

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP**

PROCESSO DIGITAL nº 0011850-10.2017.8.26.0114

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente: **Condomínio Residencial Quintas do Verde**

Executado: **Construtora Incon Industrialização da Construção S/A**

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP1631, Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no seguinte.

Laudo Pericial

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	3
2 SOLICITANTE	3
3 OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
3.1 Tipo do Bem.....	4
3.2 Localização do Bem.....	4
4 FINALIDADE DO LAUDO	5
5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.1 Data da Vistoria	6
6.2 Documentação.....	7
6.3 Caracterização do bem avaliando	7
7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO.....	10
9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	11
10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	11
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
12 ENCERRAMENTO.....	12
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO.....	13
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	26
ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS.....	41
ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011.....	47
ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS	48

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Este trabalho fundamenta-se no que estabelecem as NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e se baseia nos seguintes pontos:

- I. Nos elementos constatados *in loco* quando da vistoria ao imóvel.
- II. Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.) e em pesquisa realizada pela web (internet).
- III. Que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e que são confiáveis.
- IV. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentação fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.
- V. O autor responsável pelo presente trabalho declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.
- VI. Neste laudo pericial não foi considerado, em nenhum dos imóveis, avaliando ou dados comparativos, qualquer tipo de restrição referente a passivos ambientais.
- VII. Todos os imóveis, comparativos e avaliando, foram considerados como estando livres de quaisquer ônus.
- VIII. Não foram efetuadas medições no imóvel avaliando sendo que as áreas indicadas neste trabalho foram obtidas da análise dos documentos disponibilizados nos autos do processo.
- IX. Fez parte da equipe de trabalho deste perito signatário, o Eng.º Civil Douglas Nathan de Oliveira Nunes, CREA/SP nº 5070620100, IBAPE/SP nº 2014.

2 SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do Bem

Apartamento

3.2 Localização do Bem

Endereço: Rua Antônio Marques Serra, 545 – Apto. 12, 1º Andar Do Bloco B, Torre 1, Edifício Azaléia – Residencial Quintas Do Verde – Jardim Anton Von Zuben, Campinas/SP – CEP: 13044-500, conforme Figuras 1 e 2.

Coordenadas Geográficas: LAT.: -22°57'06.33" LONG.: -47°01'54.18".

FIGURA 1 – Localização do imóvel



Fonte: Google Earth, 2021.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FRANCISCO JOSE BLANCO MAGDALENA

Vistos.

Intime-se a parte exequente para que se manifeste nos autos em cinco dias, esclarecendo se concorda que a avaliação seja feita com base em imóvel paradigma.

Em caso positivo, desde já defiro a providência, intimando-se o DD. Perito para a realização do trabalho.

Em caso negativo, tornem-me conclusos.

6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 Data da Vistoria

Terça-feira, 15 de junho de 2021 às 10:00 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário realizou a vistoria no referido imóvel. Nenhuma das partes compareceu ao local.

Este signatário foi acompanhado durante a vistoria pericial pelo zelador Sr. Edinaldo que informou, que a Exequente não possui as chaves do apartamento objeto da lide e que este encontra-se fechado por aproximadamente 4 anos.

Diante do exposto, vistoriou as dependências do Condomínio Residencial Quintas do Verde.

Segue reprodução parcial da petição deste signatário em fls. 128/134 datada de 16/06/2021:

- II Informa que foi acompanhado durante a vistoria pericial pelo zelador Sr. Edinaldo que informou, que a Exequente não possui as chaves do apartamento objeto da lide e que este encontra-se fechado por aproximadamente 4 anos.
- III Informa que diante do exposto acima, vistoriou as dependências do Condomínio Residencial Quintas do Verde e elaborou o relatório fotográfico e que segue parcialmente:

6.2 Documentação

➤ Matrícula do imóvel sob nº 145.666 registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Campinas, Estado de São Paulo, emitida em 31/08/2020 (em fls. 99/102 dos autos).

6.3 Caracterização do bem avaliando

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco B, Torre 1, Edifício Azaléia, integrante do Residencial Quintas do Verde, possuindo as áreas útil de 70,805m², comum de 61,908m², total de 132,713m² e fração ideal de 0,003125% em relação ao terreno onde se encontra construído o Condomínio.

O imóvel paradigma possui classe residencial, com padrão construtivo médio, segundo Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP (ANEXO V).

Para o referido trabalho técnico, foram apuradas as condições externas do imóvel para a adoção de avaliação em imóvel paradigma e análise interna hipotética das características físicas, padrão construtivo e o estado de conservação do imóvel em tela.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado no Jardim Anton Von Zuben e faz divisa, de acordo com Google *Maps*, com os bairros Jardim Amazonas, Jardim São Vicente, Parque Jambeiro, Chácaras São Martinho, Jardim Nova Europa e faz divisa com o município de Valinhos/SP, com boa localização e fácil acesso por vias pavimentadas.

Em relação às principais vias de acesso, encontra-se distante aproximadamente a 600m da Avenida Eng. Antônio Francisco de Paula Souza, 610m da Rodovia Francisco Von Zuben (SP-091), 1000m da Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira (SP-083) e 1130m da Estrada da Coudelaria (SP-332).

