



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SUMARÉ – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1006601-75.2019.8.26.0604

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Condomínio Residencial Porto Belo

Executado: Elly Medeiros Honorio

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel – Condomínio Residencial Porto Belo

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o laudo a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM OUTUBRO/2.025

➤ **Matrícula nº 146.725 do Registro de Imóveis de Sumaré**

R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais).

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão. Ainda, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tampouco auferir qualquer vantagem.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Execução de Título Extrajudicial – Despesas de condomínio. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para fins de justa indenização.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Dessa forma, as partes foram comunicadas com o devido prazo legal, via mensagem eletrônica, sobre a data e horário em que ocorreria a vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 24 de outubro de 2025, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

Todavia este Perito não foi atendido no imóvel. Conforme síndico que acompanhou a vistoria, Sr. Fábio, o apartamento encontra-se locado. Ainda, foi possível observar que o carro do locatário estava na vaga correspondente e a janela de um quartos aberta.

Diante do fato, na possibilidade de a parte estar dificultando o trabalho deste Profissional, entendeu por realizar a avaliação através da vistoria indireta, utilizando a comparação direta com a média das ofertas existentes somente no mesmo condomínio.



A avaliação indireta é amplamente aceita pelos Tribunais Superiores nas hipóteses de dificuldades criadas pelos executados e nos casos em que exista vasta oferta de imóveis com as mesmas características, ou seja, similares.

No presente caso, o condomínio oferece apartamentos residências padrão, sendo o único fator de distinção o andar em que está localizado, uma vez que não há elevador nos blocos. Para melhor elucidação do imóvel, será apresentado fotos de apartamento semelhante de imóvel localizado no mesmo condomínio.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM PENHORADO. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. NÃO AUTORIZAÇÃO DO EXECUTADO PARA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DIRETA. CONDUTA QUE NÃO EMBASA NOVA AVALIAÇÃO. ATO QUE NÃO DEVE EMBASAR POSTERGAÇÃO DO PROCESSO. A prévia avaliação do bem penhorado tem por escopo evitar prejuízo maior que o necessário para o executado, pois impede a arrematação do bem por valor vil, seguindo a regra da menor onerosidade. Contudo, o direito não pode ser utilizado de forma abusiva, impedindo que seja realizado o direito do credor em ter satisfeito seu crédito. A atitude protelatória de não autorizar que o Avaliador Judicial entre no bem para efetuar a avaliação direta, não pode ser suporte para o pedido de nova diligência, ainda mais por ter sido a avaliação indireta autorizada por ordem judicial. Conhecimento do recurso e seu desprovemento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C (0017023- 37.2012.8.19.0000 - DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 07/08/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CÍVEL).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - AUSÊNCIA - ACORDO - RECUSA DO SÍNDICO - POSSIBILIDADE - AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. Agravo de Instrumento ofertado contra a decisão na qual foi esclarecido pelo d. Juízo a quo que a administração geral do



Condomínio cabe ao Síndico, conforme estabelecido na Convenção, admitindo a avaliação indireta do bem e determinado que o Avaliador Judicial esclareça que se a avaliação levou em consideração a existência de 3 (três) quartos ou se houve um erro material no laudo. Possibilidade de avaliação indireta do imóvel, pois esta foi a única forma encontrada para se atribuir valor ao imóvel, devido a natural e óbvia dificuldade do Juízo de ter acesso ao bem. - Decisão agravada mantida. - Aplicação do caput do art. 557 do Código de Processo Civil. - Recurso que liminarmente se nega seguimento (0062158-09.2011.8.19.0000 - DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 01/12/2011 - SÉTIMA CAMARA CÍVEL).

AVALIAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL DESOCUPADO. DUPLA TENTATIVA, AMBAS FRUSTRADAS, PARA QUE O BEM FOSSE AVALIADO, DIRETAMENTE. TENDO SIDO DESIGNADA DATA PARA O CUMPRIMENTO DA DILIGÊNCIA, ATENDENDO A PEDIDO DO PRÓPRIO EXECUTADO, AINDA ASSIM E NA SEGUNDA OPORTUNIDADE, ESTE NÃO SE FEZ PRESENTE PARA FAVORECER A VISTORIA. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE SE REPORTA AO OCORRIDO, DESTACANDO QUE SE DESLOCOU PARA O LOCAL NA COMPANHIA DO PATRONO DA PARTE ADVERSA. AVALIAÇÃO INDIRETA QUE SE REVELA OPORTUNA DIANTE DAS OSTENSIVAS MANOBRAS RETARDATÓRIAS IMPOSTAS PELOS AGRAVANTES. CUMPRE AO JUIZ DAR SEGUIMENTO AO PROCESSO POR IMPULSO OFICIAL. ARTIGO 262 DO CPC. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC (0041442- 97.2007.8.19.0000 - DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 19/07/2007 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado outubro/2.025

Preços de venda de imóveis sobem 0,57% em setembro

Liderada por imóveis de três dormitórios, alta mensal abrangeu quase todas as 56 cidades do Índice FipeZAP

■ *Análise do último mês: com base em informações sobre preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,57% em setembro de 2025, oscilando positivamente em relação à variação observada no mês precedente (+0,50%). Entre os tipos de imóveis residenciais, o incremento médio foi relativamente maior entre unidades de três dormitórios (+0,73%), enquanto as que possuíam apenas um dormitório apresentaram a menor valorização mensal (+0,46%). Em termos comparativos, o IGP-M/FGV registrou um avanço de 0,42%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE (dada pelo IPCA-15) apontou um incremento de 0,48% nos preços ao consumidor. Individualmente, 55 das 56 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP registraram alta nos preços residenciais, incluindo as 22 capitais dessa listagem: Campo Grande (+1,95%); Curitiba (+1,16%); Belo Horizonte (+1,11%); Maceió (+0,96%); São Luís (+0,91%); Salvador (+0,85%); Recife (+0,65%); João Pessoa (+0,64%); Porto Alegre (+0,58%); Goiânia (+0,56%); São Paulo (+0,51%).*

■ *Balanço parcial de 2025: o Índice FipeZAP registrou uma alta acumulada de 5,04% no ano (até setembro), superando a inflação ao consumidor (+3,64%), medida pelo IPCA/IBGE acumulado até agosto e a prévia de setembro, dada pelo IPCA-15*, bem como o resultado acumulado do IGP-M/FGV, que destaca um recuo médio de 0,94% nos preços da economia brasileira nesse intervalo temporal. Em termos desagregados, a elevação nos preços no ano abrange todas as 56 cidades acompanhadas, incluindo as 22 capitais já mencionadas: Vitória (+15,24%); Salvador (+13,46%); João Pessoa (+12,57%); São Luís (+11,34%); Belo Horizonte (+10,07%); Fortaleza (+9,74%); Belém (+9,39%); Curitiba (+7,47%); Florianópolis (+6,98%); Campo Grande (+6,81%); Natal (+6,61%); Cuiabá (+5,41%); Maceió (+5,21%); Teresina (+5,05%); Porto Alegre (+5,00%); Recife (+4,05%); Rio de Janeiro (+3,99%); São Paulo (+3,51%); Manaus (+2,70%); Aracaju (+1,66%); Brasília (+1,15%); e Goiânia (+0,83%).*



