



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

Processo Digital nº: 1004265-98.2019.8.26.0604

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Villa Matão Star II

Executado: Adilson Aparecido Mendes Martins e outro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel – Condomínio Residencial Villa Matão 2 - Star

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 MARÇO/2.025

➤ **Matrícula nº 168.929 do Registro de Imóveis de Sumaré**

R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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 aufere 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 Condominiais. 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, devido ao fato do Executado não possuir representante nos autos, este Perito se encaminhou diretamente até o imóvel para comunicar ao Réu. A parte Exequente foi comunicada através de contato telefônico.

DA VISTORIA

Na data de 26 de março 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.

No local este auxiliar foi atendido pelo Sr. Adilson Aparecido que permitiu o acesso e apresentou o apartamento.

Não houve acompanhamento da parte Requerente.

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 janeiro/2.025

Índice FipeZAP sobe 7,73% em 2024: a maior alta desde 2013

Valorização anual foi liderada por imóveis de um dormitório e capitais das regiões Sul e Nordeste.

■ *Análise do último mês: com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades, o Índice FipeZAP registrou um avanço de 0,66% em dezembro/2024, variação superior ao resultado observado em novembro (+0,49%). Considerando as diferentes tipologias de imóveis, o incremento mensal foi relativamente maior entre imóveis de um dormitório (+0,87%), enquanto as unidades com quatro ou mais dormitórios apresentaram a menor valorização relativa no mês (+0,55%). Com respeito a outros índices de preço, o IGP-M/FGV exibiu uma inflação de 0,94% em dezembro, enquanto a prévia do IPCA/IBGE para o referido período, dada pelo IPCA-15, indicou um aumento médio de 0,34% nos preços ao consumidor.*

Em termos de distribuição geográfica, a alta nos preços dos imóveis abrangeu 49 das 56 cidades monitoradas pelo índice, incluindo 20 das 22 capitais que integram essa lista: Vitória (+2,67%); Maceió (+1,59%); Teresina (+1,52%); Fortaleza (+1,49%); Salvador (+1,35%); Belo Horizonte (+1,24%); Manaus (+1,13%); Curitiba (+1,09%); Brasília (+1,06%); Campo Grande (+0,96%); Cuiabá (+0,94%); Aracaju (+0,92%); Florianópolis (+0,54%); São Paulo (+0,50%); Porto Alegre (+0,50%); João Pessoa (+0,34%); Goiânia (+0,33%); Rio de Janeiro (+0,26%); Belém (+0,22%); e Recife (+0,09%). Diferentemente, houve recuos nos preços de venda em Natal (-0,13%) e São Luís (-0,08%).

■ *Balanço de 2024: o Índice FipeZAP de Venda Residencial encerrou o ano de 2024 com uma valorização acumulada de 7,73% - a maior variação anual desde 2013, quando os preços dos imóveis subiram, em média, 13,74%. O resultado superou a variação média dos preços da economia, dada pelo IGP-M/FGV (+6,54%), assim como da inflação ao consumidor (+4,64%), considerando os resultados do IPCA até novembro/2024 e o IPCA-15 de dezembro/2024*.*



Imóveis com um dormitório apresentaram o maior aumento relativo no ano, com variação acumulada de 8,71%. Na sequência, destacaram-se unidades com três dormitórios (+8,08%); dois dormitórios (+7,16%); e quatro ou mais dormitórios (+6,24%). Em termos de abrangência geográfica, a valorização imobiliária foi compartilhada por 55 das 56 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial, incluindo todas as 22 capitais anteriormente mencionadas: Curitiba (+18,00%); Salvador (+16,38%); João Pessoa (+15,54%); Aracaju (+13,79%); Belo Horizonte (+12,53%); Vitória (+12,51%); Fortaleza (+11,49%); Goiânia (+11,49%); Maceió (+10,50%); Cuiabá (+10,31%); Belém (+9,90%); Florianópolis (+9,07%); São Luís (+8,73%); Natal (+8,51%); Manaus (+8,45%); Recife (+6,64%); São Paulo (+6,56%); Porto Alegre (+6,44%); Campo Grande (+4,08%); Brasília (+3,71%); Rio de Janeiro (+3,13%); e Teresina (+2,80%).

