

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

EXMO. SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL HORTOLÂNDIA – SP.

PROCESSO DIGITAL Nº. 0002118-09.2021.8.26.0229

Requerente: Breno Pinheiro Sociedade de Advogados e outro

Requerido: Diego Cardoso e outro

Anderson Barbosa Leal, engenheiro civil, CREA 5069707109 nomeado por V. Exa. na página 203 do processo, em Ação Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais, na qual Breno Pinheiro Sociedade de Advogados e outro move contra Diego Cardoso e outro, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo **método comparativo direto**.

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento matrícula nº 152.520

Objetivo

Determinação do valor do imóvel e valor de locação

Finalidade

Obter valor do imóvel e valor de locação

Localização

Rua Joaquim Domingos de Oliveira, nº 92 Cond. Resid. Parque Harvard – Hortolândia/SP

Área avalianda

45,90 m²

Área construída

45,90 m²

Proprietário

Diego Cardoso

Resultados da avaliação

Valor do Imóvel R\$ 161.000,00

Valor de Locação R\$ 1.070,00

Avaliador

Eng. Anderson Barbosa Leal

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Sumário

1. REQUERENTE	3
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
3. FINALIDADE	3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5. PROPRIETÁRIOS	5
6. ENDEREÇO	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
9. METODOLOGIA	11
11. CONCLUSÃO	12
12. RESPONSÁVEL PELO LAUDO	13
13. ANEXOS	14

1. REQUERENTE

Breno Pinheiro Sociedade de Advogados e outro
CNPJ: 19.215.418/0001-44

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor do imóvel e de locação

3. FINALIDADE

Obter valor do imóvel e de locação

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 152.520** referência livro nº 2, ficha 1, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré /SP.

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **03/09/2025**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (**vendedores, compradores, intermediários, etc.**).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

Telefones: (19) 97138-3111

E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

5. PROPRIETÁRIO

Diego Cardoso

6. ENDEREÇO

Rua Joaquim Domingos de Oliveira, nº

92 apto 404 bl 4 Cond. Resid. Parque

Harvard- Hortolândia/SP

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 APARTAMENTO

Imagem de localização (Google)

Telefones: (19) 97138-3111

E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Latitude: 22°53'24" S
Longitude: 47°10'07" W

Fonte: Google Earth (2025)

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Identificação

Descrição : “Um apartamento, área privativa 45,90 m²

Telefones: (19) 97138-3111

E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial e Comercial
Padrão construtivo do entorno: Convencional
Zoneamento: ZMG (Zona Mista Geral)
Tráfego de pedestres: Normal
Tráfego de veículos: Normal
Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação do passeio: Calçadas contrapiso
Infraestrutura: ☐ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☐ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☐ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona corporação
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: Nível do logradouro	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Fração ideal no terreno: 0,004581948	
Medida da frente do terreno:	
Medida lateral 1 do terreno:	
Medida lateral 2 do terreno:	
Medida dos fundos do terreno:	

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Condição de ocupação*

☐ Ocupado☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 10 anos	Área = 45,90 m²	Nº de Pav: 01
	Padrão	Conservação	Tipologia
APARTAMENTO	☐ Rústico	☐ Novo	☒ Apartamento
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa
	☐ Simples	☒ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão
	☒ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros
	☐	☐	☐
	☐	☐	☐

Telefones: (19) 97138-3111

E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☐ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro ondulado cim.	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro estrutural cim.	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado ☐ Desaquecido ☒ normal ☐ aquecido
- número de ofertas ☐ Baixo ☒ médio ☐ alto
- liquidez ☐ Baixa ☒ média ☐ alta
- absorção pelo Mercado ☐ Demorada ☒ normal ☐ rápida

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do imóvel e de locação por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

() metodologia científica – inferência estatística:

(x) metodologia clássica – fatores de homogeneização

10 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²)	45,90
Área térrea (m²)	

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado):

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 161.000,00

(cento e sessenta e um mil reais)

data de referência da avaliação 04/09/2025

VALOR DE LOCAÇÃO

R\$ 1.070,00

(Um mil e setenta reais)

data de referência da avaliação 05/09/2025

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

12. RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Anderson Barbosa Leal
Engenheiro Civil
CREA:5069707109

Araras, 06 de Setembro de 2025

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

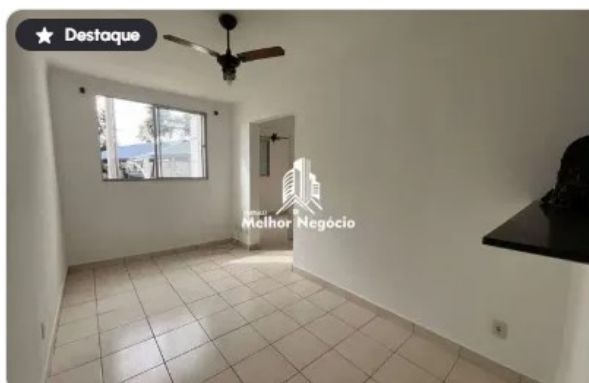
Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

