



## 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 venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e 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 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.
- **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.

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 foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – somente nos bairros dos imóveis



ELEMENTOS COMPARATIVOS - Apartamento

Pesquisa de Elementos Comparativos						
Comparativo 1						
<b>Endereço:</b>	Rua Cernânia, 230					
<b>Bairro</b>	Bonfim	<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP	
<b>Informante:</b>				<b>Testada:</b>		
<b>Área Priv./Constr.</b>	120,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>		
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>		<b>Mult. Frentes:</b>		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Classificação:</b>	amento Superior C/ ele	<b>Intervalo:</b>	Médio	
<b>Idade Aparente:</b>	15	<b>Est. de Conservação:</b>	Regular	<b>Zoneamento:</b>		
<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2	<b>Andar:</b>		
<b>Valor:</b>	R\$ 1.020.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 8.500,00	<b>Serv. Cond.:</b>		
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>		
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-120m2-venda-R\$1020000-id-2822582969/?source=ranking%2Crg">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-120m2-venda-R\$1020000-id-2822582969/?source=ranking%2Crg</a>					

Comparativo 2						
<b>Endereço:</b>	Rua Antonio Jose Ribeiro Junior 95					
<b>Bairro</b>	Bonfim	<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP	
<b>Informante:</b>				<b>Testada:</b>		
<b>Área Priv./Constr.</b>	128,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>		
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>		<b>Mult. Frentes:</b>		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Classificação:</b>	amento Superior C/ ele	<b>Intervalo:</b>	Médio	
<b>Idade Aparente:</b>	20	<b>Estado de Conservação:</b>	Reparos Simples	<b>Zoneamento:</b>		
<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2	<b>Andar:</b>		
<b>Valor:</b>	R\$ 940.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 7.343,75	<b>Serv. Cond.:</b>		
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>		
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-em-bonfim-2997398493.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-em-bonfim-2997398493.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized sorting-original-NA&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>					

Comparativo 3						
<b>Endereço:</b>	R. Antônio José Ribeiro Júnior, 95					
<b>Bairro</b>	Bonfim	<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP	
<b>Informante:</b>				<b>Testada:</b>		
<b>Área Priv./Constr.</b>	125,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>		
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>		<b>Mult. Frentes:</b>		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Classificação:</b>	amento Superior C/ ele	<b>Intervalo:</b>	Máximo	
<b>Idade Aparente:</b>	20	<b>Estado de Conservação:</b>	Reparos Simples	<b>Zoneamento:</b>		
<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2	<b>Andar:</b>		
<b>Valor:</b>	R\$ 900.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 7.200,00	<b>Serv. Cond.:</b>		
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>		
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-125m2-R\$900000/id-19808525/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-125m2-R\$900000/id-19808525/</a>					

Comparativo 4						
<b>Endereço:</b>	Rua Barão de Atibaia, 462					
<b>Bairro</b>	Vila Itapura	<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP	
<b>Informante:</b>				<b>Testada:</b>		
<b>Área Priv./Constr.</b>	173,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>		
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>		<b>Mult. Frentes:</b>		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Classificação:</b>	amento Superior C/ ele	<b>Intervalo:</b>	Máximo	
<b>Idade Aparente:</b>	15	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	<b>Zoneamento:</b>		
<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2	<b>Andar:</b>		
<b>Valor:</b>	R\$ 1.740.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 10.057,80	<b>Serv. Cond.:</b>		
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>		
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-guanabara-bairros-campinas-com-garagem-173m2-venda-R\$1740000-id-2846495215/?source=ranking%2Crg">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-guanabara-bairros-campinas-com-garagem-173m2-venda-R\$1740000-id-2846495215/?source=ranking%2Crg</a>					