O bem está localizado na Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Figura 3, e de acordo com publicado no Diário Oficial do Município de Campinas, situa-se integralmente no perímetro urbano, com áreas reconhecidamente consolidadas e

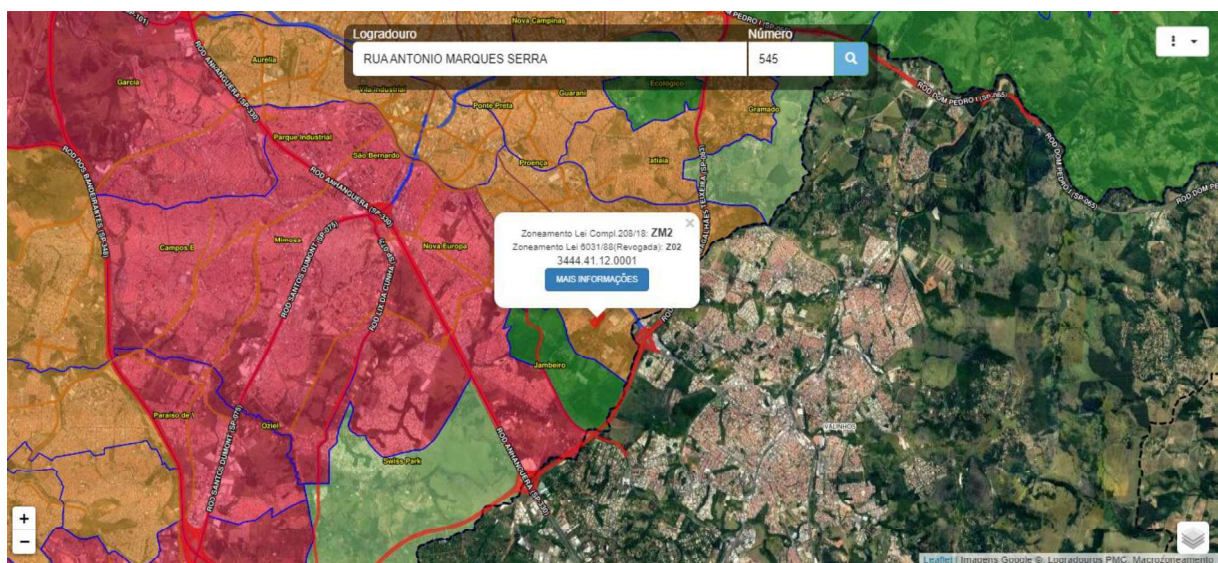
outras fases de consolidação, e tem como objetivo, conforme Plano Diretor Estratégico de Campinas 2018.

- I – Valorizar e ampliar as áreas públicas, promover a ocupação das áreas vagas e a qualificação das áreas vulneráveis sob os aspectos socioeconômico, urbanístico ou ambiental;*
- II – Incentivar o uso misto;*
- III – Fomentar centralidades atreladas às estruturas de transporte coletivo, com possibilidade de uso e ocupação mais intensos do solo;*
- IV – Promover o adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público;*
- V – Promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;*
- VI – Promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;*
- VII - requalificar urbanística, social e ambientalmente a área central.*

E tem as diretrizes específicas para a citada Macrozona:

- I – Incentivo à ampliação da oferta de moradia, reabilitação dos espaços públicos e dos bens históricos e culturais;*
- II – Promoção de intervenções na estrutura viária e de transporte para correção dos problemas de descontinuidade entre bairros;*
- III – Estabelecimento de usos mistos compatíveis com o uso residencial no interior dos bairros residenciais;*
- IV – Urbanização dos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e a titulação dos ocupantes;*
- V – Adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível;*
- VI – Reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.*

FIGURA 3 – Macrozona



Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/#>, 2021.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Este trabalho segue o preconizado pelas NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear Múltipla, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Ferramenta Utilizada: <i>Software</i> SisDEA para Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares à venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de mercado do imóvel e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor se explica a variação dos preços dos imóveis na região, bem como o preço do imóvel avaliando.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel paradigma avaliando, para encontrar o valor mais provável de comercialização, ou seja, o Valor de Mercado para Venda à Vista.

No caso em tela, as características internas do imóvel foram hipotéticas, utilizando toda a *expertise* deste profissional engenheiro avaliador com base nos imóveis utilizados como dados comparativos no modelo estatístico e localizados na região.

A metodologia foi explicitada em fls. 128/134 e segue:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

E ainda a definição de Imóvel Paradigma em 3.36:

3.36

imóvel paradigma

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados coletados durante os meses de julho / agosto de 2021.

- Elementos Comparativos: (ANEXO II)
- Tratamento dos dados: (ANEXO III)

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II – tendo sido atingido 15 pontos, de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com amplitude de 2,86% (mínimo) + 2,86% (máximo) = 5,72%.

Como as somatórias das amplitudes são inferiores a 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no **GRAU III**, conforme Tabela 3.

Tabela 1 – Grau de precisão

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

Fonte: NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Utilizada a metodologia de avaliação fundamentada na NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, nas condições descritas e obtidas como resultado do tratamento estatístico demonstrado no Anexo III, determinou-se como o Valor de Mercado para Venda à Vista do imóvel objeto da referida lide, o valor de **R\$ 375.027,44**; já considerado o fator de negociação de 10%. Aplicando-se o arredondamento no valor final previsto na referida Norma Técnica, tem-se:

Valor de Mercado Do Imóvel para Venda à Vista em Agosto de 2021	R\$ 375.000,00 (Trezentos e Setenta e Cinco Mil Reais)
--	---

12 ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por 49 (quarenta e nove) páginas digitadas eletronicamente; salvo em arquivo “pdf” e anexado diretamente nos autos do processo em epígrafe com a devida certificação digital deste perito signatário.

