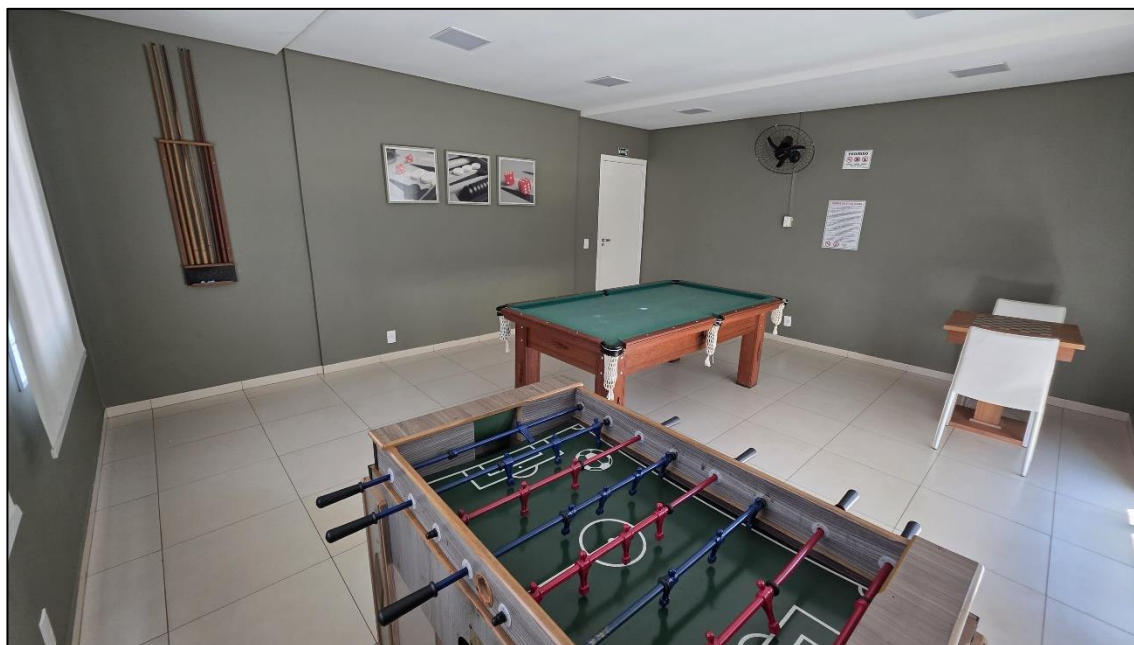


Imagem 29: Salão de jogos.



Imagem 30: Piscina.



Imagem 31: Minimercado.

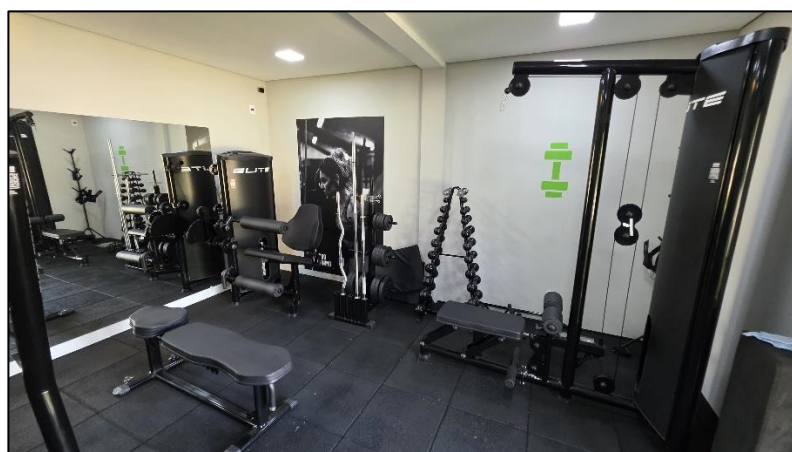
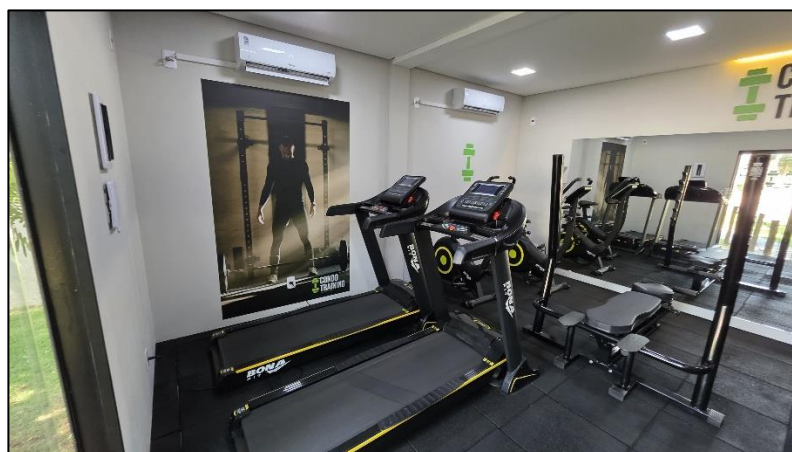