13. ANEXOS

13.1 Amostras imóveis à venda

Amostra 1



Apartamento à venda com 2 dormitórios e 1 banheiro
no condomínio parque harvard em hortolândia - ...



Rua Joaquim Domingos De Oliveira, 92
Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia/SP

🏠 49m² 🛏 2 🚿 1

R\$ 179.000
Condomínio R\$ 324

Contatar

Amostra 2



Apartamento com 2 dormitórios à venda por R\$
190.000,00 - chácaras fazenda coelho - hortolândia/sp



Rua Joaquim Domingos De Oliveira
Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia/SP

🏠 45m² 🛏 2 🚿 1 🚗 1

R\$ 190.000
Condomínio R\$ 334

Contatar

Amostra 3



Apartamento novo com planejados e lazer
completo ? torres do jardim | hortolândia



Rua José Moscardini
Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia/SP

🏠 57m² 🛏 2 🚿 1 🚗 1

R\$ 265.000
Condomínio R\$ 350

Contatar

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 4



Apartamento com 2 quartos à venda na rua joaquim domingos de oliveira, 92, chácaras fazenda coelho,...



Rua Joaquim Domingos De Oliveira, 92
Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia/SP

49m² 2 1 1

R\$ 180.000

Condomínio R\$ 250

Contatar

Amostra 5



Apartamento com 2 quartos à venda na rua joaquim domingos de oliveira, 92, chácaras fazenda coelho,...



Rua Joaquim Domingos De Oliveira, 92
Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia/SP

42m² 2 1 1

R\$ 180.000

Condomínio R\$ 370

Contatar

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

13.2 Amostras imóveis para locação

Amostra 1



Apartamento para alugar com 58 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga em

Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia
Rua José Moscardini

58 m² 2 1 1

R\$ 2.100/mês
Cond. R\$ 420 • IPTU R\$ 50

Telefone

Mensagem

Amostra 2



ALUGUEL

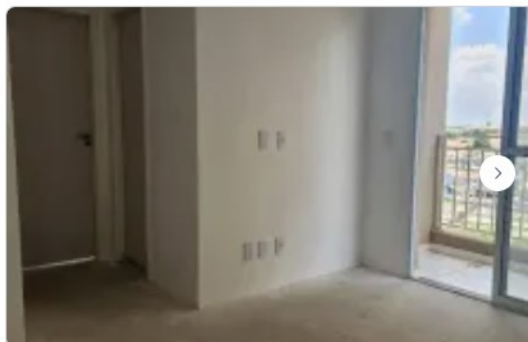
Chácaras Assay - Hortolândia/SP

Allegro Residencial

Dormitórios **2**
Garagens **1**
Área Total **44,00 m²**

R\$1.350,00

Amostra 3



Apartamento para alugar com 58 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga em

Chácaras Fazenda Coelho, Hortolândia
Rua José Moscardini

58 m² 2 1 1

R\$ 1.550/mês
Cond. R\$ 300 • IPTU R\$ 45

Telefone

Mensagem

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Amostra 4



Ref.: AP0175 ALUGUEL

📍 Jardim Nossa Senhora Auxiliadora ...

Apartamento em Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, Hortolândia/SP

Dormitórios	2
Garagens	1
Área Privativa	54m ²

R\$1.393,00 

Amostra 5



Pronto para morar

Ref.: T302251533 ALUGUEL

📍 Jardim das Colinas - Hortolândia/SP

Apartamento em Jardim das Colinas, Hortolândia/SP

Dormitórios	2, sendo 1 suíte
Garagens	1
Área Privativa	59m ²

R\$2.720,00 

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

13.3 Relatório Fotográfico



Fachada condomínio



Identificação do condomínio

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Identificação do condomínio



Identificação do logradouro

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Logradouro lado direito



Logradouro lado esquerdo

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Logradouro acesso lateral



Logradouro acesso lateral

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Medidor de água

Telefones: (19) 97138-3111
E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Processo 0002118