■ *Análise dos últimos 12 meses: em um horizonte temporal mais ampliado, o Índice FipeZAP passou a registrar uma alta de 6,89% nos últimos 12 meses, resultado acima do IGP-M/FGV acumulado (+2,82%) e da inflação ao consumidor, dada provisoriamente pelo comportamento do IPCA/IBGE nos 11 meses encerrados em agosto acrescido do IPCA-15 de setembro* (+5,17%). No quadro tipológico, imóveis com um dormitório seguem com a maior valorização (+7,89%), contrastando com a menor variação média entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+5,45%). Já no plano individual, as 56 localidades também registraram valorização imobiliária em 12 meses, incluindo as capitais listadas: Vitória (+23,13%); Salvador (+16,94%); João Pessoa (+14,83%); Belo Horizonte (+13,47%); Fortaleza (+13,38%); Belém (+11,59%); Campo Grande (+11,08%); Curitiba (+11,05%); São Luís (+9,86%); Maceió (+9,64%); Florianópolis (+8,48%); Cuiabá (+7,99%); Teresina (+7,54%); Aracaju (+7,45%); Manaus (+7,40%); Porto Alegre (+7,13%); Natal (+6,55%); São Paulo (+5,07%).*

■ *Preço médio de venda residencial: a partir de informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais (apartamentos prontos) para venda em setembro de 2025, o preço médio apurado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R\$ 9.477/m². Unidades com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado na amostra mensal (R\$ 11.408/m²), contrastando com o menor valor entre imóveis que possuíam dois dormitórios (R\$ 8.526/m²). Entre as 22 capitais atualmente monitoradas, Vitória (ES) apresentou o valor médio mais elevado da amostra (R\$ 14.122/m²), seguida por: Florianópolis (R\$ 12.577/m²); São Paulo (R\$ 11.780/m²); Curitiba (R\$ 11.513/m²); Rio de Janeiro (R\$ 10.704/m²); Belo Horizonte (R\$ 10.456/m²); Maceió (R\$ 9.746/m²); Brasília (R\$ 9.482/m²); Fortaleza (R\$ 8.735/m²); São Luís (R\$ 8.423/m²); Recife (R\$ 8.404/m²); Belém (R\$ 8.164/m²); Goiânia (R\$ 8.003/m²); João Pessoa (R\$ 7.792/m²); Salvador (R\$ 7.781/m²); Porto Alegre (R\$ 7.477/m²); Manaus (R\$ 7.079/m²); Cuiabá (R\$ 6.737/m²); Campo Grande (R\$ 6.427/m²); Natal (R\$ 5.996/m²); Teresina (R\$ 5.723/m²); e Aracaju (R\$ 5.253/m²).*

Em âmbito municipal:

Este Perito não tem conhecimento de fonte que mensure e publique índices exclusivos do mercado imobiliário no Município de Sumaré, porém através de contato com imobiliárias da cidade e colegas corretores é possível obter a informação de que o mercado imobiliário encontra-se do estado estável para leve crescimento nos últimos meses.



Abaixo segue resultado de Campinas, cidade mais próxima avaliada pelo índice FipeZap.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe zap

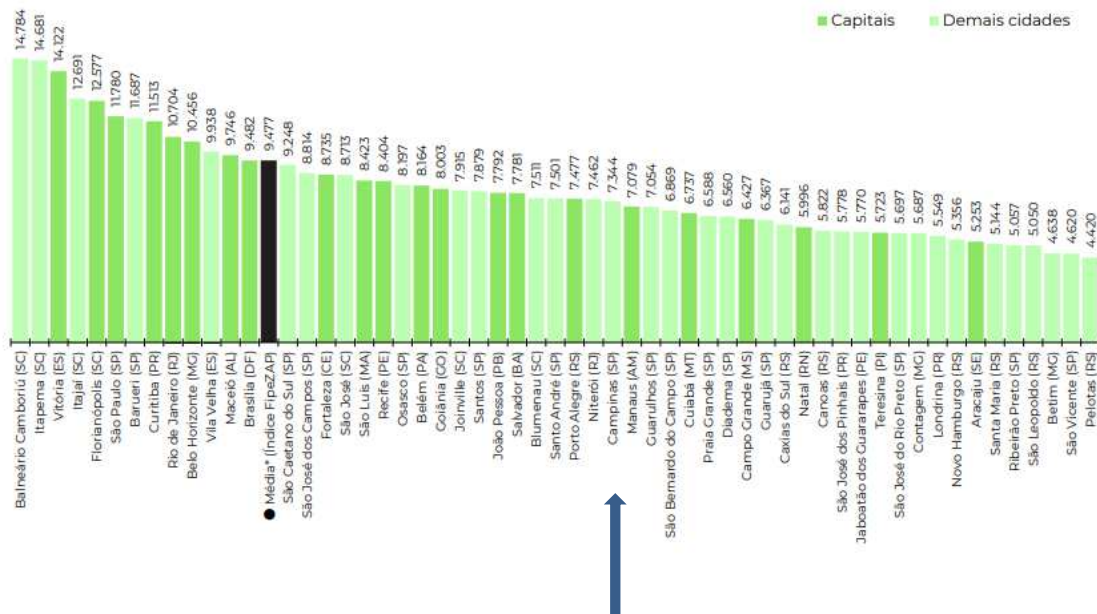
Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025	Variação Anual	Preço médio (R\$/m²)
		setembro/2025	agosto/2025	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	
IPCA*	IBGE	+0,48%	-0,11%	+3,64%	+5,17%	-
IGP-M	FGV	+0,42%	+0,36%	-0,94%	+2,82%	-
Índice FipeZAP		+0,57%	+0,50%	+5,04%	+6,89%	9.477
Barueri	SP	+0,56%	+1,22%	+7,26%	+9,44%	11.687
Campinas	SP	+1,12%	+0,57%	+6,19%	+9,86%	7.344
Diadema	SP	+0,08%	+0,12%	+1,76%	+3,46%	6.560
Guarujá	SP	+0,63%	+0,28%	+2,73%	+4,73%	6.367
Guarulhos	SP	+0,46%	+0,06%	+3,14%	+6,23%	7.054
Osasco	SP	+0,62%	+0,71%	+5,38%	+7,60%	8.197
Praia Grande	SP	+1,46%	+1,32%	+5,42%	+9,17%	6.588
Ribeirão Preto	SP	+0,28%	+0,04%	+2,70%	+4,39%	5.057
Santo André	SP	+0,39%	+0,66%	+4,21%	+5,70%	7.501
Santos	SP	+0,94%	+0,92%	+7,09%	+10,40%	7.879

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipe zap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais na amostra do último mês (R\$/m²)

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES****CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



O IMÓVEL

Matrícula 146.725 do Registro de Imóveis de Sumaré

Apartamento nº 42, Bloco "O", do Condomínio Residencial Porto Belo, situado na Rua José Vieira dos Santos, nº 525, bairro Jardim Recanto dos Sonhos, Distrito de Nova Veneza, Município de Sumaré, São Paulo.