■ *Preço médio de venda residencial: com base em informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais disponibilizados para venda em dezembro/2024, o preço médio calculado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R\$ 9.366/m². Entre os tipos analisados, os imóveis residenciais com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado (R\$ 11.130/m²), contrastando com o menor valor identificado entre unidades residenciais à venda que contavam com dois dormitórios (R\$ 8.387/m²).*

Em relação às 22 capitais monitoradas, Vitória (ES) encerrou o ano de 2024 com o valor médio por metro quadrado mais elevado na amostra (R\$ 12.287/m²), sendo seguida por: Florianópolis (R\$ 11.766/m²); São Paulo (R\$ 11.374/m²); Curitiba (R\$ 10.703/m²); Rio de Janeiro (R\$ 10.289/m²); Belo Horizonte (R\$ 9.365/m²); Brasília (R\$ 9.325/m²); Maceió (R\$ 9.173/m²); Recife (R\$ 8.089/m²); Fortaleza (R\$ 8.031/m²); Goiânia (R\$ 7.929/m²); São Luís (R\$ 7.440/m²); Belém (R\$ 7.405/m²); Porto Alegre (R\$ 7.111/m²); Manaus (R\$ 7.061/m²); João Pessoa (R\$ 6.890/m²); Salvador (R\$ 6.766/m²); Cuiabá (R\$ 6.099/m²); Campo Grande (R\$ 5.769/m²); Teresina (R\$ 5.628/m²); Natal (R\$ 5.613/m²); e Aracaju (R\$ 5.163/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



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

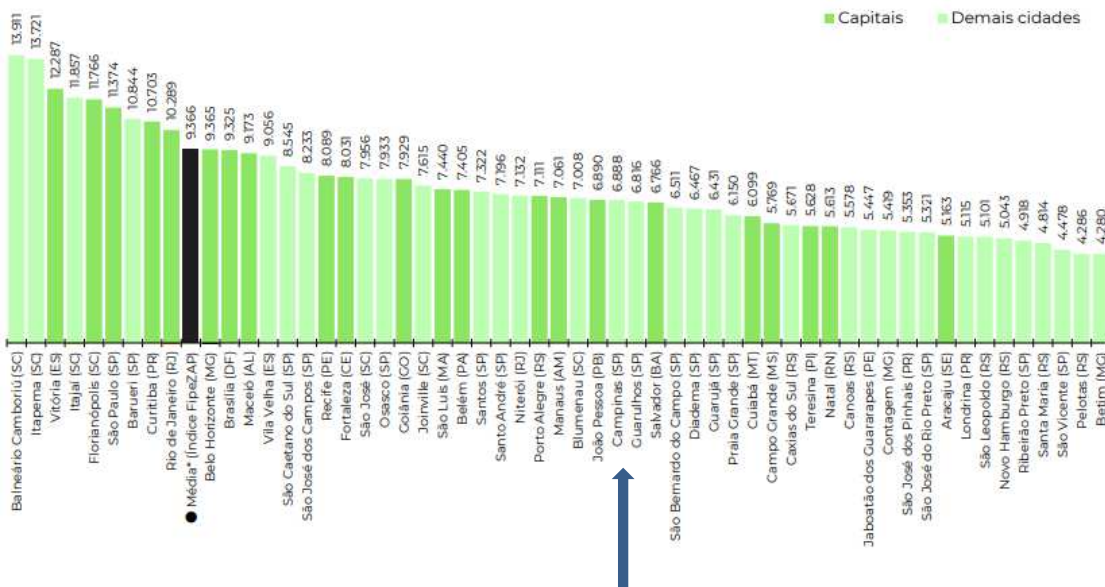
Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024	Variação Anual	Preço médio (R\$/m²)
		dezembro/2024	novembro/2024	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	
IPCA*	IBGE	+0,34%	+0,39%	+4,64%	+4,64%	-
IGP-M	FGV	+0,94%	+1,30%	+6,54%	+6,54%	-
Índice FipeZAP		+0,66%	+0,49%	+7,73%	+7,73%	9.366
Barueri	SP	+0,70%	+0,52%	+10,34%	+10,34%	10.844
Campinas	SP	+1,30%	+1,24%	+11,00%	+11,00%	6.888
Diadema	SP	+1,01%	+0,36%	+4,58%	+4,58%	6.467
Guarujá	SP	+0,78%	+0,62%	+6,94%	+6,94%	6.431
Guarulhos	SP	+0,68%	+1,22%	+10,86%	+10,86%	6.816
Osasco	SP	+0,50%	+0,58%	+7,81%	+7,81%	7.933
Praia Grande	SP	+0,93%	+1,38%	+10,57%	+10,57%	6.150
Ribeirão Preto	SP	+0,47%	+0,56%	+8,21%	+8,21%	4.918
Santo André	SP	+0,49%	+0,47%	+5,74%	+5,74%	7.196
Santos	SP	+0,79%	+1,11%	+13,50%	+13,50%	7.322



PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE



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





O IMÓVEL

Matrícula 168.929 do Registro de Imóveis de Sumaré

Apartamento nº 57, Bloco 03 - Cascais, do Condomínio Villa Matão 2 - Star, situado na Avenida Emílio Bosco, nº 1.565, no bairro Matão, Distrito de Nova Veneza, Município de Sumaré, Estado de São Paulo.

Sumaré é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a 22º49'19" de latitude sul e 47º16'01" 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 45m²
- Área total de 65,90m²
- Garagem descoberta para 1 automóvel – nº 591
- Apartamento localizado no 5ª andar
- Prédio com elevador
- Padrão construtivo simples
- Apartamento em ótimo estado – entre nova e regular
- Apartamento apresenta manutenção adequada
- Condomínio oferece lazer
- Portaria 24 horas
- Condomínio oferece bom sistema de segurança
- Valor de condomínio na média da região
- Idade aparente 10 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 17km do centro da cidade de Sumaré



Cópia da Matrícula – apenas capa

fls. 28

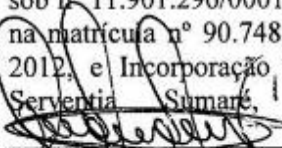
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

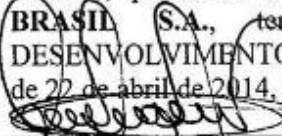
Registro de Imóveis de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matricula
168.929

ficha
01

Matrícula matriz 133604
Bloco: 03 - CASC
Apartamento: 57
U0015

IMÓVEL: Apartamento nº 57, localizado no 5º Pavimento, da Torre 03 - CASCAIS, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR", em construção, com frente para a Avenida Emílio Bosco nº 1.565, situado no Bairro do Matão, Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo: cozinha, área de serviço, sala de jantar, sala de estar, 2 dormitórios, banheiro e garden, com as seguintes áreas e fração ideal: área de divisão não proporcional privativa: 45,0000m2; área de divisão não proporcional de uso comum: 12,5000m2; área de divisão proporcional de uso comum: 8,4006m2; área total: 65,9006m2; e fração ideal no terreno de 0,1558%; Com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada. **PROPRIETÁRIA:** QUEIROZ GALVÃO STAR **DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 13º andar IV, Itaim Bibi, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 11.901.296/0001-38. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.24 de 04 de abril de 2011, feito na matrícula nº 90.748; e matrícula nº 130.468; matrícula nº 133.604 de 24 de abril de 2012, e Incorporação Imobiliária objeto do R.1-133.604 de 12.08.2013; todos desta Serventia Sumaré, 25 de maio de 2015. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-
.

Av.1-Sumaré, 25 de maio de 2015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior (matrícula 133.604), consta **hipoteca de 1º grau**, transferível a terceiros (Contrato nº 313.202.050), garantindo o valor de **RS25.506.569,06** (vinte e cinco milhões, quinhentos e seis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e seis centavos), a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, tendo como devedora a **QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, ambos já qualificados, nos termos do R.4 de 22 de abril de 2014, da matrícula nº 133.604, desta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-
.

AV.2/168929-Sumaré, 26 de abril de 2016.
Título prenotado sob nº 301.642 em 11 de abril de 2016.