Campinas, 27 de agosto de 2021.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



FOTO 01 – FACHADA CONDOMÍNIO



FOTO 02 – LOGRADOURO



FOTO 03 – LOGRADOURO

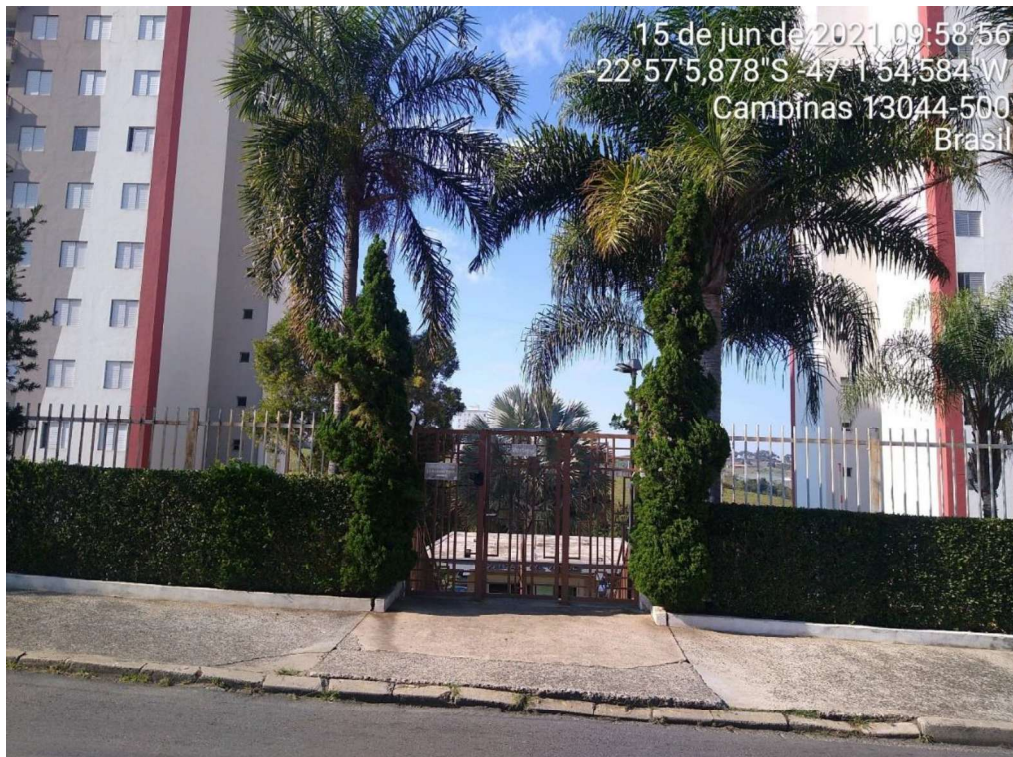


FOTO 04 – FACHADA CONDOMÍNIO

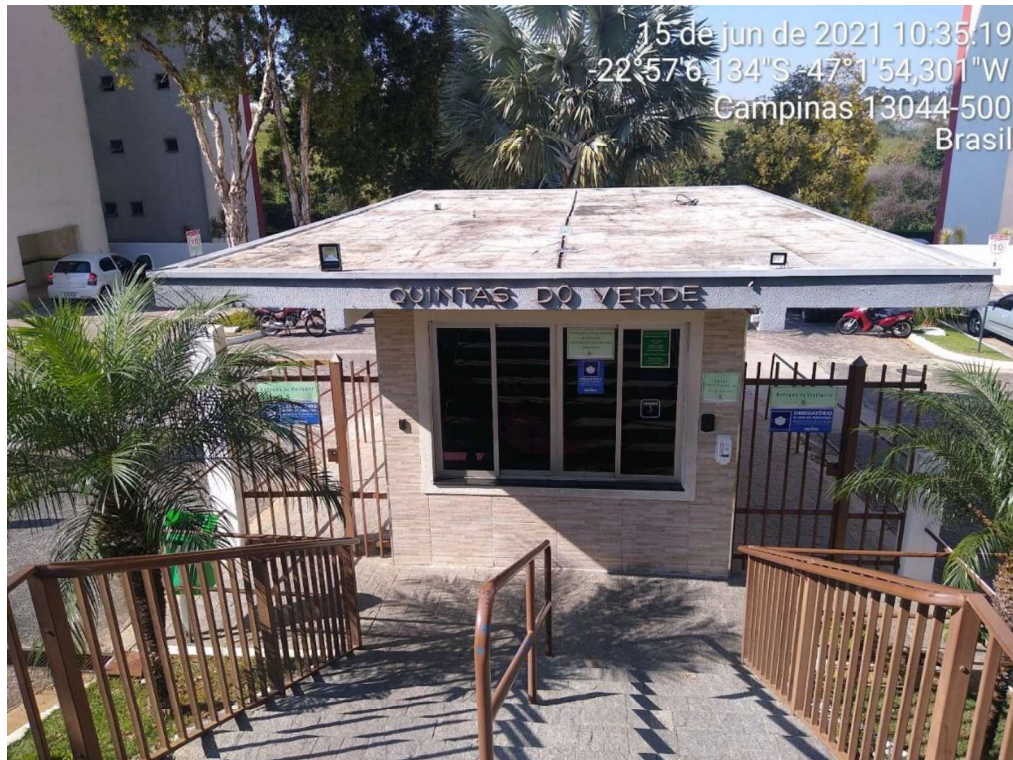


FOTO 05 – IDENTIFICAÇÃO CONDOMÍNIO



FOTO 06 – VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO



FOTO 07 – VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO

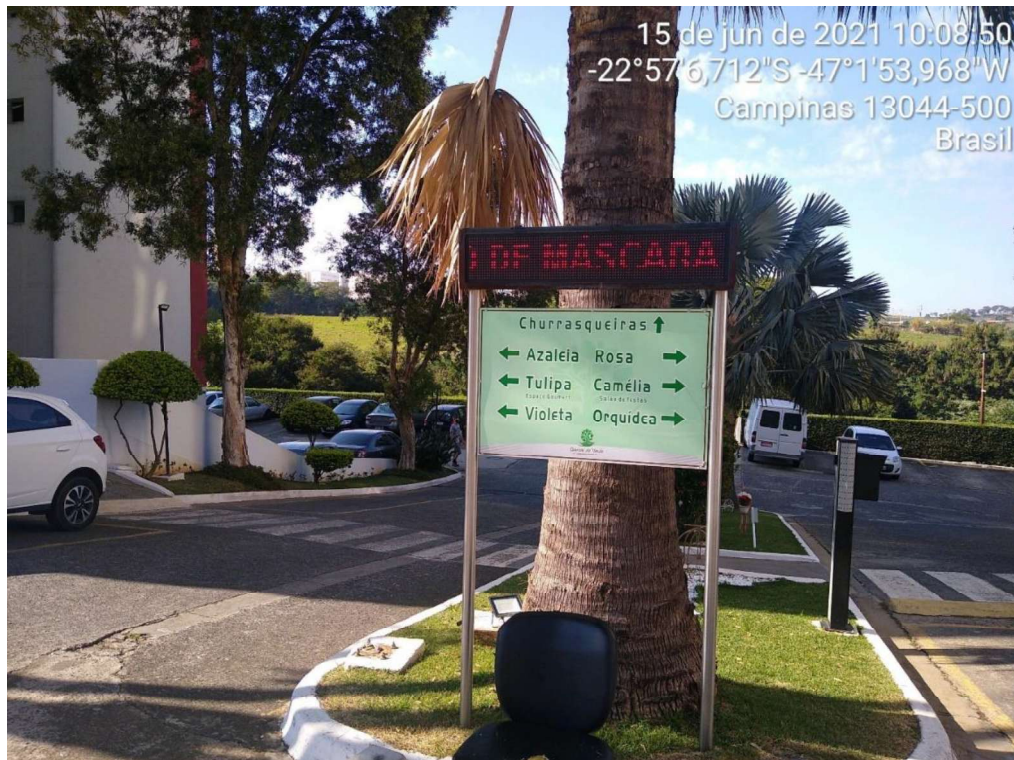


FOTO 08 – INDICAÇÃO DE BLOCOS DO CONDOMÍNIO



FOTO 09 – TORRE DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 10 – ADMINISTRAÇÃO E ZELADORIA



15 de jun de 2021 10:11:08
-22° 57' 6,186" S -47° 1' 53,021" W
Campinas 13044-500
Brasil

FOTO 11 – ELEVADORES



15 de jun de 2021 10:10:30
-22° 57' 6,27" S -47° 1' 52,974" W
Campinas 13044-500
Brasil

FOTO 12 – ELEVADOR



15 de jun de 2021 10:10:39
-22° 57' 6,249" S -47° 1' 53,014" W
Campinas 13044-500
Brasil

FOTO 13 – IDENTIFICAÇÃO DO ANDAR DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 14 – IDENTIFICAÇÃO UNIDADE AUTÔNOMA



FOTO 15 – VAGA DE GARAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 16 – VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO



