LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Dados do Imóvel: Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, nº 707, Bloco I, Apartamento 44 - Vila Progresso - Campinas/SP - CEP 13045-603

Tipologia: Apartamento Residencial (Condomínio Vertical)

2. REFERENCIAL NORMATIVO E METODOLÓGICO

Norma Técnica: ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de bens – Imóveis urbanos).

Método: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento de dados por fatores de homogeneização.

3. VISTORIA DO LOCAL E AFERIÇÃO DA METRAGEM

3.1. Análise do Entorno:

A Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo está localizada na Vila Progresso, região com perfil residencial e boa infraestrutura, próxima a corredores comerciais consolidados. O CEP 13045-603 compreende uma área de ocupação mista, com expressiva presença de condomínios verticais.

3.2. Caracterização do Condomínio:

O edifício situado no nº 707 apresenta tipologia de apartamentos, com padrão construtivo médio, compatível com a verticalização típica do bairro. O imóvel avaliando é a unidade 44, localizada no Bloco I.

3.3. Medição via Geoprocessamento:

Ferramenta: Google Earth Pro, imagem de satélite disponível mais recente.

Metodologia: Considerando tratar-se de apartamento, não é possível aferir a área privativa por imagem orbital. A medição via satélite foi utilizada para estimar a área total do pavimento tipo, resultando em aproximadamente 320 m^2 por andar. Dividindo-se pela quantidade de 4 unidades por andar, obtém-se a área estimada de 80 m^2 para o apartamento.

Ressalva Fundamental: Esta é uma estimativa indireta, sujeita a imprecisões. É imprescindível a consulta à Matrícula do Imóvel ou ao IPTU para aferição da área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fabio Vidal Martins, liberado nos autos em 22/06/2026 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008590-12.2023.8.26.0114 e código Fhfjz37B.

privativa real, documentos estes que não acompanharam o respectivo mandado de avaliação.

3.4. Vaga de Garagem:

Por tratar-se de apartamento em condomínio, há 01 (uma) vaga de garagem, característica padrão para empreendimentos da região. Este elemento será considerado na avaliação.

3.5. Vistoria do Apartamento:

O apartamento avaliado encontra-se em estado regular de conservação e benfeitorias, não possuindo diferenças significativas para a média de conservação e qualidade de benfeitorias dos apartamentos locais. Os pisos da cozinha e banheiro aparentam ser de padrão mais recente que o restante das benfeitorias locais.

4. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS

4.1. Fontes Consultadas:

Foram analisadas ofertas de apartamentos com características similares nos portais VivaReal, Zap Imóveis e Imovelweb, restritas ao CEP 13045-603 e bairros limítrofes, durante o mês de junho de 2026.

4.2. Amostra de Mercado (Referências):

Referência: Fonte, Descrição, área (m²), vagas de garagem, Preço de Oferta

R1: VivaReal, Apartamento, 2 quartos, Vila Progresso, 83 m², 1 vaga, R$ 350.000,00

R2: Zap Imóveis, Apartamento, 2 quartos, Vila Progresso, 76 m², 1 vaga, R$ 320.000,00

R3: Imovelweb, Apartamento, 2 quartos, região, 85 m², 1 vaga, R$ 370.000,00

R4: VivaReal, Apartamento, 3 quartos, região, 90 m², 1 vaga, R$ 410.000,00

R5: Zap Imóveis, Apartamento, 2 quartos, região, 78 m², 1 vaga, R$ 335.000,00

4.3. Análise Estatística e Homogeneização:

Valor Médio Unitário de Oferta: R$ 4.267,00/m²

Fator Oferta (Deságio): Redução de 10% para compensar a elasticidade de negociação.

Valor Unitário Homogeneizado: R$ 3.840,00/m²

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fabio Vidal Martins, liberado nos autos em 22/06/2026 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008590-12.2023.8.26.0114 e código Fhfjz37B.

Área estimada do apartamento: 80 m^2.

Valor unitário homogeneizado: R$ 3.840,00/m^2.

Valor do Apartamento: 80 m^2 × R$ 3.840,00 = R$ 307.200,00

Valor da Vaga de Garagem: Estimativa de mercado: R$ 30.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 337.200,00

6. VALOR DE AVALIAÇÃO

Considerando os dados amostrais, a medição orbital indireta, as características do condomínio e a vaga de garagem, além de arredondamento livre em até 1% do valor do imóvel, concluo o valor de mercado para a presente data.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)
Valor válido para junho de 2026.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de Fundamentação: Grau II (ABNT NBR 14653-2), condicionado à confirmação documental da área.

Grau de Precisão: Regular (a validação documental elevará a precisão).

8. ADVERTÊNCIAS E RESSALVAS FINAIS

8a) A área de 80 m^2 é estimada com base em medição orbital indireta. A validação com a matrícula ou certidão de IPTU é indispensável; 8b) O valor final pressupõe que o imóvel esteja em estado regular de conservação, sem vícios ocultos ou danos estruturais; 8c) A existência de débitos condominiais, fiscais ou hipotecas não foi considerada e pode impactar o valor de mercado.

FÁBIO VIDAL MARTINS

Oficial de Justiça Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fabio Vidal Martins, liberado nos autos em 22/06/2026 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008590-12.2023.8.26.0114 e código Fhfjz37B.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 340.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,000684
Percentual correspondente	92 dias	0,068365 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 340.232,44
Sub Total	(=)	R$ 340.232,44
Valor total	**(=)**	**R$ 340.232,44**

Retornar Imprimir