Sumaré é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a 22°49'19" de latitude sul e 47°16'01" de longitude oeste, a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada pelo IBGE em 2020 foi de 286.211 habitantes. Ocupa uma área de 153,465 km². A cidade é a segunda maior da Região Metropolitana de Campinas, ficando atrás apenas de Campinas. O município é formado pela sede e pelo distrito de Nova Veneza.

Sumaré tem a sua origem a partir de uma sesmaria. As mais antigas referências à região do Quilombo, há mais de 200 anos, são encontrados em documentos de doação das sesmarias. A mais antiga informação que se tem sobre Sumaré refere-se ao Ribeirão Quilombo. Um documento datado de 1799 cita esse curso d'água, fazendo referência geográfica. Surge no planalto paulista a Freguesia de Nossa Senhora da Conceição das Campinas do Mato Grosso, em meados do século XVIII, posteriormente Vila de São Carlos.

A escolha do nome Sumaré ocorreu por meio de um plebiscito em 1945 se deu em face que a legislação brasileira impedia que dois povoados tivessem o mesmo nome no país, e já havia uma cidade, com nome de Rebouças, no Paraná. O nome da orquídea Sumaré foi escolhido dez anos antes da emancipação político administrativa do município, que conquistaria a sua emancipação de Campinas no 1º de janeiro de 1953. Sumaré é elevada à condição de Comarca no ano de 1964.

A partir da década de 60, a população sumareense passou a registrar um crescimento vertiginoso. Na década de 70, o crescimento demográfico chegou a quase 400%. O então boom populacional ocorreu, basicamente, pelo desenvolvimento industrial e pela grande oferta de terrenos, a preços acessíveis.



Sumaré passou a ser visto como uma terra de oportunidades, atraindo migrantes de todas as regiões do Brasil.

Portanto, a história de Sumaré se divide nitidamente em duas partes: uma até 1950 com população basicamente formada por imigrantes italianos e portugueses; depois de 1950, com presença de migrantes de todos os estados do Brasil.

*Com a industrialização do Sudeste, as indústrias chegaram à Sumaré nos anos 50 e a partir de então o município vivenciou um crescimento vertiginoso a cada década. Em 1991, o distrito de Hortolândia conquistou a emancipação político-administrativa de Sumaré.
(fonte Wikipédia)*

O imóvel residencial é constituído de sala, dois dormitórios (sem suíte), cozinha, área de serviços e banheiro social.

Outras características do imóvel e da região.

- Área privativa de 49,03m²
- Área total de 108,70m²
- Garagem descoberta para 1 automóvel – nº 246(indeterminada)
- Apartamento localizado no 3 andar
- Prédio sem elevador
- Padrão construtivo simples
- Condomínio oferece lazer
- Portaria 24 horas
- Condomínio oferece bom sistema de segurança
- Valor de condomínio na média da região
- Idade aparente 12 anos
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região residencial e industrial
- Região oferece poucos comércios
- Região nova da cidade
- Aproximadamente a 9km do centro da cidade de Sumaré



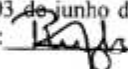
Matrícula - apenas capa

fls. 159

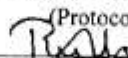
510.211 | 01/08/2022 | 11:07:20 | 01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**matrícula
146.725ficha
01

IMÓVEL: Apartamento nº 42, localizado no 3º andar, do bloco O, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO BELO", sito na Rua A, nº 525, no distrito de Nova Veneza, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, com as seguintes áreas: Área privativa (coberta) 49.030 m²; Área privativa (descoberta) - terraço; Área privativa total 49.030 m²; Área de uso comum 59.679 m²; Área real total 108.709 m²; Coeficiente de proporcionalidade 0.003040, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte descoberto.

PROPRIETÁRIA: ELLY MEDEIROS HONORIO, RG nº 24.131.113-5-SP, CPF nº 286.471.418-30, brasileira, solteira, nascida em 17.01.1980, vendedora, residente e domiciliada na Rua Francisco Bernardes Siqueira nº 138, Parque dos Jacarandás, Campinas-SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.121 de 18.05.2012, e R.822, de 03.06.2013, da matrícula nº 101.400; (Instituição, e Especificação do Condomínio Residencial Porto Belo foi registrado sob nº 792 em 03.06.2013, na matrícula nº 101.400), (livro 3- Convenção nº 8609, todas desta Serventia. Sumaré, 03 de junho de 2013. (Protocolo nº 247.201, de 08.05.2013). O Escrevente Autorizado:  (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

Av.1-146.725-Sumaré, 03 de junho de 2013. Procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula, foi adquirido pelo (a) (s) proprietário (a) (s) já qualificado (a) (s), pelo valor de **R\$97.949,05**, a ser integralizado na seguinte forma: Recursos próprios: R\$9.388,86; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$20.622,00; Financiamento concedido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, adiante qualificada: R\$67.938,19. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$4.398,88, conforme R.121, da matrícula nº 101.400, desta Serventia. (Protocolo nº 247.201, de 08.05.2013). O Escrevente Autorizado:  (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

Av.2-146.725-Sumaré, 03 de junho de 2013. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma da Lei 9.514/97, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida do valor de **R\$67.938,19**, que deverá ser paga através de 300 prestações mensais, a taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, sendo a primeira prestação no valor de R\$520,42, com vencimento para 03 de março de 2.012; para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$94.900,00, consta do contrato que o prazo de carência para expedição da intimação - para fins previsto no §2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e todas as demais cláusulas e condições constantes no contrato que fica microfilmado nesta Serventia, tendo como devedor (a) es (s), fiduciante (s), o (s) a (s) proprietário (a) (s) já qualificado (a) (s), na conformidade do R.122, da matrícula nº 101.400, desta Serventia. (Protocolo nº 247.201, de 08.05.2013). O

Continua no verso.



INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais assim como, infraestrutura urbana, serviços/equipamentos comunitários do município de Sumaré, Bairro Jardim Recanto dos Sonhos, encontra-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Sumaré.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

TOPOGRAFIA DOS LOGRADOUROS

Leve declive e asfaltada.