FOTO 17 – VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO



FOTO 18 – VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO

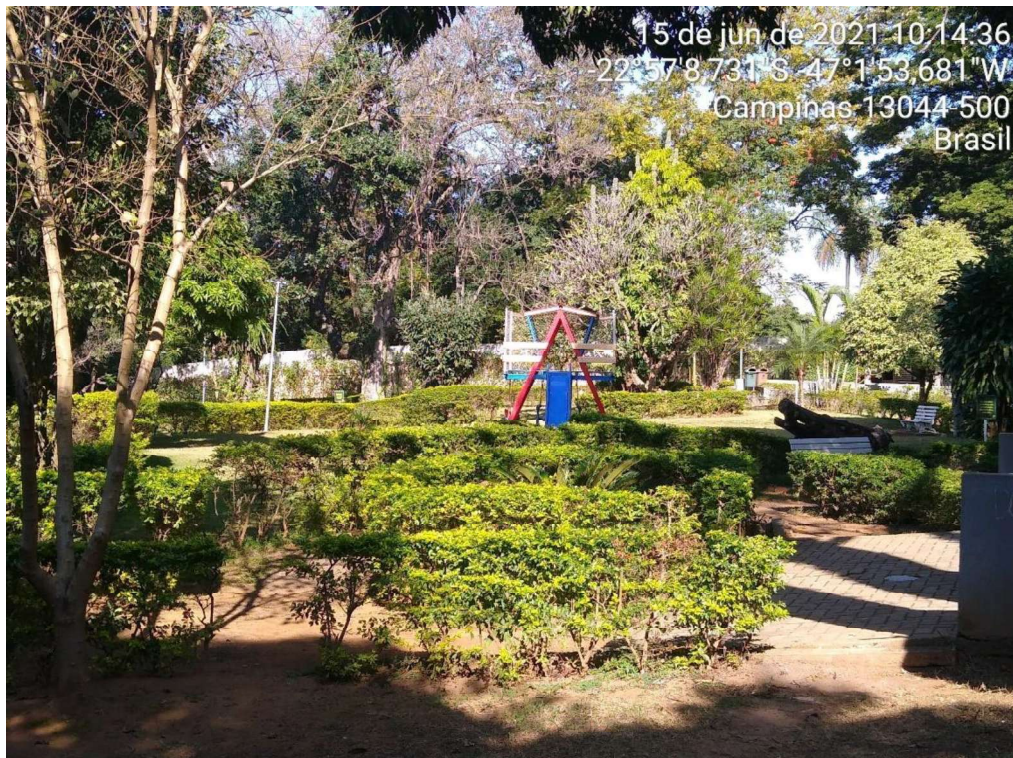


FOTO 19 – ÁREA DE LAZER



FOTO 20 – ÁREA DE LAZER



FOTO 21 – ÁREA DE LAZER



FOTO 22 – ÁREA DE LAZER



FOTO 23 – ÁREA DE LAZER



FOTO 24 – BRINQUEDOTECA



FOTO 25 – ESPAÇO TEEN E SALÃO DE JOGOS



FOTO 26 – SALÃO DE FESTAS CAMÉLIA



FOTO 27 – ACADEMIA

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





Marcador Vermelho – IMÓVEL AVALIANDO

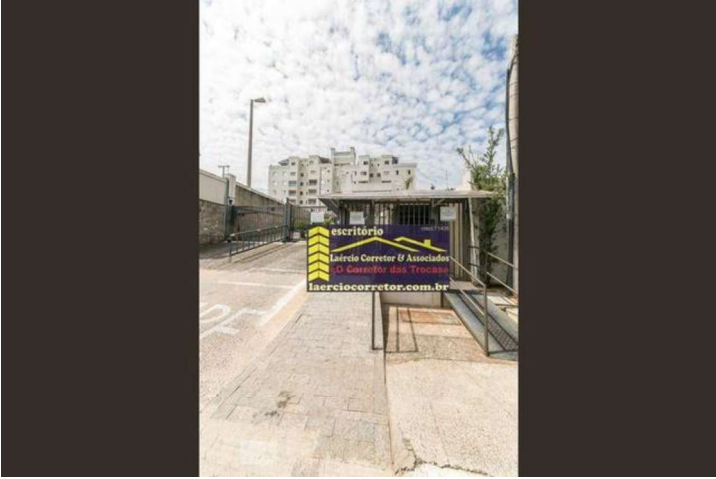

Marcadores Azuis – IMÓVEIS COMPARATIVOS

COMPARATIVO				1	
					
RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545 - 3º ANDAR					
BAIRRO	JD. SANTO ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	CASTELI 19-3252-99660				
REFERÊNCIA	AP7772	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.081,08	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	74,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				
COMPARATIVO				2	
					
RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545 - 4º ANDAR					
BAIRRO	JD. SANTO ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	D.LANGE 19-3322-3800				
REFERÊNCIA	AP15874	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.000,00	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	75,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				

COMPARATIVO				3	
					
RUA MARIA MERCEDES ETTER VON ZUBEN, 151 - 3º ANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	ISM 19-98977-2138				
REFERÊNCIA	AP00337	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 180.000,00	PADRÃO C.	3,828	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.186,05	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	43,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 162.000,00				
COMPARATIVO				4	
					
RUA MARIA MERCEDES ETTER VON ZUBEN, 151 - 2º ANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	CAIRES 19-3029-4343				
REFERÊNCIA	AP7560	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 299.000,00	PADRÃO C.	4,218	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.983,33	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	60,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 269.100,00				

COMPARATIVO				5	
					
RUA PROFA. MARIA PILAR BORGIA, 215 - 4º ANDAR					
BAIRRO	VILA CARMINHA				
INFORMANTE	OFF (19)3307-3777				
REFERÊNCIA	AP009332	UFIC	206,91	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 260.000,00	PADRÃO C.	4,218	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.039,74	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	51,59	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 234.000,00				
COMPARATIVO				6	
					
RUA PROFA. MARIA PILAR BORGIA, 215 - 2º ANDAR					
BAIRRO	VILA CARMINHA				
INFORMANTE	SIMBRASIL (19)3368-0468				
REFERÊNCIA	AP0854	UFIC	206,91	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 220.000,00	PADRÃO C.	4,218	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.489,80	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	49,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 198.000,00				



COMPARATIVO				7	
					
RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545 - 3º ANDAR					
BAIRRO	JD. SANTO ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	VIGENT 11-4526-2268				
REFERÊNCIA	AP2501	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.081,08	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	74,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				
COMPARATIVO				8	
					
RUA PROFESSOR MAURICIO FRANCISCO CEOLIN, 58 - 2º ANDAR					
BAIRRO	JD. BOM SUCESSO				
INFORMANTE	FABIANA JORGE (19)99817-0225				
REFERÊNCIA	AP00195	UFIC	180,93	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 198.000,00	PADRÃO C.	4,218	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.400,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	jul/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 178.200,00				

COMPARATIVO				9	
					
RUA MARIA MERCEDES ETTER VON ZUBEN, 151 - 4º ANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	LAERCIO 19-99928-5481				
REFERÊNCIA	AP0218	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 250.000,00	PADRÃO C.	4,218	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.102,04	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	49,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 225.000,00				
COMPARATIVO				10	
					
RUA DOUTOR OSWALDO ADIB ADID, S/N					
BAIRRO	JD. SANTO ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	ROCHA (19)3226-7048				
REFERÊNCIA	AP1013	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 190.000,00	PADRÃO C.	3,827	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.418,60	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	43,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 171.000,00				

COMPARATIVO				11	
					
RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545 - 1º ANDAR					
BAIRRO	JD. SANTO ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	G2F 19-3345-0800				
REFERÊNCIA	AP9615	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.000,00	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	75,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				
COMPARATIVO				12	
					
RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545 - 2º ANDAR					
BAIRRO	JD. SANTO ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	PLENA 19-3396-0374				
REFERÊNCIA	AP1462	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 430.000,00	PADRÃO C.	5,583	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.810,81	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	74,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 387.000,00				


