



Sala



Lavabo



Escritório



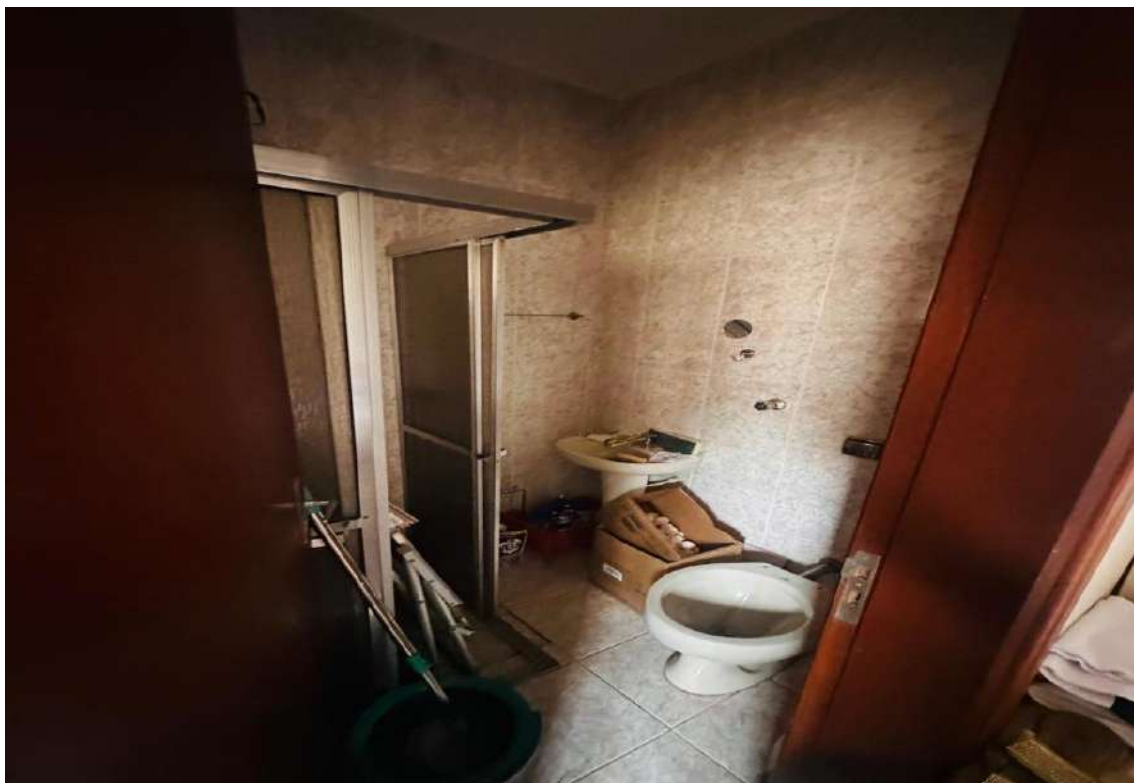
cozinha



Área de serviços



Quarto externo



Banheiro externo



Corredor lateral



Corredor interno



Quarto



Banheiro suíte



Quarto suíte



Visão do banheiro suíte



Visão do quarto



Visão do banheiro suíte



Visão dos fundos do imóvel



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda 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 obtém-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.

Desta forma, foram encontrados 5 elementos comparativos na mesma região com as mesmas características do imóvel avaliando para a homogeneização.

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 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

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

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 conferencia dos imóveis amostrais.

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.



Foram analisados alguns dos fatores descritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator área (Fa):** para ajuste dos dados em função das diferenças entre áreas, serão utilizadas as equações do Eng. Sérgio Antônio Abunahman.

$$F_x = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}} \rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_x = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}} \rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}.$$

- **Fator de oferta (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, conforme informações imobiliárias de negócios realizados.
- **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 em relação ao imóvel avaliando.
- **Fator de arquitetura:** 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. Ainda, utilizado para ajuste de terreno quando necessário.
- **Fator de ajuste ou Percepção de mercado (Fpm):** Pode ocorrer a homogeneização quando o Corretor Avaliador, ciente do valor médio do metro quadrado dos imóveis da região, obtido através da pesquisa, vale-se da sua experiência, da sua convicção, de informações imobiliárias e percepção de mercado, para efetuar eventuais acréscimos e decréscimos no valor encontrado, em razão das suas peculiaridades.