CONSTRUÇÃO: Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR**, e instituído o respectivo condomínio de acordo com a AV. 6 e com o R. 7 da matrícula nº 133.604, desta Serventia, **esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 168929**, referente ao Apartamento nº 57, localizado no 5º pavimento da Torre 03 - CASCAIS, com frente para Avenida Emílio Bosco, 1565, do referido condomínio, já concluído.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:55, sob o número WSMR25700343789. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004265-98.2019.8.26.0604 e código UKYrkUYF.



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 Real Parque Sumaré, 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

Plana e asfaltado.

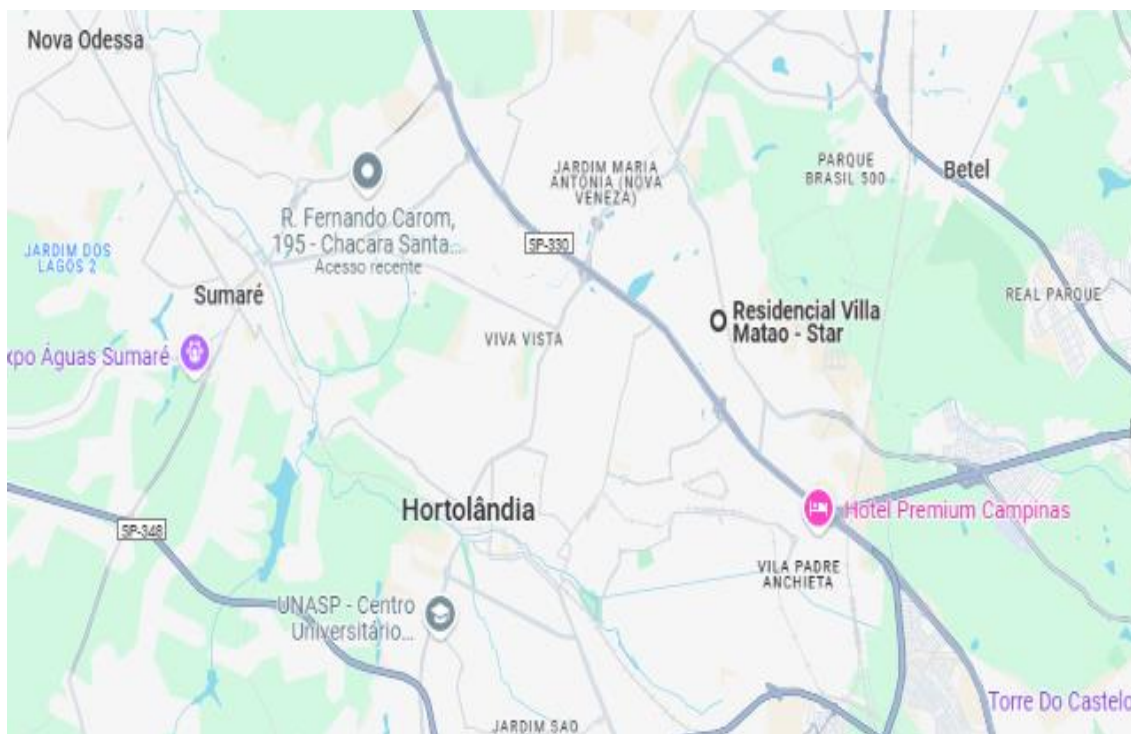
ACESSIBILIDADE DOS IMÓVEIS

O imóvel está localizado no Condomínio Villa Matão 2 - Star, no Distrito de Nova Veneza, em Sumaré. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são as avenidas da Amizade e Minas Gerais, seguido pela Rodovia Anhanguera e Rodovia Adauto Campo Dall'Orto até acesso ao Bairro Matão pela Avenida Emílio Bosco.