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Perícia

Lograd.: Rua Joaquim Domingos de Oliveira

Nº: 92

Complemento: Apto 404

Bairro: Cond. Resid. Parque Harvard

Cidade: Hortolândia

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	179.000,00	49,00	3.653,06	0,95	0,95	0,95	3.132,04
2	190.000,00	45,00	4.222,22	1,00	0,95	0,95	3.810,56
3	265.000,00	57,00	4.649,12	0,85	0,95	0,95	3.566,46
4	180.000,00	49,00	3.673,47	0,95	0,95	0,95	3.149,54
5	180.000,00	42,00	4.285,71	1,05	0,90	0,95	3.847,50

F1: Área

F2: Conservação

F3: Acabamento

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.132,04
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.847,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	17.506,10
Amplitude total (R\$/m2):	715,46
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	178,86
Média aritmética (R\$/m2):	3.501,22
Mediana (R\$/m2):	3.566,46
Desvio médio (R\$/m2):	288,342018
Desvio padrão (R\$/m2):	346,346647
Variância (R\$/m2) ^ 2:	119.955,999698

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0659

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9998

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,89

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.263,77

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.501,22

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.738,67

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,78

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,78

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.976,04

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.501,22

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 4.026,40

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 45,90

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.501,22

VALOR TOTAL (R\$) = 160.706,00

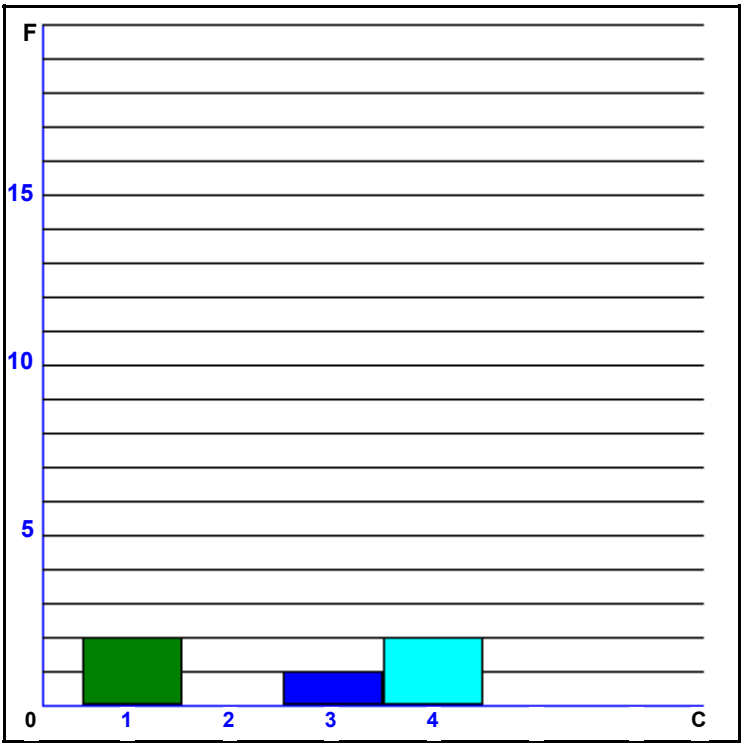
cento e sessenta mil, setecentos e seis reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

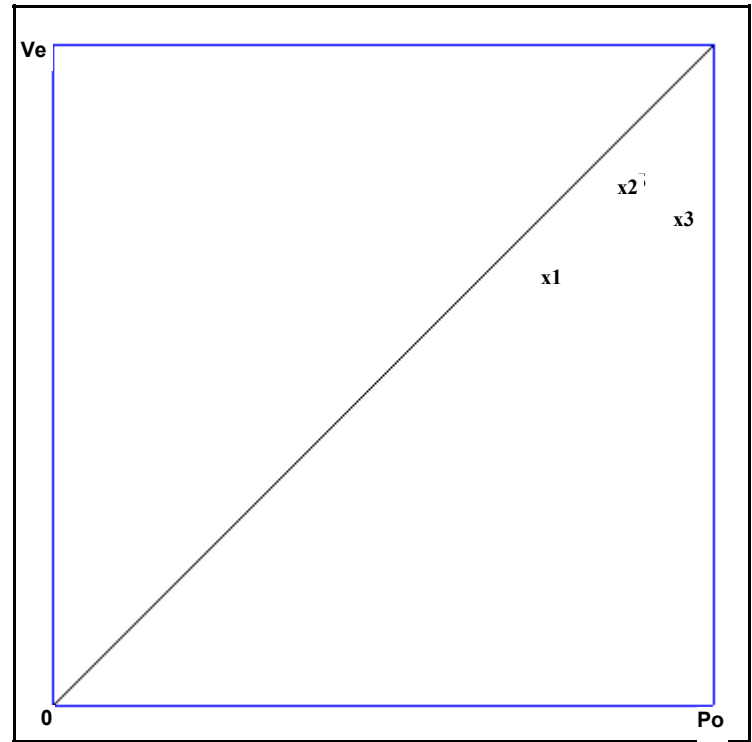
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.132,04	3.310,91	2
2	3.310,91	3.489,77	0
3	3.489,77	3.668,64	1
4	3.668,64	3.847,50	2