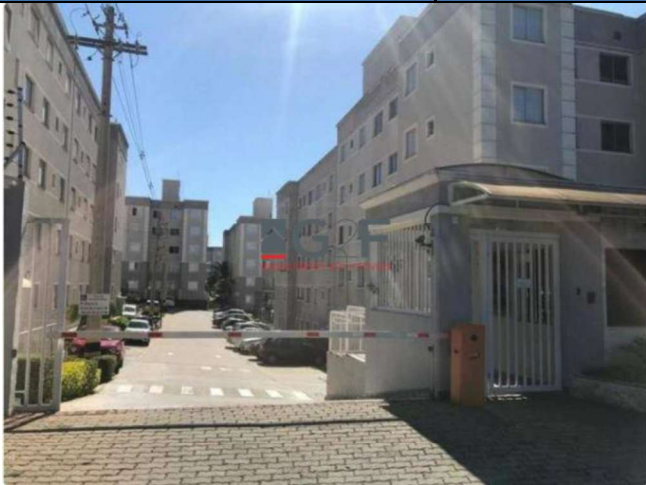
COMPARATIVO				13	
					
RUA SARGENTO LUIZ MORAES, 605 - 4ºANDAR					
BAIRRO	JARDIM SÃO VICENTE				
INFORMANTE	METHODO 19-2519-0102				
REFERÊNCIA	AP3237	UFIC	233,61	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 560.000,00	PADRÃO C.	5,583	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.436,78	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	87,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 504.000,00				
COMPARATIVO				14	
					
AVENIDA ENG. ANTONIO FRANCISCO DE PAULA SOUZA, 3007 - 3ºANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	ARBO 11-99929-3012				
REFERÊNCIA	AP0052	UFIC	290,64	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 176.000,00	PADRÃO C.	3,827	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.093,02	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	43,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 158.400,00				



COMPARATIVO		15			
					
RUA SARGENTO LUIZ MORAES, 605 - 7ºANDAR					
BAIRRO	JARDIM SÃO VICENTE				
INFORMANTE	METHODO 19-2519-0102				
REFERÊNCIA	AP2682	UFIC	233,61	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 500.000,00	PADRÃO C.	5,583	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.578,95	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	76,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 450.000,00				
COMPARATIVO		16			
					
RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545 - 1ºANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	MADIA 19-3869-3555				
REFERÊNCIA	AP256014	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 450.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.081,08	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	74,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 405.000,00				

COMPARATIVO				17	
					
RUA DR. OSWALDO ADIB, 473 - 5º ANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	LUROK 19-3244-4600				
REFERÊNCIA	AP0718	UFIC	179,56	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 290.000,00	PADRÃO C.	5,583	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.918,37	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	49,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 261.000,00				
COMPARATIVO				18	
					
AVENIDA ENG. ANTONIO FRANCISCO DE PAULA SOUZA, 2601 - 5º ANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	BERTUOL 19-3836-3836				
REFERÊNCIA	12015	UFIC	290,64	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 240.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.000,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	48,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 216.000,00				

COMPARATIVO				19	
					
AVENIDA ENG. ANTONIO FRANCISCO DE PAULA SOUZA, 2601 - 6º ANDAR					
BAIRRO	JD. ANTONIO VON ZUBEN				
INFORMANTE	DUT 19-2121-9100				
REFERÊNCIA	AP001212	UFIC	290,64	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 212.000,00	PADRÃO C.	4,568	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.510,64	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	47,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 190.800,00				
COMPARATIVO				20	
					
RUA DR. HERCULANO GOUVEA NETO, 460 - 3º ANDAR					
BAIRRO	LOT. PQ. SÃO MARTINHO				
INFORMANTE	G2F (19)3345-0800				
REFERÊNCIA	AP7486	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 360.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.625,00	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	64,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	1	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 324.000,00				

COMPARATIVO			21		
					
RUA VISCONDE DE CONGONHAS DO CAMPO, 1085 - 4ºANDAR (COND. ÁGUAS CLARAS)					
BAIRRO	LOT. PQ. SÃO MARTINHO				
INFORMANTE	VARGAS (19)3251-4771				
REFERÊNCIA	AP0099	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 177.000,00	PADRÃO C.	3,828	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.022,73	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	44,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 159.300,00				
COMPARATIVO			22		
					
AVENIDA SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 3217 - 1ºANDAR (RES. ÁGUAS DA SERRA)					
BAIRRO	LOT. PQ. SÃO MARTINHO				
INFORMANTE	D.LANGE 19-3322-3800				
REFERÊNCIA	AP18245	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 190.000,00	PADRÃO C.	3,828	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.222,22	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 171.000,00				

COMPARATIVO			23		
					
AVENIDA WASHINGTON LUIS, 4000 - 1º ANDAR					
BAIRRO	VILA MARIETA				
INFORMANTE	MEGA (19)3252-7410				
REFERÊNCIA	AP2974	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 210.000,00	PADRÃO C.	3,828	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.666,67	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 189.000,00				
COMPARATIVO			24		
					
AVENIDA SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 3217 - 4º ANDAR (RES. ÁGUAS DA SERRA)					
BAIRRO	LOT. PQ. SÃO MARTINHO				
INFORMANTE	G2F (19)3345-0800				
REFERÊNCIA	AP8408	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 190.000,00	PADRÃO C.	3,828	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.222,22	DEPRECIÇÃO	0,00	X	-
ÁREA PRIVATIVA	45,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 171.000,00				

COMPARATIVO			25		
					
AVENIDA WASHINGTON LUIZ, 4300 - 2ºANDAR					
BAIRRO	VILA MARIETA				
INFORMANTE	PETRUCCI (19)98883-3000				
REFERÊNCIA	AP001454	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 285.000,00	PADRÃO C.	4,218	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.480,77	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	52,00	DATA	ago/2021	X	-
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	-
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 256.500,00				
COMPARATIVO			26		
					