Comparativo 5						
<b>Endereço:</b>	Rua Alberto Faria, 150					
<b>Bairro</b>	Jardim Brasil	<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP	
<b>Informante:</b>				<b>Testada:</b>		
<b>Área Priv./Constr.</b>	133,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>		
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>		<b>Mult. Frentes:</b>		
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Classificação:</b>	amento Superior C/ ele	<b>Intervalo:</b>	Médio	
<b>Idade Aparente:</b>	20	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular e Reparos Sim	<b>Zoneamento:</b>		
<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	<b>Vagas:</b>	3	<b>Andar:</b>		
<b>Valor:</b>	R\$ 1.280.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 9.624,06	<b>Serv. Cond.:</b>		
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>		
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-guanabara-bairros-campinas-com-garagem-133m2-venda-R\$1280000-id-2662909801/?source=ranking%2Crg">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-guanabara-bairros-campinas-com-garagem-133m2-venda-R\$1280000-id-2662909801/?source=ranking%2Crg</a>					



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - Cobertura Ed. Ilha das Rocas**

Gustavo Guedes

Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área Priv./Cons	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte/Localização	Área (Sergio)	Padrão	Obsolescência	Vaga	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 1.020.000,00	120,00	0,90	R\$ 7.650,00	1,000	0,962	1,000	0,844	1,111	0,918	R\$ 7.020,27
2	R\$ 940.000,00	128,00	0,90	R\$ 6.609,38	1,000	0,978	1,000	1,018	1,111	1,107	R\$ 7.314,89
3	R\$ 900.000,00	125,00	0,90	R\$ 6.480,00	1,000	0,972	0,963	1,018	1,111	1,064	R\$ 6.894,76
4	R\$ 1.740.000,00	173,00	0,90	R\$ 9.052,02	0,800	1,054	0,963	0,844	1,111	0,773	R\$ 6.995,94
5	R\$ 1.280.000,00	133,00	0,90	R\$ 8.661,65	1,000	0,987	1,000	0,935	1,000	0,923	R\$ 7.991,01
Avaliando		140,04									

<b>Média</b>	R\$ 7.690,61	<b>Média</b>	R\$ 7.243,37
<b>Desvio Padrão</b>	R\$ 1.165,40	<b>Desvio Padrão</b>	R\$ 446,26
<b>Coef. de Variação</b>	<b>0,1515</b>	<b>Coef. de Variação</b>	<b>0,0616</b>
		<b>Média Aritmética</b>	7243,37
		<b>Média Saneada</b>	7243,37
		<b>Lim. Min.</b>	5070,36
		<b>Lim. Máx.</b>	9416,38
		<b>Dados Descartadas</b>	0

Área do Imóvel	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
140,04		R\$ 7.243,37		1,00	=	R\$ 1.014.400,00
						Valor de Mercado Calculado = R\$ 1.014.400,00
						Fator Comercialização = 1,00
						Valor de Mercado Adotado = R\$ 1.014.000,00

**Tratamento Estatístico**

Dados		Gráfico de Dispersão	
N. de Elementos Coletados:	5		
N. de Elementos Saneados:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 5.070,36		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 7.243,37		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 9.416,38		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 7.243,37		
T. de Student:	1,476		
Desvio Padrão:	446,26		
Coeficiente de Variação:	0,0616		
<b>Intervalo de Confiabilidade   Unitário/m²</b>			
Resultado (p/m²):	R\$ 294,55		
Inferior (p/m²):	R\$ 6.948,82	-4%	
Superior (p/m²):	R\$ 7.537,92	4%	
Amplitude total:	7,82%		
<b>Intervalo de Confiabilidade   Total</b>			
Inferior (p/m²):	R\$ 973.112,97	-4%	
Superior (p/m²):	R\$ 1.055.610,41	4%	
<b>Especificação da Avaliação</b>			
Fundamentação:	Grau II		
Precisão:	Grau III		

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 7.243,37 (sete mil duzentos e quarenta e três reais e trinta e sete centavos)** o valor de metro quadrado unitário.

Portanto, o cálculo fica representado: **140,04m² x R\$ 7.243,37 (sete mil duzentos e quarenta e três reais e trinta e sete centavos)**, totalizando o valor arredondado do imóvel, em até 1%, conforme Norma, em **R\$ 1.014.000,00 (um milhão e quatorze mil reais)**.