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

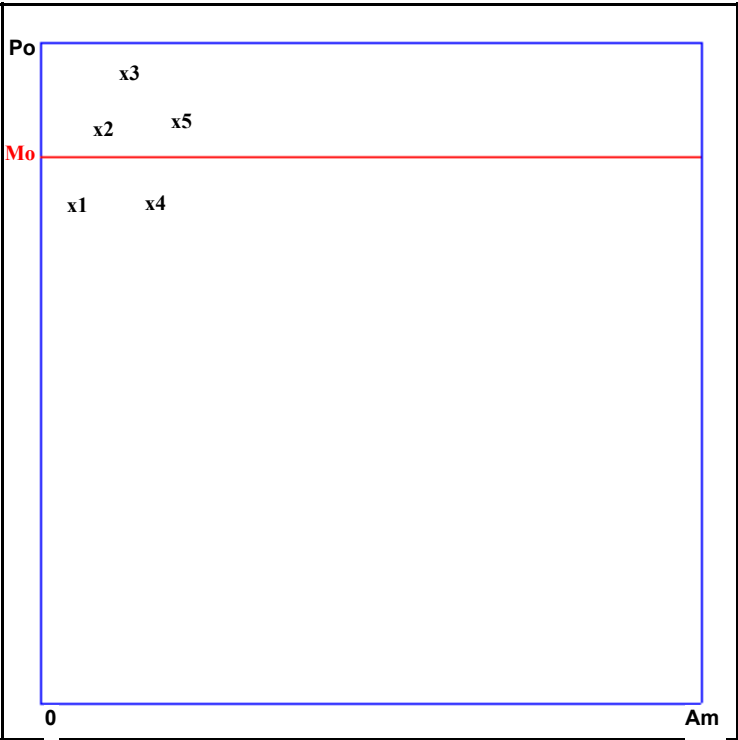
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.653,06	3.132,04	0,86
2 -	4.222,22	3.810,56	0,90
3 -	4.649,12	3.566,46	0,77
4 -	3.673,47	3.149,54	0,86
5 -	4.285,71	3.847,50	0,90

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.096,72

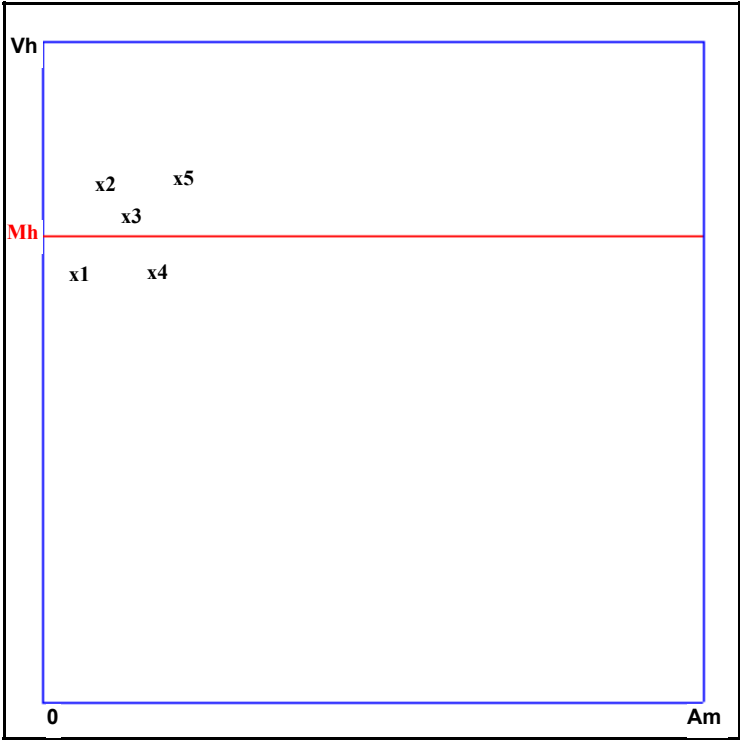
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.653,06	443,657	10,83
2 -	4.222,22	125,504	3,06
3 -	4.649,12	552,405	13,48
4 -	3.673,47	423,249	10,33
5 -	4.285,71	188,996	4,61