Imagem 32: Academia.



8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.2.2 Método involutivo: *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

8.2.3 Método evolutivo: *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*



8.2.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.3.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.3.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) **Da natureza do bem avaliando**
- b) **Da finalidade da avaliação**
- c) **Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d) **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2*, bem como às do *IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Unidades Padronizadas (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)*.

Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

9. FATORES PONDERATIVOS

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 e Índice 2019 – Unidades Padronizadas (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.



Para efeito de cálculo da unidade utilizou-se fatores de **elasticidade, padrão construtivo, estado de conservação e localização.**

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

B) PADRÃO CONSTRUTIVO: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “*Unidades Padronizadas 2019*”, do IBAPE/SP.

C) ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 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.

D) FATOR LOCALIZAÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

Tabela 01 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 11.**

Coefficientes vigentes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE):

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
		1.1.4- Padrão Superior	4,568	5,075	5,583
		1.1.5- Padrão Fino	5,377	5,974	6,572
		1.1.6- Padrão Luxo	6,144	6,827	7,089
			7,090	7,410	7,983
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	7,984	8,683	9,551
		2.1.2- Padrão Simples	2,081	2,313	2,544
		2.1.3- Padrão Médio	3,378	3,753	4,013
		2.1.4- Padrão Superior	3,742	4,158	4,573
		2.1.5- Padrão Fino	4,014	4,330	4,763
		2.1.6- Padrão Luxo	4,745	5,273	5,767
			5,206	5,784	6,363
			5,768	6,371	7,072
			7,073	7,929	8,722
			9,935	10,376	-

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 29.**



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescimento)

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
denominado: **Índice – Unidades Padronizadas, Pg. 13 e 14.**

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor



10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

10.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Referido imóvel situa-se em um condomínio, horizontal, dispondo de sala, 02 quartos, cozinha, área de serviço, 01 banheiro, uma vaga de garagem descoberta e quintal, em padrão simples, necessitando de reparos simples, como repintura, tratamento de umidade, troca de portas e batentes e fissuras. Os materiais aplicados no imóvel são contrapiso nas áreas secas e revestimento cerâmico simples nas áreas molhadas; paredes e laje rebocados com pintura simples; portas em madeira; janelas de alumínio, pontos elétricos e hidráulicos simples por ambientes com idade de construção aproximada de 11 anos.

10.2 DA SITUAÇÃO PARADIGMA

Para o imóvel paradigma temos os seguintes dados:

Padrão Construtivo: Apartamento padrão simples.
Coeficiente de 3,180 (3,533 – 10%).

Idade: 11 (onze) anos.

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples “e”.

Adequação ao obsolescência: $Foc = 0,7856$ (18% → “e”)

Área Útil: 47,80m²

Localização: 1,00 (Bairro Real Parque)

10.3 MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente a **pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor médio homogeneizado (Doc. 01)**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu= Vo \times \{1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
01	R\$ 4.618,29/m²	05	R\$ 6.809,46/m²
02	R\$ 4.145,25/m²	06	R\$ 4.628,57/m²
03	R\$ 7.071,43/m²	07	R\$ 4.422,60/m²
04	R\$ 6.940,20/m²	08	R\$ 7.390,75/m²

Média Aritmética: R\$ 46.026,55 / 08 = **R\$ 5.753,32/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 7.479,31/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 4.027,32/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 5.753,32/m²**