## Especificação da Avaliação

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

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

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

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

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

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



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

Serão enquadrados na tabela a seguir:

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

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

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

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

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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Especificação da Avaliação (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)	
Fundamentação	
<b>Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores</b>	
Item	Descrição
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b> <b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b> <b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b> <b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b> <b>2 Pontos</b>
<b>Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>	
Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>8 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>
Precisão	
<b>Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística</b>	
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>7,82%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>



## ELEMENTOS COMPARATIVOS – Loja

Pesquisa de Elementos Comparativos							
Comparativo 1							
<b>Endereço:</b>	Rua Barreto Leme, 1246			<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP
<b>Bairro</b>	Centro						
<b>Informante:</b>	Pelegriani Imóveis - Tel: (19) 3234-5101			<b>Testada:</b>			
<b>Área Priv./Constr.</b>	40,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>			
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Mult. Frentes:</b>			
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	<b>Classificação:</b>	Escritório Médio 5/ elevad	<b>Intervalo:</b>	Médio		
<b>Idade Aparente:</b>	20	<b>Est. de Conservação:</b>	Regular	<b>Zoneamento:</b>			
<b>Qtde. Dorm.:</b>	0	<b>Vagas:</b>	0	<b>Andar:</b>			
<b>Valor:</b>	R\$ 200.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 5.000,00	<b>Serv. Cond.:</b>			
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>			
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-campinas-40m2-venda-RS200000-id-2776573013/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-campinas-40m2-venda-RS200000-id-2776573013/?source=ranking%2Crp</a>						

Comparativo 2							
<b>Endereço:</b>	Rua Clóvis Beviláqua 185			<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP
<b>Bairro</b>	Jardim Guanabara						
<b>Informante:</b>	Verano Campinas - Tel: (19) 3295-9770			<b>Testada:</b>			
<b>Área Priv./Constr.</b>	32,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>			
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Mult. Frentes:</b>			
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	<b>Classificação:</b>	Escritório Médio 5/ elevad	<b>Intervalo:</b>	Médio		
<b>Idade Aparente:</b>	25	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	<b>Zoneamento:</b>			
<b>Qtde. Dorm.:</b>	0	<b>Vagas:</b>	3	<b>Andar:</b>			
<b>Valor:</b>	R\$ 149.900,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 4.684,38	<b>Serv. Cond.:</b>			
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>			
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-31-m-3018256997.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-31-m-3018256997.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7</a>						

Comparativo 3							
<b>Endereço:</b>	Rua Clóvis Beviláqua, 39			<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP
<b>Bairro</b>	Jardim Guanabara						
<b>Informante:</b>	CMB Imóveis - Tel: (19) 2129-7900			<b>Testada:</b>			
<b>Área Priv./Constr.</b>	35,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>			
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Mult. Frentes:</b>			
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	<b>Classificação:</b>	Escritório Médio 5/ elevad	<b>Intervalo:</b>	Máximo		
<b>Idade Aparente:</b>	10	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Novo e Regular	<b>Zoneamento:</b>			
<b>Qtde. Dorm.:</b>	0	<b>Vagas:</b>	1	<b>Andar:</b>			
<b>Valor:</b>	R\$ 225.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 6.428,57	<b>Serv. Cond.:</b>			
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>			
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-elevador-jardim-guanabara-campinas-sp-35m2-id-2802284423/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-sala-com-elevador-jardim-guanabara-campinas-sp-35m2-id-2802284423/?source=ranking%2Crp</a>						

Comparativo 4							
<b>Endereço:</b>	Jardim Guanabara			<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP
<b>Bairro</b>	Jardim Guanabara						
<b>Informante:</b>	Portal do Imóvel Campinas - Tel: (19) 98838-2697			<b>Testada:</b>			
<b>Área Priv./Constr.</b>	94,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>			
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Mult. Frentes:</b>			
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	<b>Classificação:</b>	Escritório Médio 5/ elevad	<b>Intervalo:</b>	Máximo		
<b>Idade Aparente:</b>	5	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Novo e Regular	<b>Zoneamento:</b>			
<b>Qtde. Dorm.:</b>		<b>Vagas:</b>	1	<b>Andar:</b>			
<b>Valor:</b>	R\$ 663.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 7.053,19	<b>Serv. Cond.:</b>			
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>			
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-paragem-sp-campinas-jardim-guanabara-RS663000/id-6735277/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-paragem-sp-campinas-jardim-guanabara-RS663000/id-6735277/</a>						