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.501,22

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.132,04	369,176	10,54
2 -	3.810,56	309,336	8,84
3 -	3.566,46	65,239	1,86
4 -	3.149,54	351,679	10,04
5 -	3.847,50	346,280	9,89

Data: 04/09/2025

Anderson Barbosa Leal
CREA 5069707109

Anderson Barbosa Leal

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Processo 0002118

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Perícia

Lograd.: Rua Joaquim Domingos de Oliveira

Nº: 92

Complemento: Apto 404

Bairro: Cond. Resid. Parque Harvard

Cidade: Hortolândia

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.100,00	58,00	36,21	0,90	0,85	0,85	23,54
2	1.350,00	44,00	30,68	0,95	0,90	0,90	23,61
3	1.550,00	58,00	26,72	0,90	0,95	0,95	21,71
4	1.393,00	54,00	25,80	0,90	0,95	0,95	20,95
5	2.720,00	59,00	46,10	0,95	0,80	0,75	26,28

F1: Área

F2: Conservação

F3: Acabamento

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	20,95
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	26,28
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	116,09
Amplitude total (R\$/m2):	5,32
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	1,33
Média aritmética (R\$/m2):	23,22
Mediana (R\$/m2):	23,54
Desvio médio (R\$/m2):	1,510652
Desvio padrão (R\$/m2):	2,063788
Variância (R\$/m2) ^ 2:	4,259221

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0976

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4826

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,89

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 21,80$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 23,22$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 24,63$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,09$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,09$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 19,74$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 23,22$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 26,70$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 45,90$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 23,22$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.065,80$$

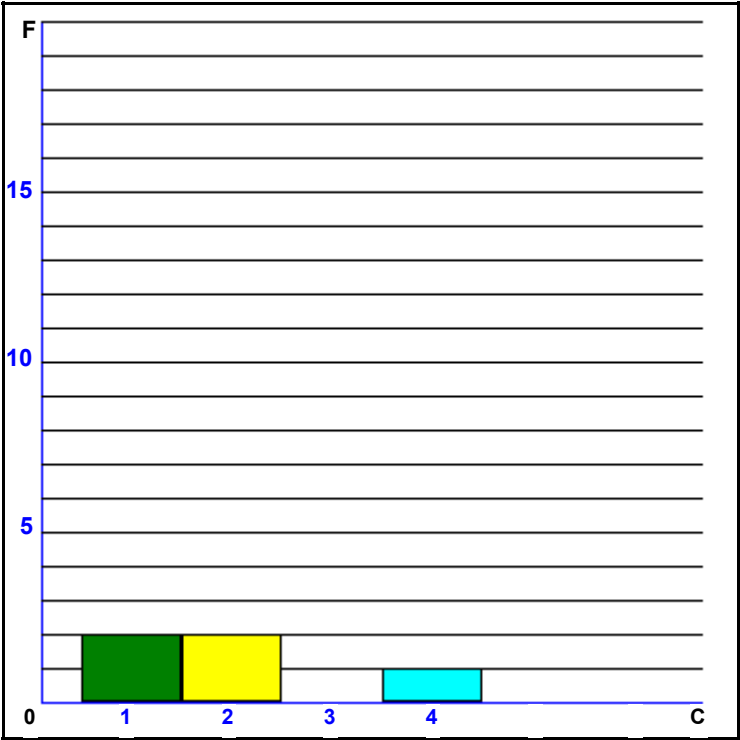
um mil, sessenta e cinco reais e oitenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