AVENIDA WASHINGTON LUIZ, 4600 - 2ºANDAR					
BAIRRO	VILA MARIETA				
INFORMANTE	MIRINEU (19)4122-0313				
REFERÊNCIA	AP0036	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	1
VALOR TOTAL	R\$ 209.000,00	PADRÃO C.	3,828	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.180,00	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	50,00	DATA	ago/2021	X	0
ELEVADOR	0	VAGA	1	X	0
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 188.100,00				

COMPARATIVO				27	
					
RUA DR. HERCULANO GOUVEIA NETO, 460 - 7º ANDAR					
BAIRRO	LOT. PQ. SÃO MARTINHO				
INFORMANTE	G2F (19)3345-0800				
REFERÊNCIA	AP8106	UFIC	211,34	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 350.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 5.468,75	DEPRECIÇÃO	2,52	X	-
ÁREA PRIVATIVA	64,00	DATA	ago/2021	X	0
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	0
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 315.000,00				
COMPARATIVO				28	
					
AVENIDA BRUNORO DE GASPERI, 256 - 3º ANDAR					
BAIRRO	PARQUE PRADO				
INFORMANTE	DELUCCA (19)3755-1600				
REFERÊNCIA	AP163325	UFIC	304,03	PADRÃO CONDOMÍNIO	2
VALOR TOTAL	R\$ 600.000,00	PADRÃO C.	5,075	X	-
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.521,74	DEPRECIÇÃO	0,32	X	-
ÁREA PRIVATIVA	92,00	DATA	ago/2021	X	0
ELEVADOR	1	VAGA	2	X	0
TOTAL (R\$/m²) - DESC. 10%	R\$ 540.000,00				

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis testadas no modelo: 7

(Área privativa, Elevador, UFIC, Padrão construtivo, Depreciação, Vagas de garagem e Padrão condomínio).

Número de variáveis consideradas e utilizadas no modelo: 3

(Área privativa, Padrão construtivo e Depreciação).

Sendo:

Variável dependente: Valor Total do imóvel (R\$), aplicado o fator de negociação de 10%, como tratamento prévio dos preços observados, conforme NBR 14653-2:2011.

Variáveis Independentes:

Área privativa: Variável Quantitativa (m²) – valor referentes à área privativa dos apartamentos.

Avaliando: (70,81).

Elevador: Variável Dicotômica – foi adotada para imóveis que possuem elevador no condomínio (1) e para imóveis sem elevadores no condomínio (0).

Avaliando: (1).

UFIC: Variável Proxy – Unidade Fiscal de Campinas, conforme Planta Genérica de Valores do município (ANEXO V).

Avaliando: (179,56)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Valores obtidos no estudo de Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019, conforme Anexo V.

Avaliando: (5,075) – Padrão Médio/Médio.

Depreciação: Variável Proxy – classificação do estado de conservação em graduação referencial, conforme estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019, conforme Anexo V.

Avaliando: (2,52) – Regular

Vagas de garagem: Variável Quantitativa – número de vagas de garagem vinculadas aos apartamentos.

Avaliando: (1)

Padrão condomínio: Variável de Códigos Alocados – adotada para condomínio com padrão construtivo simples (1), padrão construtivo médio (2) e padrão construtivo superior (3).

Avaliando: (2)

Relatório Estatístico – Regressão Linear

1) Modelo:

- PROCESSO DIGITAL nº 0011850-10.2017.8.26.0114

2) Data de referência:

- Agosto de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	28

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9896836 / 0,9896836
Coeficiente de determinação:	0,9794736
Fisher - Snedecor:	381,74
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	96%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	362396169364,564	3	120798723121,521	381,741
Não Explicada	7594589206,864	24	316441216,953	
Total	369990758571,429	27		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$\text{Valor total} = -1557823,443 + 438376,7595 * \ln(\text{Área privativa}) + 16470,9456 * \text{Padrão construtivo} - 7219,56635 * \text{Depreciação}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	ln(x)	18,69	0,01
Padrão construtivo	x	1,89	7,08
Depreciação	x	-1,87	7,35
Valor total	y	-23,30	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,79	0,16
Depreciação	0,19	0,40
Valor total	0,99	0,97

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Depreciação	0,07	0,01
Valor total	0,82	0,36