Comparativo 5							
<b>Endereço:</b>	Avenida Campos Salles 715			<b>Cidade:</b>	Campinas	<b>Estado:</b>	SP
<b>Bairro</b>	Centro						
<b>Informante:</b>	PROVECTUM IMOVEIS - Tel: (19) 2511-4111			<b>Testada:</b>			
<b>Área Priv./Constr.</b>	92,00	<b>Área Equivalente:</b>		<b>Profundidade:</b>			
<b>Área do Terreno:</b>		<b>Topografia:</b>	Plano	<b>Mult. Frentes:</b>			
<b>Tipo:</b>	Sala Comercial	<b>Classificação:</b>	Escritório Médio 5/ elevad	<b>Intervalo:</b>	Mínimo		
<b>Idade Aparente:</b>	35	<b>Estado de Conservação:</b>	Reparos Simples	<b>Zoneamento:</b>			
<b>Qtde. Dorm.:</b>		<b>Vagas:</b>	0	<b>Andar:</b>			
<b>Valor:</b>	R\$ 160.000,00	<b>Unitario:</b>	R\$ 1.739,13	<b>Serv. Cond.:</b>			
<b>Oferta/ Transação:</b>	<b>Oferta</b>	<b>Data Pesquisa:</b>		<b>Mobília</b>			
<b>Observações:</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-e-para-aluguel-em-centro-3004737093.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-e-para-aluguel-em-centro-3004737093.html?n_src=Listado&amp;n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&amp;n_pg=1&amp;n_pos=4</a>						



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - Sala Comercial Ed. Marquês de Três Rios**

Gustavo Guedes

Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área Priv./Cons	Fator Fonte	Unit/m <sup>2</sup>	Transporte/Localização	Área (Sergio)	Padrão	Obsolescência	Vaga	Soma Fatores	Unit/m <sup>2</sup> Homog.
1	R\$ 200.000,00	40,00	0,90	R\$ 4.500,00	0,800	0,924	1,000	0,933	1,000	0,657	R\$ 2.957,30
2	R\$ 149.900,00	32,00	0,90	R\$ 4.215,94	1,000	0,898	1,000	1,000	0,800	0,698	R\$ 2.944,81
3	R\$ 225.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.785,71	1,000	0,909	0,909	0,822	0,909	0,549	R\$ 3.175,33
4	R\$ 663.000,00	94,00	0,90	R\$ 6.347,87	0,909	1,057	0,909	0,788	0,800	0,463	R\$ 2.940,92
5	R\$ 160.000,00	92,00	0,90	R\$ 1.565,22	1,000	1,051	1,079	1,370	1,000	1,500	R\$ 2.348,22
Avaliando		75,34									

Média	R\$ 4.482,95	Média	R\$ 2.873,32
Desvio Padrão	R\$ 1.854,72	Desvio Padrão	R\$ 309,70
Coef. de Variação	<b>0,4137</b>	Coef. de Variação	<b>0,1078</b>
		Média Aritmética	2873,32
		Média Saneada	2873,32
		Lim. Mín.	2011,32
		Lim. Máx.	3735,31
		Dados Descartadas	0

Área do Imóvel	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
75,34		R\$ 2.873,32		1,00	=	R\$ 216.500,00
					=	R\$ 216.500,00
				Fator Comercialização	=	1,00
					=	R\$ 217.000,00