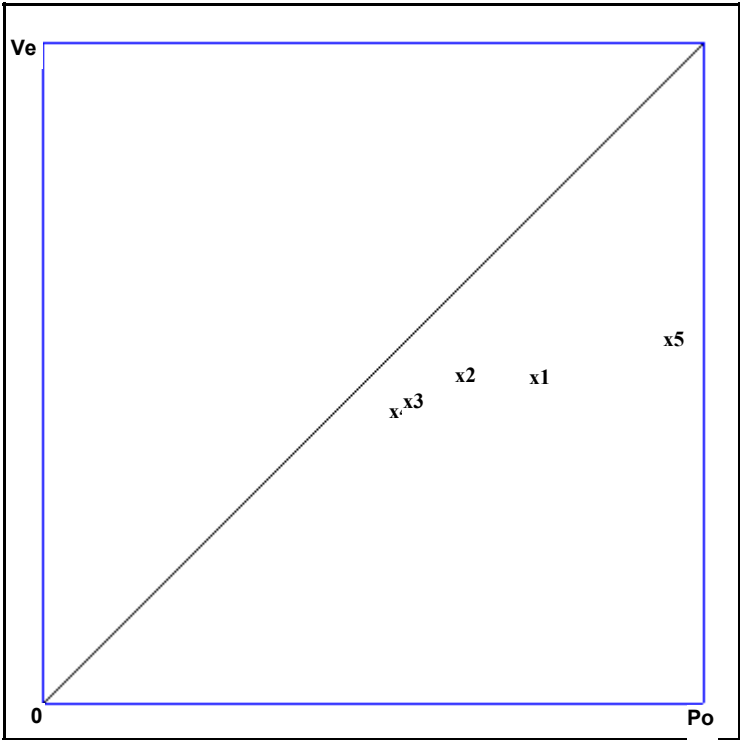
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	20,95	22,28	2
2	22,28	23,62	2
3	23,62	24,95	0
4	24,95	26,28	1

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

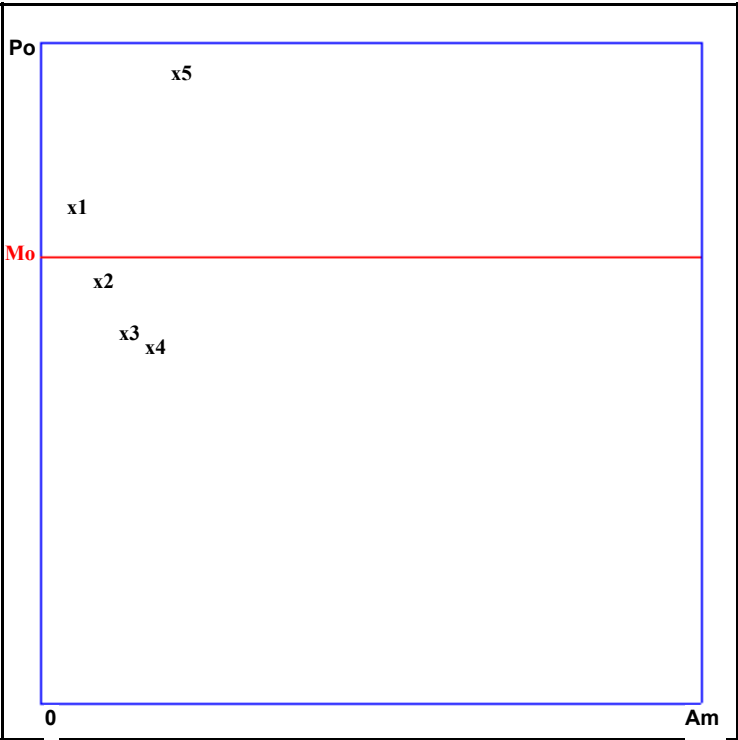
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	36,21	23,54	0,65
2 -	30,68	23,61	0,77
3 -	26,72	21,71	0,81
4 -	25,80	20,95	0,81
5 -	46,10	26,28	0,57

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 33,10

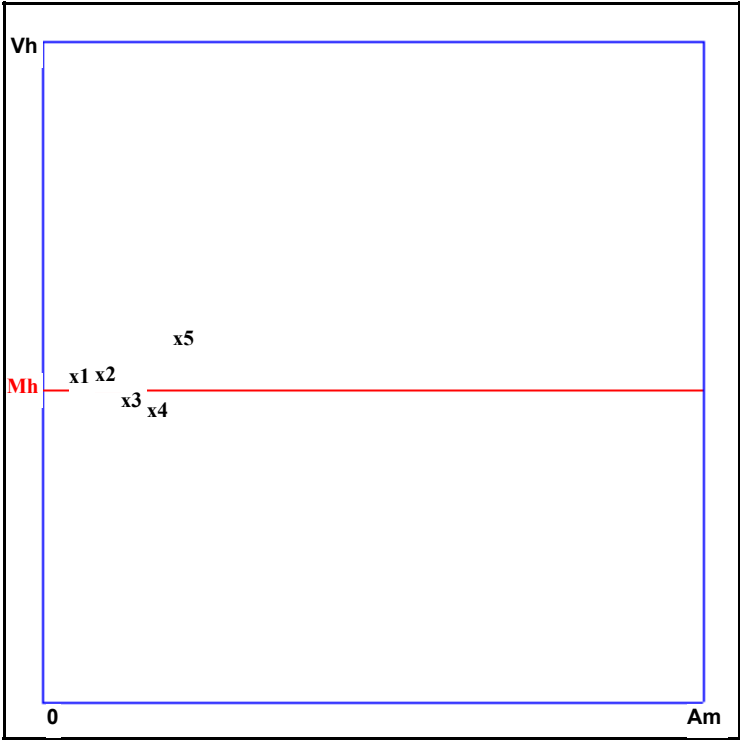
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	36,21	3,105	9,38
2 -	30,68	2,420	7,31
3 -	26,72	6,378	19,27
4 -	25,80	7,306	22,07
5 -	46,10	13,000	39,27