A NBR 14.6543-1 contempla esta possibilidade como campo de arbítrio em seu item 3.8, p.3.

campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

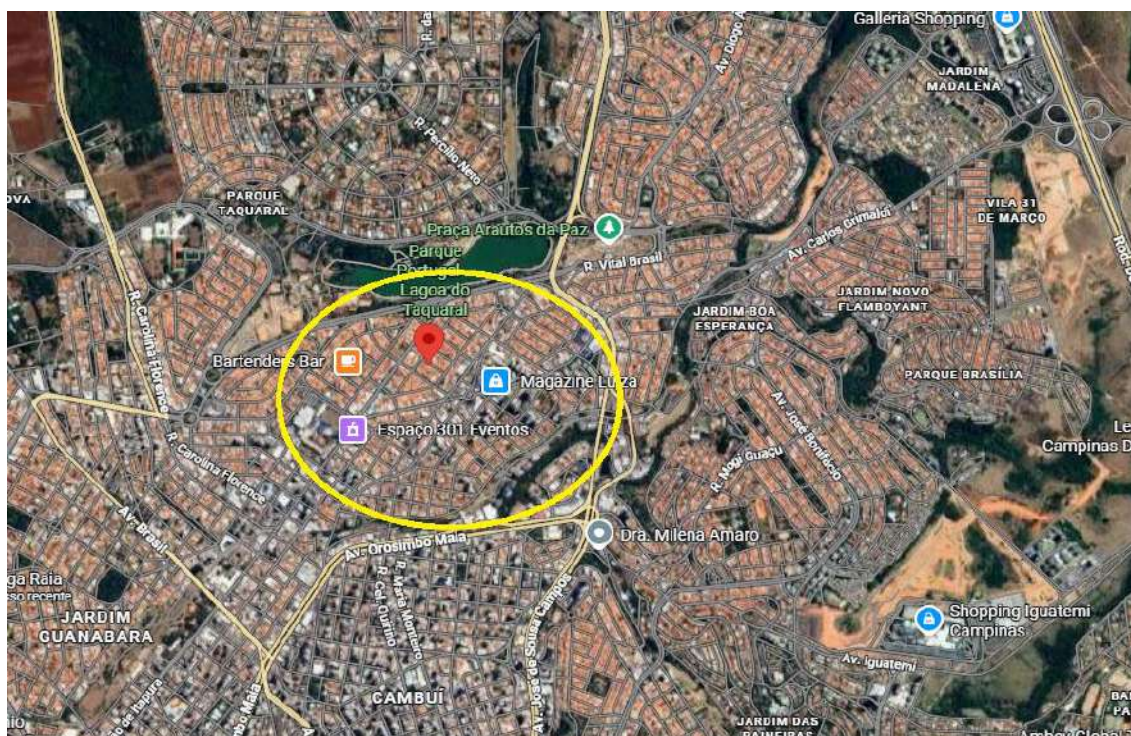
PESQUISA DE MERCADO

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.

Área de busca das amostras, somente no mesmo condomínio.





ELEMENTOS COMPARATIVOS

Pesquisa de Elementos Comparativos									
Comparativo 1									
Endereço:	Rua Coronel Joaquim José de Oliveira, 287								
Bairro	Jardim Dom Bosco			Cidade:	Campinas		Estado:	SP	
Informante:	Chiminazzo Imóveis - Tel: (19) 3735-5700						Testada:		
Área Priv./Constr.	176,70	Área Equivalente:		Profundidade:					
Área do Terreno:	300,00	Topografia:	Plano	Mult. Frontes:	Esquina				
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio	Intervalo:	Médio				
Idade Aparente:	35	Est. de Conservação:	Regular e Reparos Sim	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	4	Andar:					
Valor:	R\$ 930.000,00	Unitario:	R\$ 5.263,16	Serv. Cond.:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:		Mobilia					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-dom-bosco-bairros-campinas-176m2-venda-R\$930000-id-274306064/?source=ranking%2Crp								

