



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP

Processo Nº: 0002826-84.2019.8.26.0114

Classe: Cumprimento de Sentença – Área Cível

Assunto: Condomínio

Distribuição: 10ª Vara Cível – Campinas / SP

Juiz: Fernanda Silva Gonçalves

Exequente: Condomínio Edifício Chácara Guararapes

Executado: Sandra Pereira da Silva

AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 21 (vinte e uma) folhas, incluindo esta mesma.

1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERÍCIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 190, o objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado no Cond. Edifício Chácara Guararapes, na Rua João Iamarino, Nº 03 – Vila Guararapes, Campinas / SP – CEP 13076-414, conforme a seguir:

- (i) Apartamento 32 – Bloco B (Matrícula 37.864, 1º CRI de Campinas)

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matrícula do imóvel em questão, conforme a seguir:

- a) Matrícula 37.864 – 1º CRI de Vinhedo (Apartamento Nº 32 – Bloco B)

15 de Julho de 2083

Imóvel: Apartamento Nº 32 do 3º andar (Bloco B) do Condomínio Edifício Chácara Guararapes, nessa cidade e 1ª circunscrição, localizado à Rua Projetada Nº 3 – Bairro Taquaral, composto de: sala de estar-jantar, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área privativa de 45,40 m², área comum de 3,36574 m², área total de 48,76574 m², mais uma parte ideal de 44,0478 m² ou 0,48942% no todo do terreno do conjunto com a área total de 9,000,00 m², medindo na divisa com a Rua Projetada 202,00m, na divisa da Cia. Mogiana 122,00m, na divisa com Dr. Helmut Paulo Krug, por uma linha quebrada, respectivamente 23,50m e 42,70m, na divisa com o córrego Água Suja, mede 10,00m e na divisa com Judith Mercedes Santos Neto e seu marido, mede 27,70m. Vincula-se ao apartamento o Box de Garagem Nº 66, com uma área de 12,00m².

Na conformidade de elementos existentes no arquivo deste 1º Registro Imobiliário, faço constar que a antiga Rua Projetada, para a qual faz frente o imóvel desta matrícula, recebeu, pela Lei Municipal Nº 9.171 de 18 de dezembro de 1996, a denominação de Rua João Iamarino.

3. VISTORIA

No dia 16 de Outubro de 2025, as 14:00, foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Condomínio Edifício Chácara Guararapes, na Rua João Iamarino, Nº 03 – Vila Guararapes, Campinas / SP – CEP 13076-414.

3.1. Áreas Comuns

O empreendimento Condomínio Edifício Chácara Guararapes possui portaria exclusiva, com entrada para pedestres com portão de segurança, bem como entrada de veículos controlado portão eletrônico.



Imagem 01: Fachada do condomínio com entrada para pedestres e veículos através de portaria exclusiva



Imagem 02: Portaria do empreendimento com letreiro do condomínio



Imagem 03: Portaria do condomínio vista de dentro do empreendimento

O condomínio possui praticamente somente uma rua, a qual se bifurca próximo ao seu termino, com blocos de apartamentos à esquerda e à direita (após a bifurcação). Atrás dos blocos à esquerda, existe um corredor largo com um paisagismo e uma área verde. Ao centro do empreendimento, na bifurcação da rua, fica o estacionamento de motos e uma edificação para depósito / lixeiras. As vagas de estacionamento são todas descobertas. Cada apartamento tem direito à uma vaga de estacionamento pré-designada, que no caso deste é a Vaga Nº 66.



Imagem 04: Bifurcação da rua única, com blocos à esquerda e à direita



Imagem 05: Corredor atrás dos blocos à esquerda



Imagem 06: Vagas de garagem específicas localizadas ao redor do condomínio



Imagem 07: Vagas de garagem específicas localizadas ao redor do condomínio

3.2. Bloco B

O Bloco B é o segundo bloco à esquerda quando vindo da portaria do condomínio. O mesmo, assim como os outros blocos, não possui elevador e o acesso aos pavimentos superiores é feito somente através de escadas. O Apartamento Nº 32 fica localizado no 3º pavimento do bloco. Atualmente o imóvel está sem a identificação do mesmo na porta.