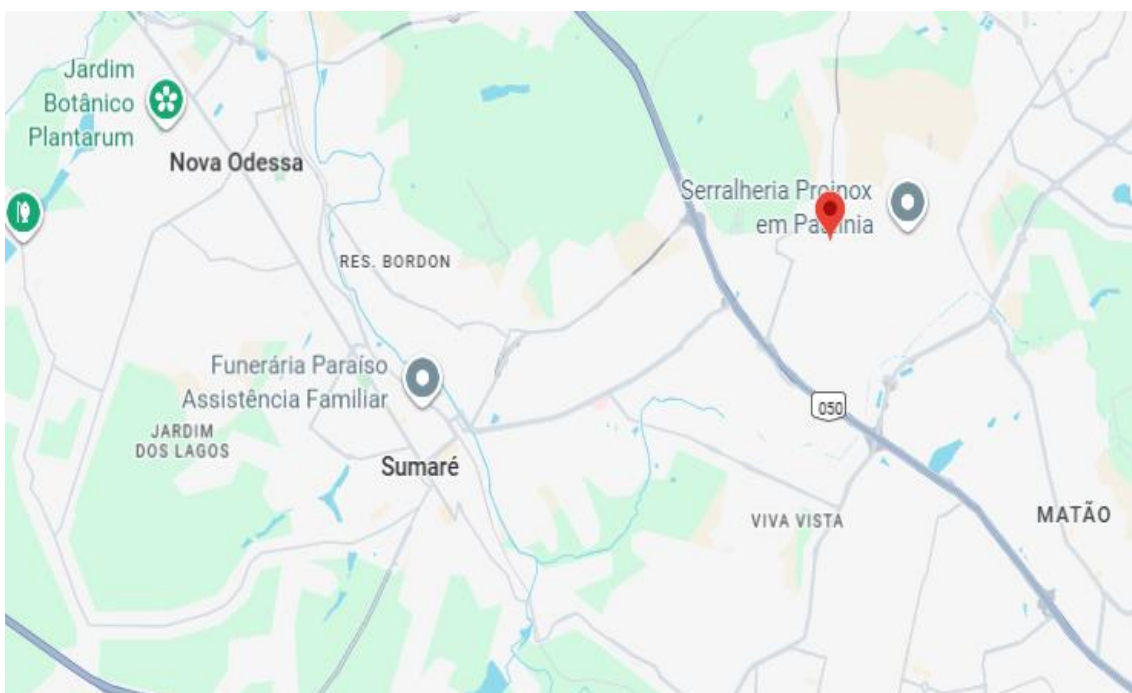
ACESSIBILIDADE DOS IMÓVEIS

O imóvel está localizado na Rua José Viera dos Santos, bairro Jardim Recanto dos Sonhos, Distrito de Nova Veneza, Sumaré. As principais vias de acesso ao bairro para quem parte do centro da cidade são as Avenidas da Amizade e Rodovia Anhanguera, seguida pela Av. Antônio Pereria de Carmargo Neto e Rua Feliz Gomes dos Santos até acesso local.

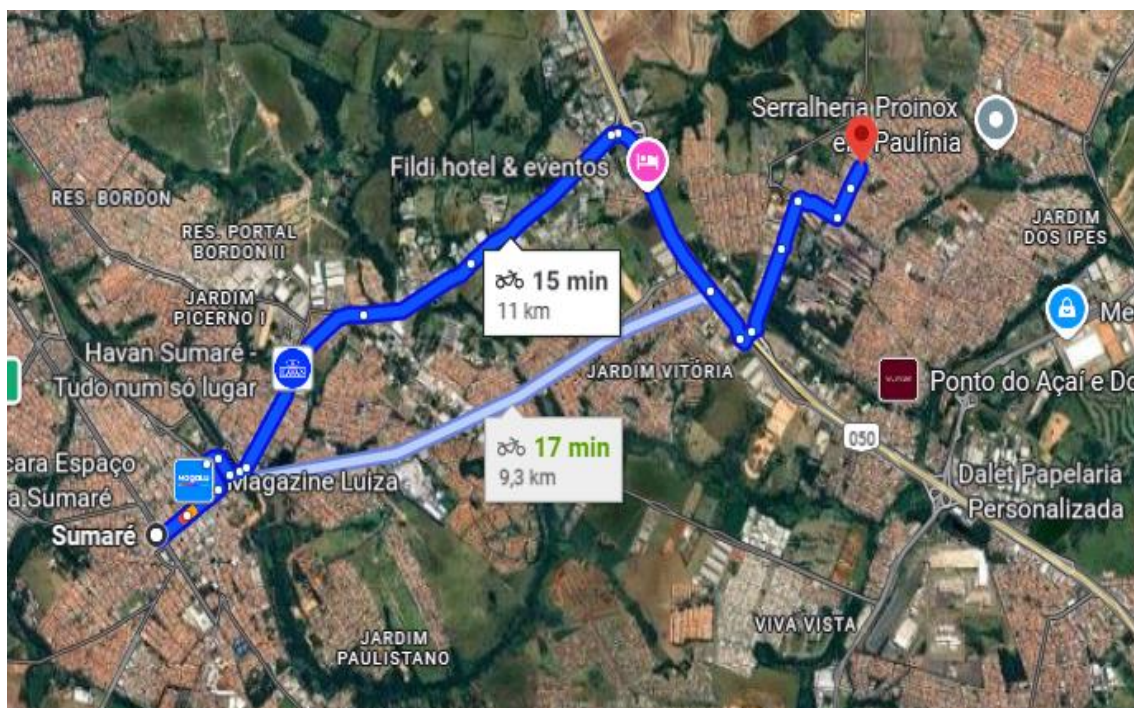
Todas em boas condições de uso.



Imagens do local via Google Maps.