**Tratamento Estatístico**

Dados	Gráfico de Dispersão	
N. de Elementos Coletados: 5		
N. de Elementos Saneados: 5		
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 2.011,32		
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 2.873,32		
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 3.735,31		
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 2.873,32		
T. de Student: 1,476		
Desvio Padrão: 309,70		
Coeficiente de Variação: 0,1078		
<b>Intervalo de Confiabilidade   Unitário/m<sup>2</sup></b>		
Resultado (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 204,42		
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 2.668,90 -7%		
Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 3.077,73 7%		
Amplitude total: 13,28%		
<b>Intervalo de Confiabilidade   Total</b>		
Inferior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 201.074,88 -7%		
Superior (p/m <sup>2</sup> ): R\$ 231.876,27 7%		
<b>Especificação da Avaliação</b>		
Fundamentação: Grau I		
Precisão: Grau III		

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.873,32 (dois mil oitocentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos)** o valor de metro quadrado unitário.

Portanto, o cálculo fica representado: **75,34m<sup>2</sup> x R\$ 2.873,32 (dois mil oitocentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos)**, totalizando o valor arredondado do imóvel, em até 1%, conforme Norma, em **R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)**.



## Especificação da Avaliação

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

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

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

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

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

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



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

Serão enquadrados na tabela a seguir:

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

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

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

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

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - Sala Comercial Ed. Marquês de Três Rios**

Gustavo Guedes

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

**Fundamentação**

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,40 a 2,50</b>	<b>1 Ponto</b>

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>7 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau I</b>

**Precisão**

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido: <b>13,28%</b>
2	Grau de Precisão Obtido: <b>Grau III</b>



## ELEMENTOS COMPARATIVOS - Garagem

- A. Prédio comercial localizado na Av. Barão de Itapura  
Edifício Montpellier - Next Soluções Imobiliárias  
Valor de garagem negociado: R\$ 52.000,00



- B. Prédio comercial localizado na Av. Barão de Itapura  
Empire Center – Grupo Invest  
Valor de garagem negociado: R\$ 50.000,00





C. Prédio residencial

Edifício Vitrine - ACS Desenvolvimento Imobiliário

Valor de garagem negociado: R\$ 40.000,00



D. Prédio residencial localizado no bairro Taquaral (bairros contínuos)

Edifício Vox – Imobiliária Lopes

Valor de garagem negociado: R\$ 42.000,00





- E. Prédio residencial localizado no bairro Taquaral (bairros contínuos)  
Residencial Parque Taquaral – Imobiliária Lopes  
Valor de garagem negociado: R\$ 40.000,00



- F. Prédio residencial localizado no mesmo bairro  
Edifício Max Haus – Vendas direta – corretor Walter Carvalho Junior  
Valor de garagem negociado: R\$ 48.000,00





### HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	FI	Final
<i>Imóvel A</i>	R\$ 52.000,00	0,9	0,8	R\$ 37.440,00
<i>Imóvel B</i>	R\$ 50.000,00	0,9	0,8	R\$ 36.000,00
<i>Imóvel C</i>	R\$ 40.000,00	0,9	0,8	R\$ 28.800,00
<i>Imóvel D</i>	R\$ 42.000,00	0,9	0,9	R\$ 34.020,00
<i>Imóvel E</i>	R\$ 40.000,00	0,9	0,9	R\$ 32.400,00
<i>Imóvel F</i>	R\$ 48.000,00	0,9	0,8	R\$ 34.560,00
<b>Média do m<sup>2</sup></b>	R\$ 45.333,33	0,9	0,83	R\$ 34.000,00

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).

Média simples → R\$ 34.000,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 40.800,00

Menor que 20% → R\$ 27.200,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → **R\$ 34.000,00**

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado na média de **R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais)** o valor da vaga de garagem para 1 veículo.



## 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 os valores de mercado dos imóveis avaliados, em números redondos, para a data atual, corresponde a:

➤ **MATRÍCULA 130.407 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**  
**R\$ 1.014.000,00 (um milhão e quatorze mil reais)**

➤ **MATRÍCULA 147.326 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**  
**R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)**

➤ **MATRÍCULA 147.327 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**  
**R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais)**

Este laudo é constituído de sessenta e cinco páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 13 de dezembro de 2025.

**Gustavo Guedes**

CRECI 133201

CNAI 21000