Comparativo 2							
Endereço:	Rua Dona Elidia Ana de Campos, 80						
Bairro	Jardim Dom Bosco	Cidade:	Campinas	Estado:	SP		
Informante:	Rumo Imóveis - Tel: (19) 3794-1900						
Área Priv./Constr.	218,00	Área Equivalente:		Testada:			
Área do Terreno:	300,00	Topografia:	Plano	Profundidade:			
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio	Mult. Frontes:	Meio quadra		
Idade Aparente:	35	Estado de Conservação:	Regular e Reparos Sim	Intervalo:	Médio		
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	4	Zoneamento:			
Valor:	R\$ 1.350.000,00	Unitário:	R\$ 5.275,23	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:		Serv. Cond.:			
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-dom-bosco-bairros-campinas-com-garagem-218m2-venda-R\$1150000-id-2652787370/?source=ranking%2Crp						

Comparativo 3									
Endereço:	Rua Coronel Joaquim José de Oliveira, 126								
Bairro	Jardim Dom Bosco			Cidade:	Campinas		Estado:	SP	
Informante:	Bauer Imóveis - Tel: (19) 3751-2000								
Área Priv./Constr.	247,00	Área Equivalente:		Testada:					
Área do Terreno:	320,00	Topografia:	Plano	Profundidade:					
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio	Mult. Frontes:	Meio quadra				
Idade Aparente:	35	Estado de Conservação:	Reparos Simples	Intervalo:	Mínimo				
Qtde. Dorm.:	4	Vagas:	4	Zoneamento:					
Valor:	R\$ 1.100.000,00	Unitário:	R\$ 4.453,44	Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:		Serv. Cond.:					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-dom-bosco-bairros-campinas-com-garagem-247m2-venda-R\$1100000-id-2852284319/?source=ranking%2Crp								

Comparativo 4						
Endereço:	Jardim Dom Bosco					
Bairro	Jardim Dom Bosco	Cidade:	Campinas		Estado:	SP
Informante:	Eliane Imóveis Campinas - Tel: (19) 97404-1565			Testada:		
Área Priv./Constr.	219,60	Área Equivalente:		Profundidade:		
Área do Terreno:	339,30	Topografia:	Plano	Mult. Frontes:	Meio quadra	
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio	Intervalo:	Médio	
Idade Aparente:	40	Estado de Conservação:	Reparos Simples	Zoneamento:		
Qtde. Dorm.:	4	Vagas:	4	Andar:		
Valor:	R\$ 1.000.000,00	Unitário:	R\$ 4.553,73	Serv. Cond.:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:		Mobiliã		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-dom-bosco-bairros-campinas-com-garagem-339m2-venda-R\$1000000-id-2711857500/?source=ranking%2Crp					

Comparativo 5									
Endereço:	Jardim Dom Bosco								
Bairro	Jardim Dom Bosco			Cidade:	Campinas		Estado:	SP	
Informante:	Bullet Imóveis - Tel: (19) 99705-7958								
Área Priv./Constr.	278,00	Área Equivalente:		Testada:					
Área do Terreno:	384,00	Topografia:	Plano	Profundidade:					
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Superior	Mult. Frontes:	Meio quadra				
Idade Aparente:	35	Estado de Conservação:	Reparos Simples	Intervalo:	Médio				
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	4	Zoneamento:					
Valor:	R\$ 1.650.000,00	Unitario:	R\$ 5.935,25	Andar:					
Oferta/ Transação:		Data Pesquisa:		Serv. Cond.:					
				Mobilia					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-dom-bosco-bairros-campinas-com-garagem-278m2-venda-R\$1650000-id-2857565780/?source=ranking%2Crp								