Localização em visão ampliada



Distância do centro

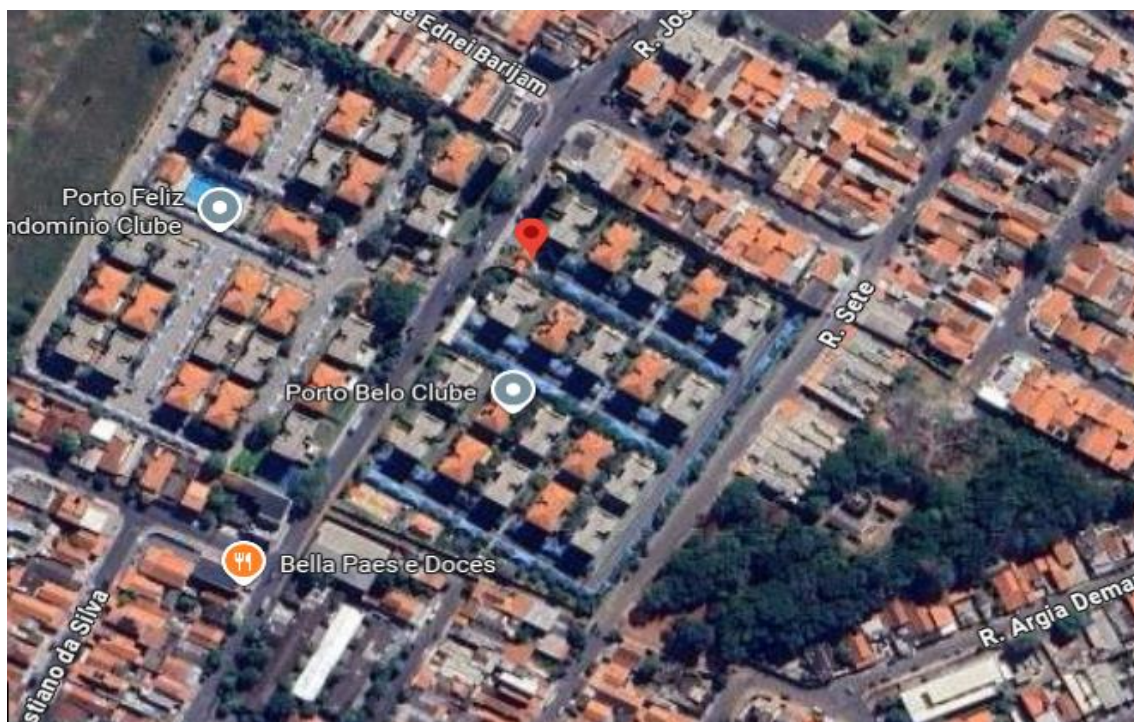
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