Correlações parciais para Depreciação	Isoladas	Influência
Valor total	0,12	0,36

Gráfico de Aderência – Regressão Linear

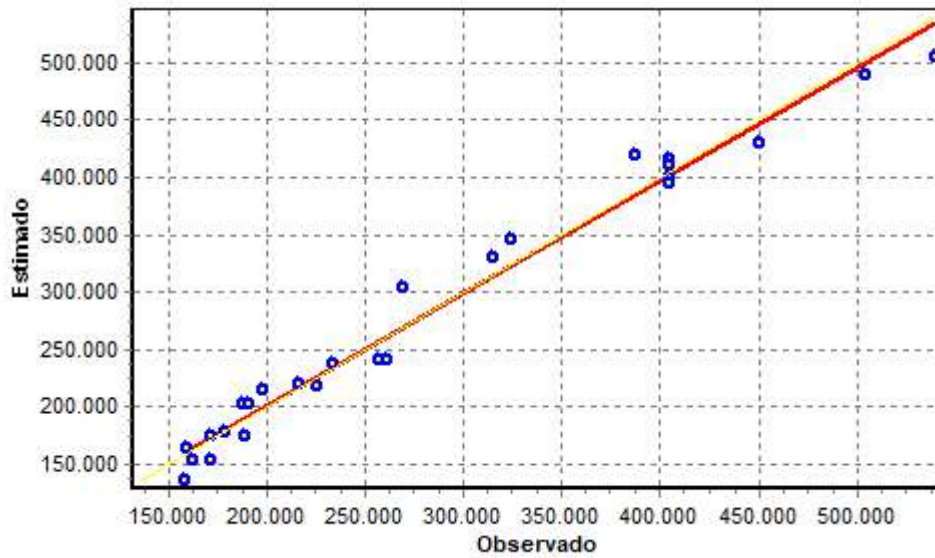
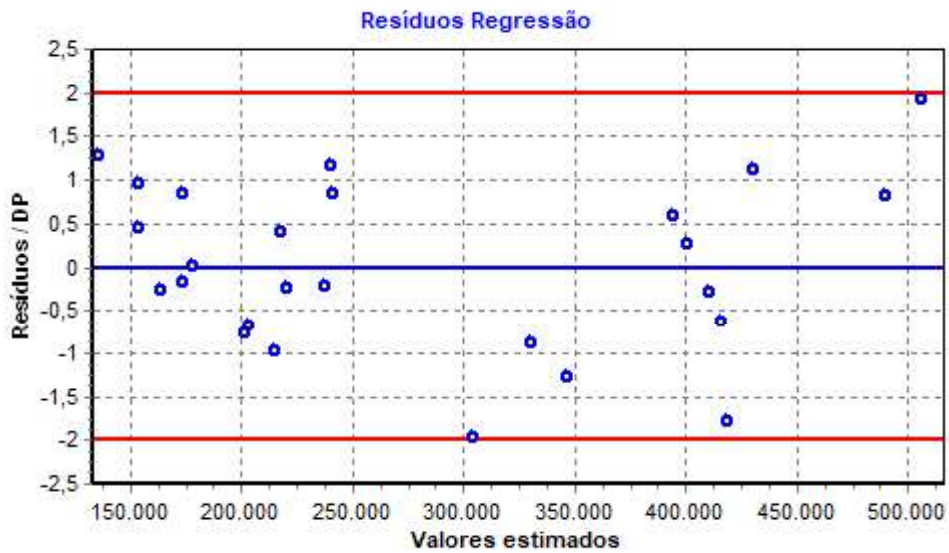


Gráfico de resíduos – Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 70,81
- Padrão construtivo = 5,075
- Depreciação = 2,52

- Endereço = RUA ANTÔNIO MARQUES SERRA, 545 – APTO 12, 1º ANDAR DO BLOCO B, TORRE 1
- Bairro = JARDIM ANTON VON ZUBEN

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo = 5.145,04
- Médio = 5.296,62
- Máximo = 5.448,20

- Valor Total
- Mínimo (2,86%) = 364.294,85
- Médio = 375.027,44
- Máximo (2,86%) = 385.760,03

- Intervalo Predição
- Mínimo (6,88%) = 349.242,06
- Máximo (6,88%) = 400.812,83
- Mínimo (IP) = 4.932,45
- Máximo (IP) = 5.660,80

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 318.773,33
- RL Máximo = 431.281,56

ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
TOTAL DE PONTOS					15

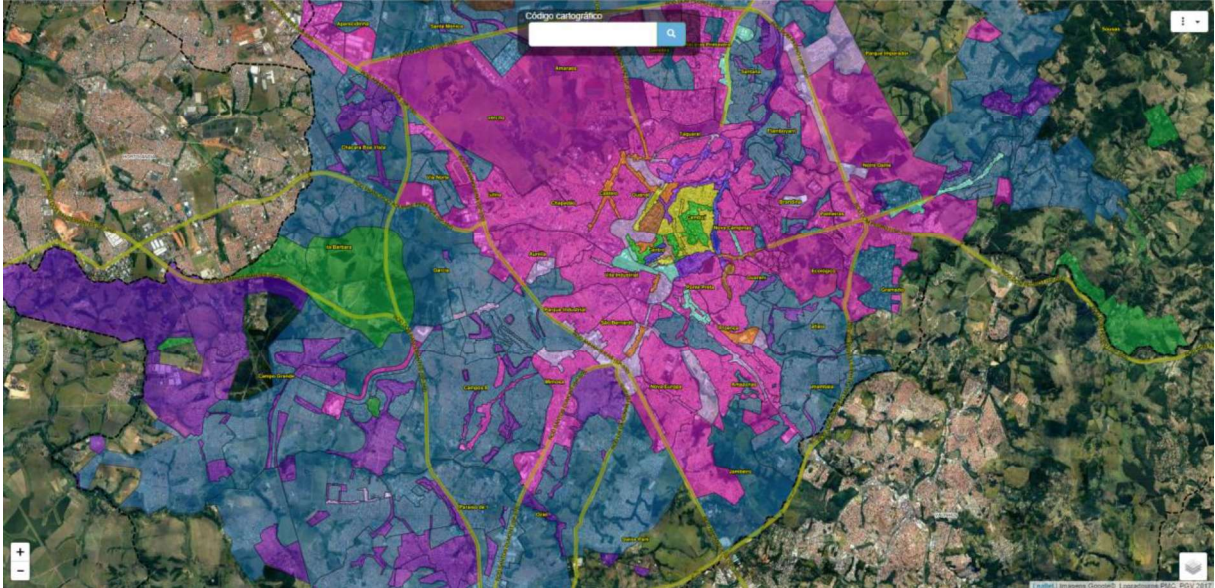
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

II

ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS

Planta Genérica de Valores de Campinas/SP



Fonte: <https://pgv.campinas.sp.gov.br/>, 2021

Índice de Unidades Padronizadas (IUP) em complemento ao estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983		
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-		

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 375.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2021 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1614 dias	1,261416
Percentual correspondente	1614 dias	26,141623 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 473.031,09
Sub Total	(=)	R\$ 473.031,09
Valor total	(=)	R\$ 473.031,09

[Retornar](#) [Imprimir](#)