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - Casa Isolada

Gustavo Guedes

Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área Priv./Cons	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte/Localização	Área (Sergio)	Padrão	Obsolescência	Topografia	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 930.000,00	176,70	0,90	R\$ 4.736,84	1,000	0,949	1,234	0,964	1,000	1,147	R\$ 5.432,70
2	R\$ 1.150.000,00	218,00	0,90	R\$ 4.747,71	1,000	0,949	1,234	0,964	1,000	1,147	R\$ 5.445,25
3	R\$ 1.100.000,00	247,00	0,90	R\$ 4.008,10	1,000	0,979	1,397	1,042	1,000	1,418	R\$ 5.684,44
4	R\$ 1.000.000,00	219,60	0,90	R\$ 4.098,36	1,000	0,951	1,234	1,117	1,000	1,302	R\$ 5.335,26
5	R\$ 1.650.000,00	278,00	0,90	R\$ 5.341,73	1,000	1,008	1,000	1,042	1,000	1,050	R\$ 5.610,63
Avaliando		268,91									

Média	R\$ 4.586,55	Média	R\$ 5.501,66
Desvio Padrão	R\$ 545,85	Desvio Padrão	R\$ 142,22
Coef. de Variação	0,1190	Coef. de Variação	0,0259
		Média Aritmética	5501,66
		Média Saneada	5501,66
		Lim. Mín.	3851,16
		Lim. Máx.	7152,15
		Dados Descartadas	0

Área do Imóvel	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
268,91		R\$ 5.501,66		1,00	=	R\$ 1.479.500,00
Valor de Mercado Calculado					=	R\$ 1.479.500,00
Fator Comercialização					=	1,00
Valor de Mercado Adotado					=	R\$ 1.480.000,00

Tratamento Estatístico	
Dados	
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 3.851,16
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 5.501,66
Limite Superior (p/m²):	R\$ 7.152,15
Média Saneada (p/m²):	R\$ 5.501,66
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	142,22
Coeficiente de Variação:	0,0259
Intervalo de Confiabilidade Unitário/m²	
Resultado (p/m²):	R\$ 93,07
Inferior (p/m²):	R\$ 5.407,78 -2%
Superior (p/m²):	R\$ 5.595,53 2%
Amplitude total:	3,36%
Intervalo de Confiabilidade Total	
Inferior (p/m²):	R\$ 1.454.206,98 -2%
Superior (p/m²):	R\$ 1.504.693,69 2%
Especificação da Avaliação	
Fundamentação:	Grau II
Precisão:	Grau III

Gráfico de Dispersão

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)** o valor de metro quadrado unitário.

Portanto, o cálculo fica representado: **268,91m² x R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel, em até 1%, conforme Norma, em **R\$ 1.480.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta mil reais)**.



Especificação da Avaliação

Apresentamos a seguir os requisitos normativos para a Fundamentação e a Precisão do Laudo de Avaliação, para o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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	0,60 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.				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

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

**13.4 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

No caso do Método Comparativo, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser desse extraídas.

No presente trabalho atingimos o **Grau II de Fundamentação e III de Precisão**, garantindo assim que o valor apresentado seja o mais correto.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - Casa Isolada

Gustavo Guedes

Especificação da Avaliação (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)**Fundamentação**

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 3,36%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



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 redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 1.480.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e oito páginas numeradas e um anexo com respostas aos quesitos.

Sem mais.

Campinas, 12 de dezembro de 2025.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



ANEXO 1 – Respostas aos quesitos

Primeiramente este Perito informa que analisou e estudou os quesitos antes da confecção do presente laudo, para que o trabalho realizado já sanasse as dúvidas.

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel.
R: Quesito com resposta no corpo do presente laudo.
2. Queira o Sr. Perito descrever as dimensões do imóvel.
R: Quesito com resposta no corpo do presente laudo.
3. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver.
R: Quesito com resposta no corpo do presente laudo.
4. 4. Queira o Sr. Perito apontar o valor venal do imóvel.
R: R\$ 902.379,20 conforme IPTU

Valor Venal do Imóvel: R\$ 902.379,20 / UFIC 184.894,8270

5. Queira o Sr. Perito descrever o valor das benfeitorias, caso exista.
R: A avaliação foi realizada utilizando o Método Comparativo, onde não se separa os valores do terreno e das benfeitorias.
6. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente através do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:
 - Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
 - Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública);
 - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versãoR: Realizado
7. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê
R: Quesito com resposta no corpo do presente laudo.