**10.4 VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Após obtido o valor unitário homogeneizado (**Doc. 01**), este é aplicado na fórmula abaixo multiplicando pela área útil do imóvel periciado e respectivos fatores pertinentes:

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Da Unidade:	F_{PC}: 1,00	F_{EC}: 1,00	F_{LOC}: 1,00
	P _{ara.} : <u>3,180</u> → (-10%) A _{val.} : 3,180 → (-10%)	P _{ara.} : <u>0,6777</u> → (18% / “F”) A _{val.} : 0,6777 → (18% / “F”)	P _{ara.} : <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00

$$V_I = V_{UH} (\text{Doc. 01}) \times A_U \times F_{PC} \times F_{EC}$$

Onde:

V_I = Valor do imóvel

V_{UH} = Valor unitário homogeneizado (**Doc. 01**)

A_U = Área útil do apartamento

F_{PC} = Fator padrão construtivo

F_{EC} = Fator estado de conservação (obsolescência)

F_{LOC} = Fator localização

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_I = R\$ 5.753,32/m^2 \times 47,80m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_I = R\$ 275.008,61 \text{ (valor total do imóvel).}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º
169.941 (C.R.I – SUMARÉ/SP):**

R\$ 275.008,61

(Duzentos e setenta e cinco mil, oito reais e sessenta e um centavos).

(Valores Válidos para 31 de Março de 2.026).



11. GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m²)	R\$ 5.753,32
Desvio Padrão	1406,76
Coeficiente de Variação	24,45%
Limite Superior (30%)	R\$ 7.479,31
Limite Inferior (30%)	R\$ 4.027,32
Contagem	8,00
n-1	7,00
tc	1,41
Amplitude Relativa	26,15%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **Amplitude Relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa**, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.3:**

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” Student

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 10 (dez) pontos**, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa**, conforme norma **NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.5, Pg. 29:**

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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 analisadas	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 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.

13. QUESITOS

13.1 PARTE REQUERIDA (FLS. 638/639)

1-) Quais metodologias de avaliação foram adotadas (ex.: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo, Método da Renda, etc.) e qual a justificativa técnica para a escolha?

RESPOSTA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a **NBR 14.653-1** recomenda que **sempre que possível**, o valor de mercado seja determinado com o uso do referido método.

2-) Quais foram os critérios e parâmetros utilizados na seleção dos imóveis comparativos (amostras), incluindo localização, padrão construtivo, área, idade, estado de conservação e data das transações/ofertas?

RESPOSTA: O critério principal foi a localização referente ao mesmo grupo geoeconômico das casas padronizadas situadas nos Condomínios Residenciais Vivenda, Áurea e Amábilis. Desta forma, o padrão construtivo, idade, área e estado de conservação são muito próximos uns dos outros, tendo em vista que todos estes condomínios foram construídos de uma única vez.

3-) Quais fatores de homogeneização foram aplicados aos elementos comparativos (ex.: fator oferta, localização, padrão construtivo, depreciação, liquidez, entre outros) e quais os respectivos percentuais ou índices adotados, com suas fundamentações?

RESPOSTA: Fator oferta, padrão construtivo, depreciação (obsolescência) e localização. Quantos aos percentuais adotados para cada elemento comparativo, favor reportar-se ao **Doc. 01** deste laudo onde constam cada percentual adotado para cada amostra.

4-) Quais foram as métricas estatísticas utilizadas para tratamento dos dados (ex.: média simples, média ponderada, mediana, regressão linear, desvio padrão, intervalo de confiança) e como influenciaram na determinação do valor final?

RESPOSTA: Após o processo de homogeneização das amostras, foi adotado média aritmética simples com 30% (+/-) sobre a média final, sendo constatado que todas as amostras estavam dentro do intervalo de confiança.

5-) Qual a data-base da avaliação e quais índices ou critérios de atualização monetária foram utilizados para compatibilização temporal dos dados de mercado até a referida data?

RESPOSTA: 31 de março de 2.026. Nenhum índice de atualização monetária foi aplicado. As amostras (**Doc. 01**) encontram-se à venda na presente data que corresponde com a entrega dos trabalhos periciais.

14. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 36 (trinta e seis) páginas, além de 01 (um) anexo, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor médio homogeneizado.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Sumaré, 31 de Março de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8