Imagem 08: Bloco B, localizado à frente da portaria



Imagem 09: Entrada para o Bloco B



Imagem 10: Escadas de acesso para os pavimentos superiores



Imagem 11: Porta de entrada para o Apartamento 32 do Bloco B
(localizado no 3º andar, ao lado do apartamento 31)

3.3. Apartamento

Ao entrar no apartamento, temos o ambiente de sala. O ambiente de sala leva até um corredor que dá acesso a todos os outros cômodos do apartamento.



Imagem 12: Vista de entrada do apartamento, com o ambiente de sala e corredor para acesso aos outros cômodos



Imagem 13: Ambiente de sala do apartamento



Imagem 14: Corredor com acesso aos outros cômodos do apartamento

Seguindo adiante no apartamento, utilizando o acesso à esquerda no corredor, temos a cozinha do imóvel. Seguido da cozinha temos a lavanderia do mesmo.



Imagem 15: Cozinha do apartamento. Mais ao fundo, lavanderia



Imagem 16: Cozinha do apartamento.



Imagem 17: Lavanderia do apartamento

Voltando para o corredor, porém agora acessando as portas à direita, temos os dois quartos do apartamento. Por fim, a porta ao centro dá acesso ao banheiro do imóvel.



Imagem 18: 1º Quarto do apartamento



Imagem 19: 2º quarto do apartamento

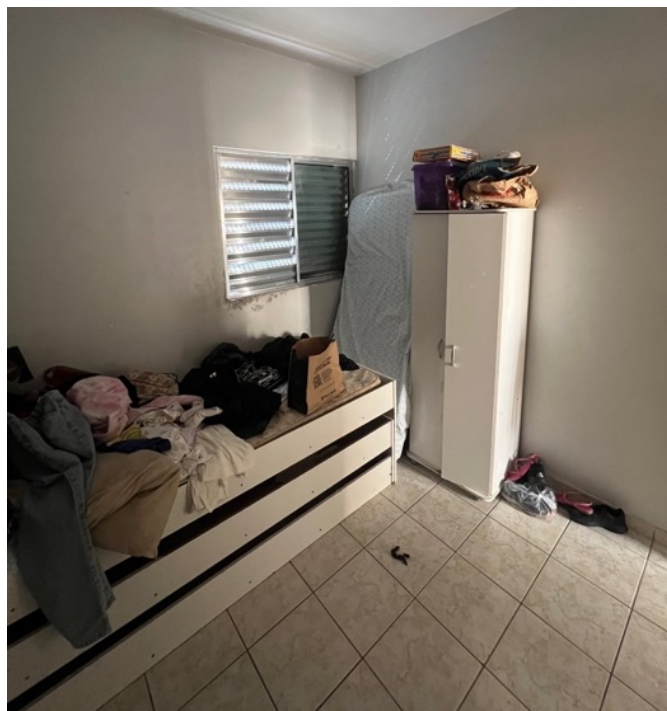


Imagem 20: 2º Quarto do apartamento



Imagem 20: Banheiro do apartamento

O apartamento em si possui uma área de 45,40 m².

4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,95 (5% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distância a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

4.2. AMOSTRAS DE MERCADO

4.2.1. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 215.000,00

Anunciante: Imobiliária Hirata LTDA

Telefone: (19) 3705-9010

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.2. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

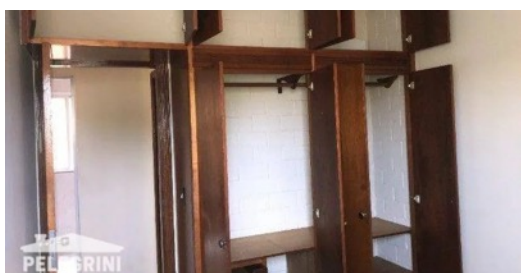
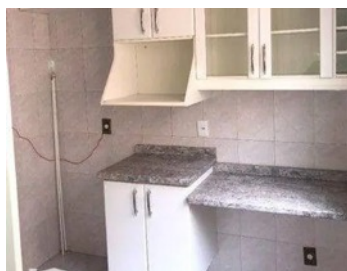
Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 235.000,00