1



Visão do bairro



Visão do condomínio



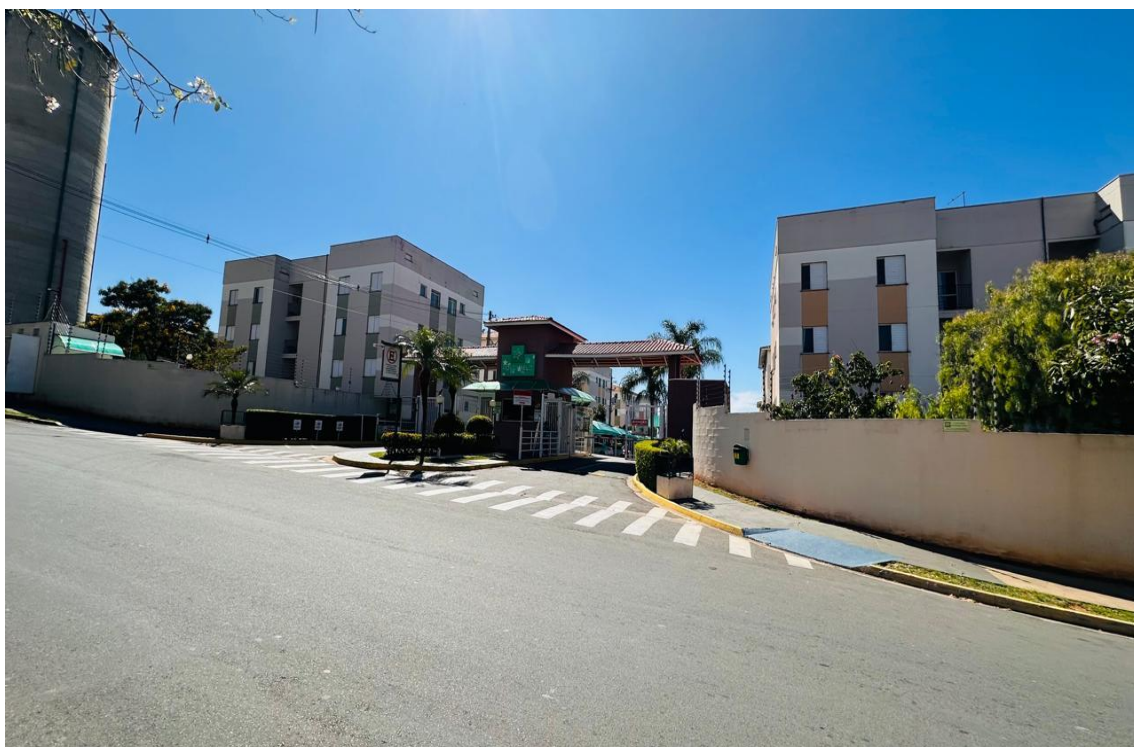
Segue fotos do imóvel



Visão da rua do condomínio



Visão alternada da rua



Portaria do condomínio



Indicação do condomínio



Portaria



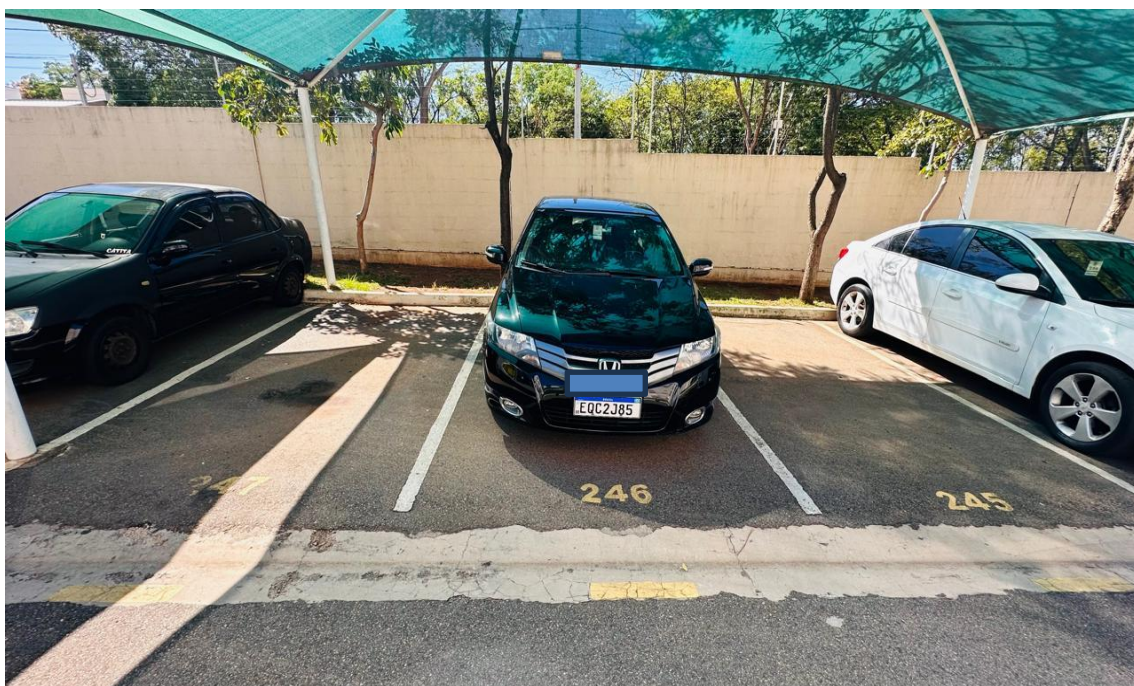
Visão interna do condomínio



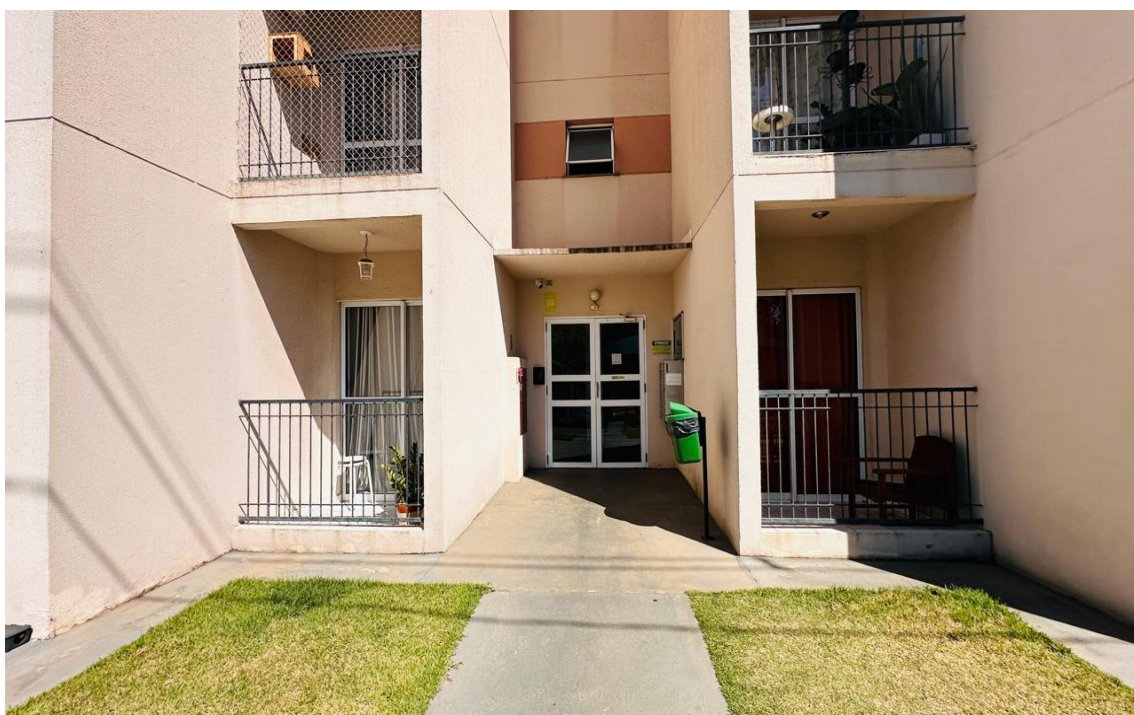
Visão interna do condomínio



Visão do bloco "O"