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 23,22

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	23,54	0,325	1,40
2 -	23,61	0,391	1,69
3 -	21,71	1,511	6,51
4 -	20,95	2,265	9,76
5 -	26,28	3,060	13,18

Data: 05/09/2025

**Anderson Barbosa Leal
CREA 5069707109**

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

1. Qual o valor atual de venda do imóvel ora avaliado?
2. Qual o valor atual de locação do imóvel da ora avaliado?
3. Quais áreas de lazer e demais comodidades oferecidas pelo Condomínio? Quais comodidades existentes no entorno do Condomínio?
4. O imóvel sofreu alguma valorização, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?
5. Qual o tipo de zoneamento em que se situa o imóvel?
6. Qual o padrão do imóvel? O imóvel encontra-se em boas condições de conservação e uso?
7. Existe fácil locomoção de ônibus para o centro da cidade e demais bairros?

O Exequente não nomeará assistente técnico.

Telefones: (19) 97138-3111

E-mail: engandersonleal35@gmail.com

Anderson Barbosa Leal

Engenheiro Civil – Perito
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Respostas Quesitos:

- 1- R\$ 161.000,00
- 2- R\$ 1.070,00
- 3- Áreas de lazer no condomínio segundo o zelador Sr. Luciano, com mini campo playground e salão de festas, entorno do condomínio existe supermercados, escola, praças.
- 4- Sim, houve uma valorização de pouco mais de 25%
- 5- Zona mista geral
- 6- Baseado em vistoria externa imóvel de padrão médio, as condições de conservação e uso não foi possível verificar, pois não compareceu nenhuma das partes no dia da vistoria e o imóvel se encontra fechado, (Informação dada pelo zelador Sr. Luciano), não fui autorizado entrar no condomínio.
- 7- Sim, existe fácil locomoção de ônibus para o centro da cidade e demais bairros.

Telefones: (19) 97138-3111

E-mail: engandersonleal35@gmail.com



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

ficha

152.520

01

✓

R.1-Sumaré, 02 de dezembro de 2.013. Pelo instrumento particular de venda e compra de terreno e financiamento para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - pessoa física - com recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com utilização do FGTS do (s) devedor (es)/fiduciante (s), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966, no âmbito do Programa de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, alterada pela Lei 12.424 de 16.06.2011, e Decreto nº 7.499 de 16.06.2011, CONTRATO Nº 698.301.760, assinado em Hortolândia/SP, aos 27 de setembro de 2.013, a proprietária **MRV MRL XXXII INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, no ato representada por **MILTON DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG. 1.435.526/MG, inscrito no CPF. 322.876.746-91, conforme procuração lavrada no 9º Ofício de Notas e Protesto de Belo Horizonte/MG, aos 11.04.2012, Livro 1860, fls. 33, **vendeu a DIEGO CARDOSO**, RG nº 45.580.664-0-SP, CPF nº 214.892.288-29, brasileiro, solteiro, nascido em 25.07.1988, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, residente e domiciliado na Rua Cachoeira Paulista nº 10, Jardim Nova América, Hortolândia-SP, **uma fração ideal de 0,004581948% no terreno objeto desta matrícula**, onde se localiza o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “PARQUE HARVARD”**, em construção, a qual corresponderá ao **apartamento nº 404 do Bloco 04**, localizado no 3º pavimento, e uma vaga de garagem descoberta livre nº 16, **pelo valor de R\$127.810,73**, que serão pagos na seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$1.810,75; Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es): R\$11.482,44; Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$18.889,00; Financiamento concedido pelo credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, adiante qualificado:

Continua no verso.

CS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PANDENE FERREIRA DE SOUZA VARELA, sob o número WHOR25701161889. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastabrigada/pdfliberação/assinautos/whor25701161889, informe o processo 0002118-09/2021 e código 447041N0.

