

# ANEXO III

## FONTES PESQUISADAS

**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS****PROCESSO** 0016468-03.2014 da R.4ª Vara Cível de Campinas**AVALIANDO** Condomínio Residencial São Gabriel - Av. Engº Antonio Fco. de Paula Souza, 3.700 - Campinas/SP**TIPO** Apartamento padrão médio-baixo**DATA BASE** Abril/2023

| Paradigma       | Fator Área | IL        | Depend. | Padrão | Idade (a.:%) | Estado   |
|-----------------|------------|-----------|---------|--------|--------------|----------|
| simples / médio | paradigma  | paradigma | 2d + 1v | média  | 40           | padrão c |
| sem elevador    | 1,00       | 100,00    | 230     | 3,5040 | 68%          | 0,4180   |

**ELEMENTOS COMPARATIVOS EC01 ATÉ EC15**

Fonte: pesquisa de mercado  
vide mapa com os dados das ofertas e fotos in loco a seguir

Ofertas: 15 apartamentos inseridos no mesmo condomínio do imóvel sub judice

fator área = 1,00  
dormitórios = 2  
vagas = 1

Valor Médio: R\$ 213.615,00 => excluindo o menor preço (R\$ 181.000,00) e o maior (R\$ 330.000,00)

Valor Unitário: R\$ 213.615,00 => valor unitário após aplicar fator oferta = R\$ 192.254,00

Homogeneização:

| tipo         | Área      | IL     | Dependência | Padrão | Estado | Demais       |
|--------------|-----------|--------|-------------|--------|--------|--------------|
| elemento     | paradigma | 100,00 | 230         | 3,504  | 0,4180 | igual parad. |
| fator        | 1,00      | 1,00   | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 0,00         |
| fator %      | 0,00%     | 0,00%  | 0,00%       | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%        |
| homog. (R\$) | 0,00      | 0,00   | 0,00        | 0,00   | 0,00   | 0,00         |

| tipo         |      |      |      |      |      | Somatório |
|--------------|------|------|------|------|------|-----------|
| elemento     |      |      |      |      |      |           |
| fator        |      |      |      |      |      |           |
| fator %      |      |      |      |      |      |           |
| homog. (R\$) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00      |

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$) = 192.254,00









**CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA**

Valor Unitário Homogeneizado Médio:

**Vuf (R\$) = 192.254,00**

Limites Exigidos da Norma Técnica do IBAPE:

Limite Mínimo = Vuf - 30% (R\$) = 134.578,00

Limite Máximo = Vuf + 30% (R\$) = 249.930,00

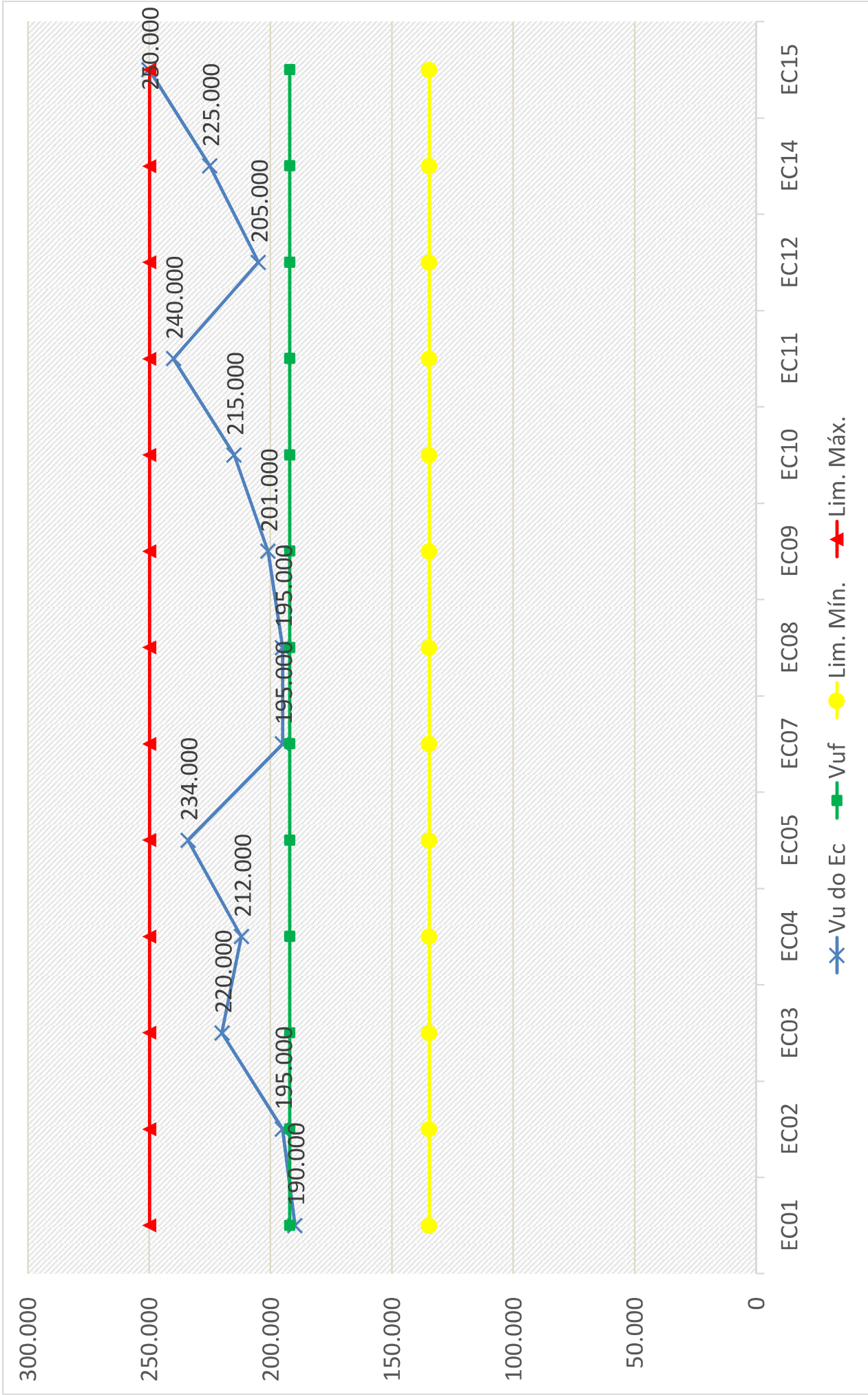
Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:

Menor Vu (R\$) = 192.254,00

Maior Vu (R\$) = 192.254,00

Conclusão Técnica da Pesquisa: Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas Técnicas





**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO**

**PROCESSO** 0016468-03.2014 da R.4ª Vara Cível de Campinas  
**AVALIANDO** Condomínio Residencial São Gabriel - Av. Engº Antonio Fco. de Paula Souza, 3.700 - Campinas/SP  
**TIPO** Apartamento padrão médio-baixo  
**DATA BASE** Abril/2023

Fonte: pesquisa de mercado da perícia com 15 ofertas no mesmo condomínio do imóvel sub judice

Área: fator área = 1,00  
dormitórios = 2  
vagas = 1

Unitário Homogeneizado Médio: Vuf (R\$) = 192.254,00

Unitário do Avaliando:

| tipo         | Área      | IL     | Dependência | Padrão | Estado d   | Demais       |
|--------------|-----------|--------|-------------|--------|------------|--------------|
| avaliando    | paradigma | 100,00 | 230         | 3,504  | 0,3941     | igual parad. |
| fator        | 1,00      | 1,00   | 1,00        | 1,00   | 0,94       | 1,00         |
| fator %      | 0,00%     | 0,00%  | 0,00%       | 0,00%  | -6,00%     | 0,00%        |
| homog. (R\$) | 0,00      | 0,00   | 0,00        | 0,00   | -11.535,00 | 0,00         |

| tipo         |      |      |      |      |      | Somatório  |
|--------------|------|------|------|------|------|------------|
| avaliando    |      |      |      |      |      |            |
| fator        |      |      |      |      |      |            |
| fator %      |      |      |      |      |      |            |
| homog. (R\$) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -11.535,00 |

Vua (R\$) = 180.719,00

Avaliação:

V (R\$) = Vua = 180.719,00