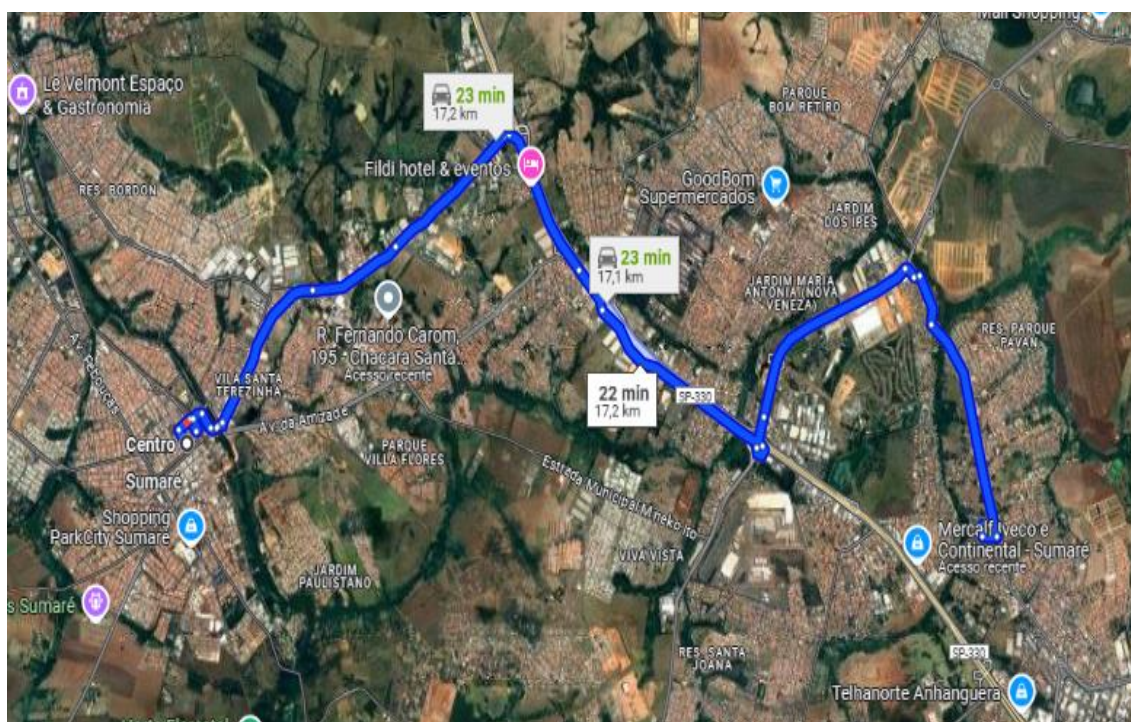
Todas em boas condições de uso.



Imagens do local via Google Maps.