Anunciante: Pelegrini Imóveis

Telefone: (19) 3234-5101

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.3. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 210.000,00

Anunciante: Rede Provectum

Telefone: (19) 3829-7999

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.4. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

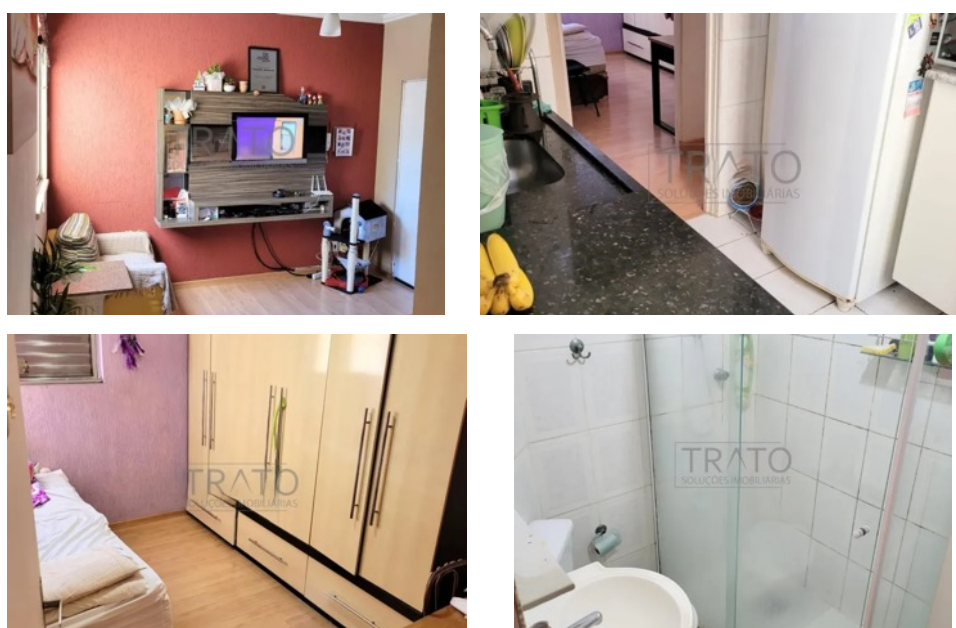
Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 245.000,00

Anunciante: Trato Soluções Imob.

Telefone: (19) 3054-6930

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.5. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

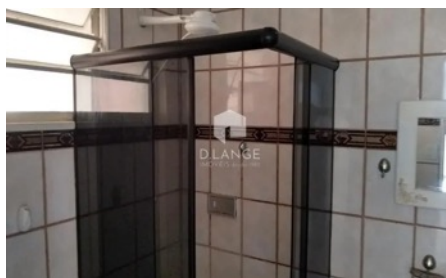
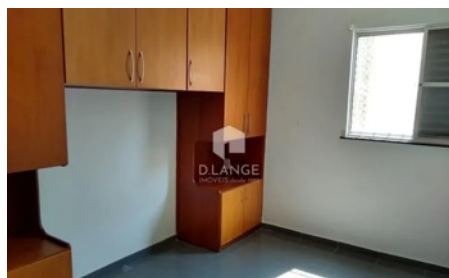
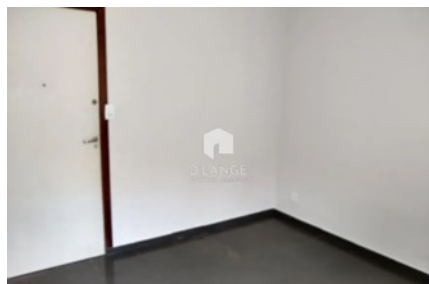
Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 192.000,00

Anunciante: D. Lange Imóveis

Telefone: (19) 3322-3800

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.6. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