Visão da garagem 246



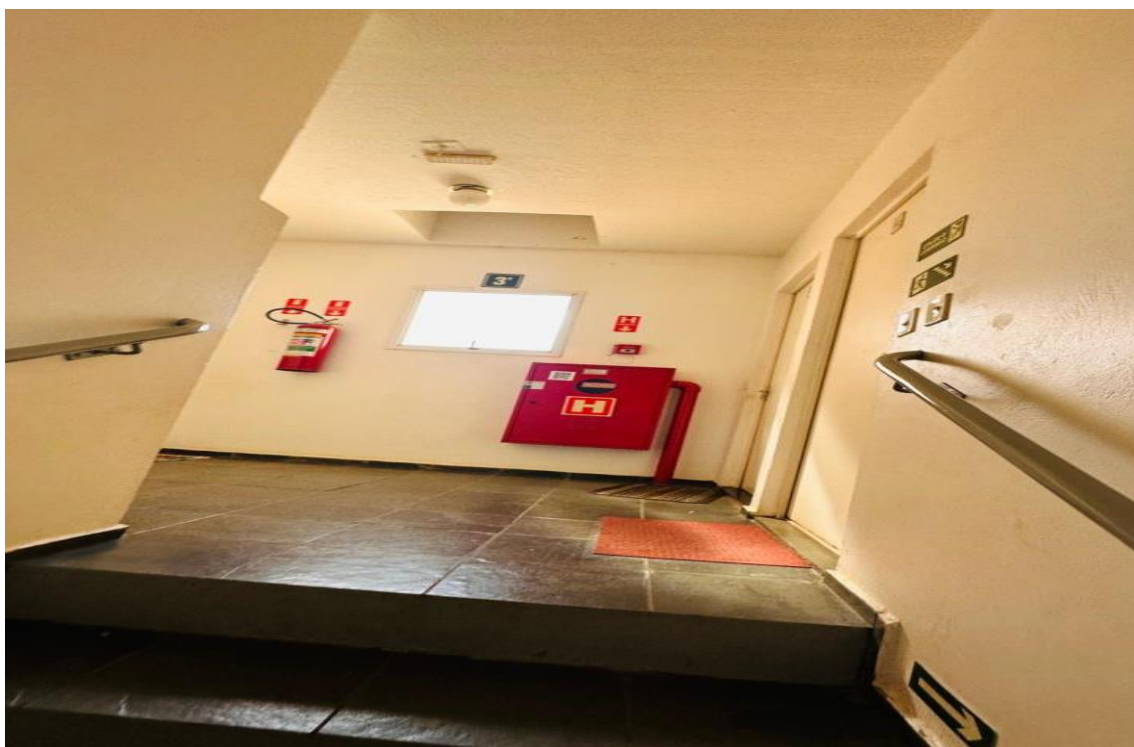
Porta de acesso ao bloco



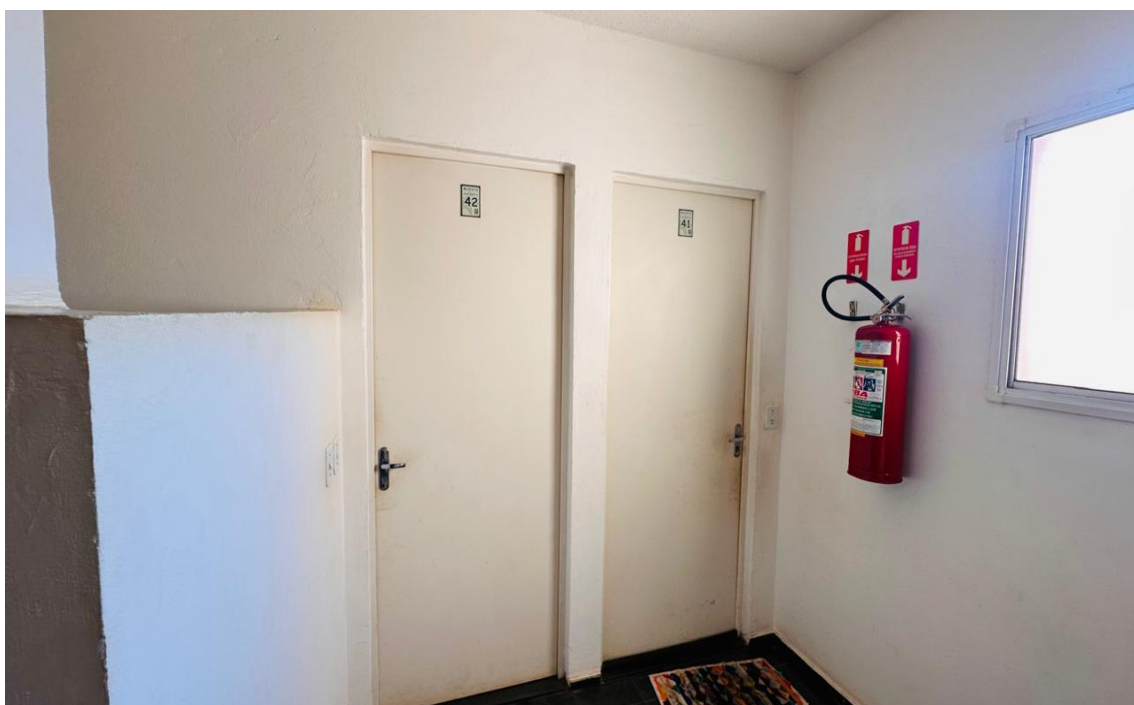
Indicação do bloco



Caixa de correspondência



Escada



Porta do apartamento 42



Indicação do apartamento

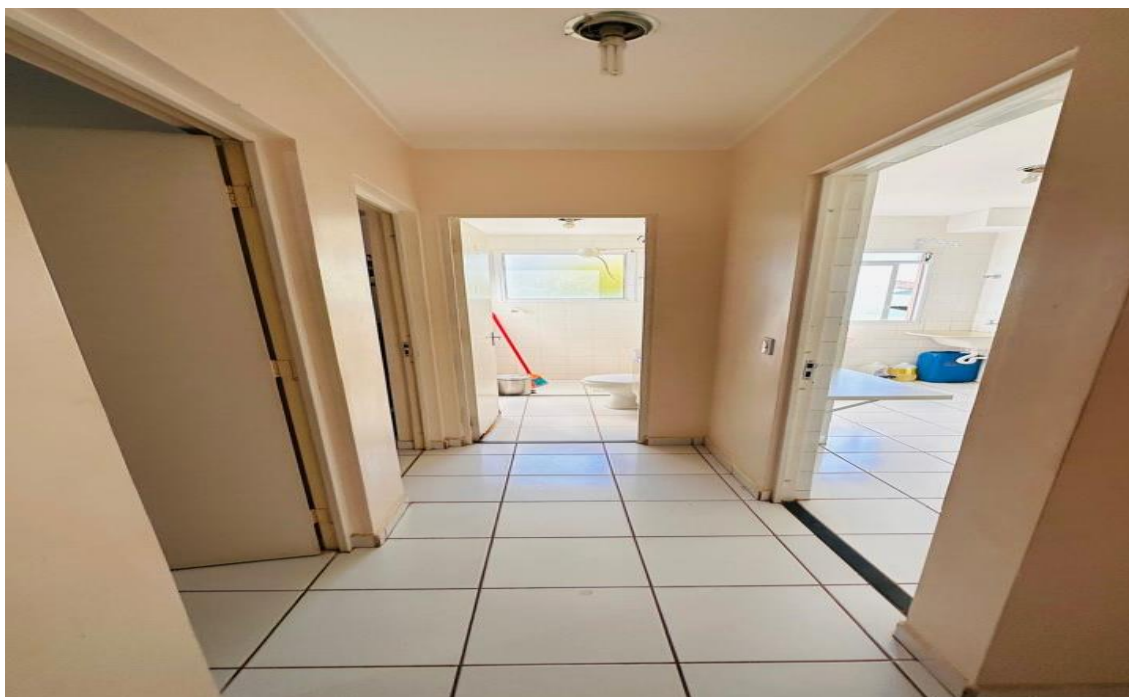
A seguir, apresentamos fotos de apartamento semelhante, localizado no mesmo bloco, para melhor orientação.



Sala



Varanda



Corredor interno



Quarto 1



Quarto 2



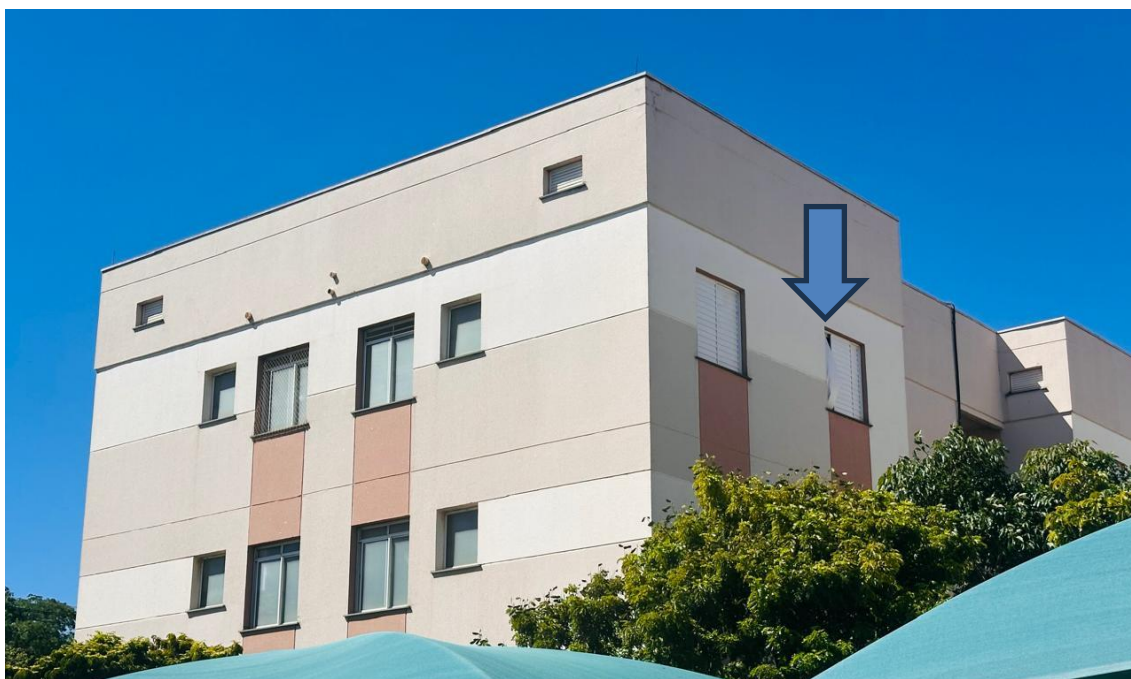
Banheiro



Cozinha



Área de serviços



Indicação do apartamento – janela aberta



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de aluguel, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

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

Tudo segue conforme:



- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas. No caso, atualmente a região é residencial e deve ser tratado como tal.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para ajuste de andar e área de quintal privativo quanto existir nas amostras.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foram encontrados anúncios dos imóveis avaliandos.