Localização em visão ampliada



Distância do centro



Visão do bairro – indicação do condomínio



Visão do condomínio



Segue fotos do imóvel



Visão da Avenida Emílio Bosco



Indicação do condomínio



Visão da entrada do condomínio



Visão interna do condomínio



Visão do Bloco Cascais



Porta de acesso ao bloco



Indicação do bloco



Visão do elevador



Visão interna do elevador



Indicação do andar



Visão das portas e hall



Indicação do apartamento



Visão da sala



Visão da sala



Cozinha



Área de serviços



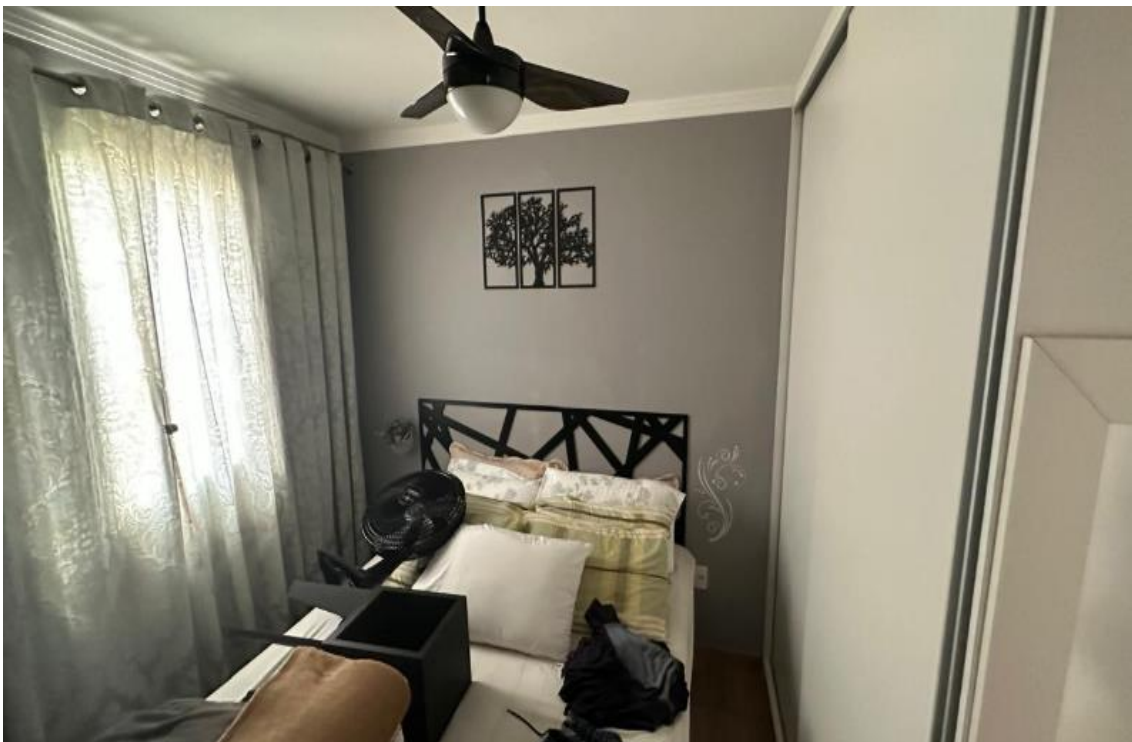
Visão do corredor



Visão do banheiro



Quarto



Quarto



Visão da garagem



Indicação da garagem nº 591 – conforme portaria



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 discritos 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, o imóvel possui padrão de acabamento superior a média local e assim foi comparado.
- **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.



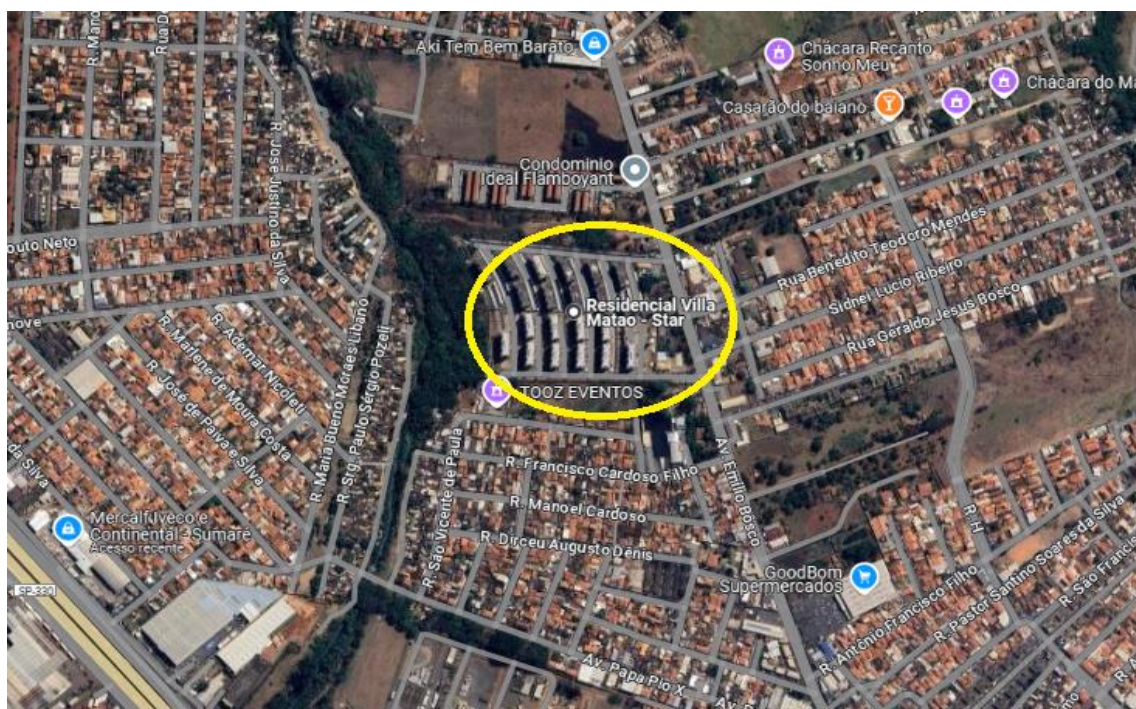
PESQUISA DE MERCADO

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 avaliados.