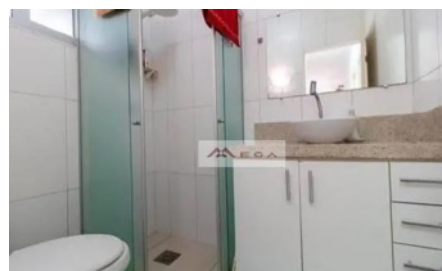
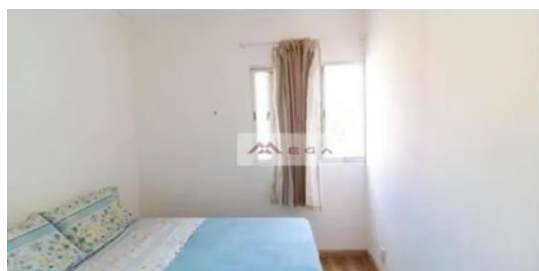
Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 237.000,00

Anunciante: Mega Imob.

Telefone: (19) 3252-7410

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.7. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

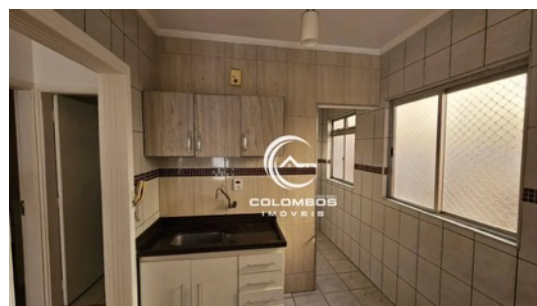
Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 222.000,00

Anunciante: Colombos Imóveis

Telefone: (19) 4040-4568

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.2.8. Localização: Cond. Ed. Chácara Guararapes, Vila Guararapes – Campinas

Características: ambiente de sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estac.

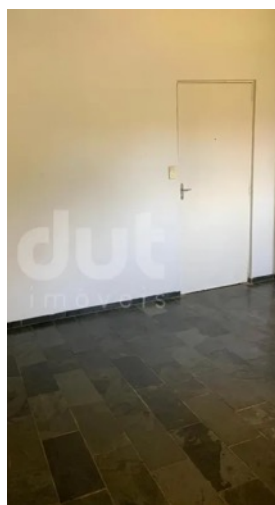
Metragem: 45,40 m²

Valor: R\$ 210.000,00

Anunciante: Dut Imóveis

Telefone: (19) 2121-9100

Data da Pesquisa: 21/10/2025



4.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	215.000,00	4.735,68	0,95	1,00	1,00	1,00	4.498,90
2	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	235.000,00	5.176,21	0,95	1,00	1,00	1,00	4.917,40
3	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	210.000,00	4.625,55	0,95	1,00	1,00	1,00	4.394,27
4	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	245.000,00	5.396,48	0,95	1,00	1,00	1,00	5.126,65
5	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	192.000,00	4.229,07	0,95	1,00	1,00	1,00	4.017,62
6	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	237.000,00	5.220,26	0,95	1,00	1,00	1,00	4.959,25
7	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	222.000,00	4.889,87	0,95	1,00	1,00	1,00	4.645,37
8	COND. ED. CHACARA GUARARAPES, CAMPINAS / SP	45,40	210.000,00	4.625,55	0,95	1,00	1,00	1,00	4.394,27
									4.619,22

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 4.619,22**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

APT Nº 32 – Bloco B

$$V_{\text{IMÓVEL}} = A_{\text{IMÓVEL}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 45,40 \times \text{R\$ } 4.619,22$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 209.712,59$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$$\mathbf{V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 210.000,00}$$

(duzentos e dez mil reais)

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 21 (vinte e uma) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Vinhedo / SP, 23 de Outubro de 2025



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 210.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2025 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

243 dias

1,036747

Percentual correspondente

243 dias

3,674710 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 217.716,89

Sub Total

(=)

R\$ 217.716,89

Valor total

(=)

R\$ 217.716,89[Retornar](#) [Imprimir](#)