Área de busca – somente no condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS - Apartamentos

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Eldorado Imóveis

Apartamento com 2 quartos à venda - Jardim Recanto dos Sonhos - Sumaré/SP

R\$ 200.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Sumaré > Jardim Recanto dos Sonhos > Apartamento com 2 quartos à venda - Jardim Recanto dos Sonhos - Sumaré/SP

AP9849-ELD

Fotos Mapa

Venda R\$ 200.000

Valor de venda: R\$ 200.000,00**Valor de venda do m²: R\$ 4.079,13 (considerado 49,03m² - privativo)****Imobiliária: Eldorado Imóveis – Cód: AP 9849**

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Eldorado Imóveis

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 59 m² - Jardim Recanto dos Sonhos - Sumaré/SP

R\$ 205.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Sumaré > Jardim Recanto dos Sonhos > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 59 m² - Jardim Recanto dos Sonhos - Sumaré/SP

AP9281-ELD

Fotos Mapa

Venda R\$ 205.000

Valor de venda: R\$ 205.000,00**Valor de venda do m²: R\$ 4.181,11 (considerado 49,03m² - privativo)****Imobiliária: Eldorado Imóveis – Cód: AP 9281****GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES****CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

15 fotos Vídeo Mapa

FLORA

FLORA

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 200.000	R\$ 260/mês	R\$ 700

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em Sumaré / Jardim Recanto dos Sonhos

Flora Imóveis
Creci: 24135-J-SP

Nenhuma classificação

296 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Valor de venda: R\$ 200.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.079,13 (considerado 49,03m² - privativo)

Imobiliária: Flora Imóveis - Cód: AP0007593

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

23 fotos Vídeo Mapa

Melhor Negócio

Melhor Negócio

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 185.000	R\$ 310/mês	R\$ 25

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em Sumaré / Jardim Recanto dos Sonhos / Rua José Vieira dos Santos

Melhor Negócio
Creci: 37983-J-SP

Nenhuma classificação

5.355 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Valor de venda: R\$ 185.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.773,20 (considerado 49,03m² - privativo)

Imobiliária: Melhor Negócio - Cód: 392

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

The image shows a screenshot of a Zap Imóveis listing for an apartment in Sumaré. The listing is for Prime Home Imóveis, with a Creci of 29076-J-SP. It features two photos of the apartment interior. The listing details include: Para comprar, Valores: Venda R\$ 190.000, Condomínio R\$ 280/mês, IPTU Isento. The location is Jardim Recanto dos Sonhos, Rua José Vieira dos Santos. The listing has 4.3/5 (7 classificações) and 4.999 imóveis cadastrados.

Valor de venda: R\$ 190.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.875,17 (considerado 49,03m² - privativo)

Imobiliária: Prime Home Imóveis – Cód: AP 012055

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

The image shows a screenshot of a Zap Imóveis listing for an apartment in Sumaré. The listing is for Banco Imóvel, with a Creci of 026659-J-SP. It features a photo of the apartment interior. The listing details include: Para comprar, Valores: Venda R\$ 195.000, Condomínio R\$ 256/mês, IPTU R\$ 280. The location is Jardim Recanto dos Sonhos. The listing has 4/5 (6 classificações) and 2.021 imóveis cadastrados. There is a 'COMUNICADO Importante' banner on the listing.

Valor de venda: R\$ 195.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.977,15 (considerado 49,03m² - privativo)

Imobiliária: Banco Imóvel – Cód: AP3092

(g) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

30 fotos Vídeo Mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Jardim Recanto dos Sonhos / Rua José Vieira dos Santos

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 199.000	R\$ 303/mês	Não informado

Melhor Negócio
Creci: 37983-J-SP

Nenhuma classificação

5.355 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 199.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.058,73 (considerado 49,03m² - privativo)

Imobiliária: Melhor Negócio – Cód: 31164

(h) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

24 fotos Mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Jardim Recanto dos Sonhos / Rua José Vieira dos Santos

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 199.000	R\$ 283/mês	Isento

VerdeAzul Imóveis Ltda - Me
Creci: 26237-J-SP

5/5 (4 classificações)

2.589 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Valor de venda: R\$ 199.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.058,73 (considerado 49,03m² - privativo)

Imobiliária: VerdeAzul Imóveis – Cód: AP006674

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Apartamento**

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 4.079,13	0,9	1	1	0,95	1	R\$ 3.487,66
Imóvel 2	R\$ 4.181,11	0,9	1	1	0,95	1	R\$ 3.574,85
Imóvel 3	R\$ 4.079,13	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.671,22
Imóvel 4	R\$ 3.773,20	0,9	1	1	0,95	1	R\$ 3.226,09
Imóvel 5	R\$ 3.875,17	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.487,65
Imóvel 6	R\$ 3.977,15	0,9	1	1	0,95	1	R\$ 3.400,46
Imóvel 7	R\$ 4.058,73	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.652,86
Imóvel 8	R\$ 4.058,73	0,9	1	1	0,95	1	R\$ 3.470,21
Média do m²	R\$ 4.010,29						R\$ 3.496,37

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). No presente caso o intervalo de segurança será de apenas 10% demonstrando a segurança do resultado.

Média simples → R\$ 3.496,37

Intervalo de segurança: 10%

Maior que 10% → R\$ 3.846,01

Menor que 10% → R\$ 3.146,74

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança não sendo necessário excluir alguma.

Média Saneada → **R\$ 3.496,37**

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, no mesmo bairro do imóvel avaliando, vem praticando o valor médio de **R\$ 3.496,37 (três mil quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo para o apartamentos fica assim representado: **49,03m² x R\$ 3.496,37 (três mil quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos)**, totalizando o valor arredondado, em até 1% conforme Norma, em **R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)**.



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor do imóvel avaliando, em números arredondados, para a data atual, corresponde a **R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e seis páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 27 de outubro de 2.025.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000