Área de busca – somente no condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS - Apartamentos

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financi

13 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matao / Avenida Emilio Bosco

Venda
R\$ 220.000 * Condomínio R\$ 350 IPTU R\$ 55

45 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga 3 andar Aceita animais

FMI Imobiliária
Creci: 39625-J-SP

3/5 (4 classificações)
986 imóveis cadastr

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.888,88

Imobiliária: FMI Imobiliária – Cód: AP 0518

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Fir

14 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matao / Avenida Emilio Bosco

Venda
R\$ 220.000 * Condomínio R\$ 408 IPTU não informado

45 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Piscina Armário na

QR Imóvel
Creci: 29357-J

5/5 (2 classificações)
517 imóveis cad

Envie uma mens

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.888,88

Imobiliária: QR Imóvel – Cód: AP 0855



(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento

22 fotos Video Mapa

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matao / Avenida Emilio Bosco

Venda **R\$ 220.000,00** Condomínio R\$ 400 IPTU R\$ 47

45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Rede Provectum - Paulínia
Creci: 178179-F-SP

Nenhuma classificação
565 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.888,88

Imobiliária: Rede Provectum - Cód: AP311165

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento

72 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matao

Venda **R\$ 240.000,00** Condomínio R\$ 420 IPTU R\$ 50

45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga 1 andar Aceita animais

UNIVERSO IMOVEIS I
Creci: 31756-J-SP

4,3/5 (6 classificações)
1.819 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 240.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.333,33

Imobiliária: Universo Imóveis - Cód: AP1326



(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financia

12 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matoão / Avenida Emilio Bosco

Venda
R\$ 250.000 * Condomínio R\$ 353 IPTU R\$ 350

45 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Piscina Elevador

Rede Provectum -
5/5 (2 classificações)
1.560 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 250.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 5.555,55
Imobiliária: Rede Provectum – Cód: AP 313746

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financia

17 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matoão / Avenida Emilio Bosco

Venda
R\$ 250.000 * Condomínio R\$ 350 IPTU R\$ 40

45 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga

Imobiliária Facility
Creci: 28022-J-SP

4/5 (7 classificações)
2.711 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 250.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 5.555,55
Imobiliária: Imobiliária Facility – Cód: AP012292



(g) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiar

45 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

4.8/5 (6 classificações)

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matao / Avenida Emilio Bosco

Compartilhar anúncio 1.000 imóveis cadastrados

Venda

R\$ 230.000

Condomínio R\$ 330 IPTU R\$ 1

45 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Lavanderia

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.111,11

Imobiliária: Rede Provectum – Cód: AP280091

(h) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiar

21 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Nenhuma classificação

300 imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Sumaré / Matao

Venda

R\$ 230.000

Condomínio R\$ 327 IPTU não informado

45 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 1 andar Elevador

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.111,11

Imobiliária: Imobiliária Remanso – Cód: 223145

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Apartamento**

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 4.888,88	0,9	1	1,05	1	1	R\$ 4.619,99
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 4.888,88	0,9	1	1,05	1	1	R\$ 4.619,99
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 4.888,88	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.399,99
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 5.333,33	0,9	1	1,05	1	1	R\$ 5.040,00
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 5.555,55	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.000,00
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 5.555,55	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.000,00
<i>Imóvel 7</i>	R\$ 5.111,11	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.600,00
<i>Imóvel 8</i>	R\$ 5.111,11	0,9	1	1,05	1	1	R\$ 4.830,00
Média do m²	R\$ 5.166,66						R\$ 4.763,75

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 \longrightarrow R\$ 4.763,75

Intervalo de segurança: 10%

Maior que 10% \longrightarrow R\$ 5.240,12

Menor que 10% \longrightarrow R\$ 4.287,37

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

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 4.763,75**

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, no mesmo condomínio do imóvel avaliando, vem praticando o valor médio de **R\$ 4.763,74 (quatro mil setecentos e sessenta e três reais e setenta e quatro centavos)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo para o apartamentos fica assim representado: **45m² x R\$ 4.763,74 (quatro mil setecentos e sessenta e três reais e setenta e quatro centavos)**, totalizando o valor arredondado, em até 1% conforme Norma, em **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e três páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 26 de março de 2.025.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000