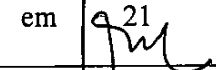
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

152.520

01V

C.N.S. 12.110-3

R\$95.628,54. Valor da compra e venda do terreno: R\$6.598,04. Prazo para execução das obras: 24 meses, conforme cláusula oitava do contrato ora registrado. A vendedora MRV MRL XXXII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002082013-21024389, expedida em 19.09.2013, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 18.03.2.014; bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob o Código de Controle da Certidão: EF50.7A38.2826.CECB, expedida em 21.11.2013, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em conjunto com a Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 20.05.2014, ambas verificadas suas autenticidades na rede de comunicação Internet, e que ficam microfilmadas nesta Serventia. (Protocolo nº 256.864 em 21 de novembro de 2.013).
A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-

R.2-Sumaré, 02 de dezembro de 2.013. Pelo mesmo contrato referido no R.1, **DIEGO CARDOSO**, já qualificado, na qualidade de devedor/fiduciante, pelo valor de **R\$95.628,54**, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei 9.514/97, uma fração ideal de **0,004581948%** no terreno objeto desta matrícula, onde se localiza o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PARQUE HARVARD"**, em construção, a qual corresponderá ao **apartamento nº 404 do Bloco 04**, localizado no 3º pavimento, e uma vaga de garagem descoberta livre nº 16, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/nº, Brasília/DF, por sua agência Remanso-Hortolândia/SP, prefixo 6983-3, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/6654-01, em garantia da dívida desse mesmo valor, que deverá ser amortizada através de 360 prestações mensais, a taxa anual de juros nominal de 4,5% e efetiva de 4,594%, sendo a primeira prestação no valor total de R\$509,54, com vencimento previsto para 15 de junho de 2.014; consta do contrato que o prazo de carência para expedição da intimação - para fins previsto no §2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$126.000,00, sujeito à correção monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se ao **BANCO DO BRASIL** o direito de pedir nova avaliação, e todas as demais cláusulas e condições constantes no contrato que fica microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 256.864 em 21 de novembro de 2.013). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).

Av.3-Sumaré, 02 de dezembro de 2.013. GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. Do instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária referido no R.1 e 2 desta matrícula, comparece ainda a vendedora/Incorporadora/Interveniente construtora: **MRV MRL XXXII INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor/fiduciante,

Continua na ficha 02

CNM: 121103.2.0152520-44

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

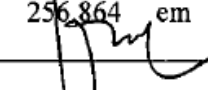
matrícula
152.520

ficha
02

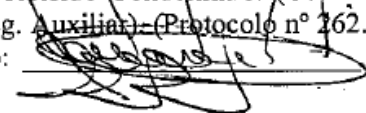
Matrícula matriz 127866

Bloco: 04

Apartamento: 404

solidariamente se responsabiliza pelo pagamento da totalidade da dívida com seus acréscimos, cuja garantia prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas as unidades habitacionais vinculada ao empreendimento. (Protocolo nº 256.864 em 21 de novembro de 2.013). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).

0-0-0-0-0-

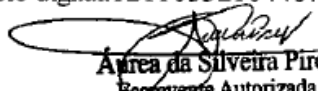
Av.4-152.520-Sumaré, 25 de março de 2014. Tendo sido averbada a conclusão da CONSTRUÇÃO do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "PARQUE HARVARD", e instituído o respectivo condomínio de acordo com a Av.151 e com o R.152 da matrícula nº 127.866, desta Serventia, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 152.520, referente ao APARTAMENTO Nº 404, localizado no 3º pavimento, da Bloco 04, já concluído, do referido Condomínio. (Convenção de condomínio registrada sob nº 8.817, do livro 03- reg. Auxiliar) - (Protocolo nº 362.067 em 14 de março de 2014). O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-
..

AV.5/152.520 - Sumaré, 30 de janeiro de 2024.

Título prenotado sob nº 446.703 em 22 de janeiro de 2024.

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida aos 22 de janeiro de 2024, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia-SP, extraída dos Autos do Processo n. 00021180920218260229 - Execução Civil, movida pelo **CONDOMÍNIO PARQUE HARVARD**, CNPJ nº 19.422.397/0001-38 e **BRENO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADOGADOS**, CNPJ nº 19.215.418/0001-44, em face de **DIEGO CARDOSO**, CPF nº 214.892.288-29, os direitos de devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula foram **penhorados** para satisfação da dívida no valor de **R\$56.390,29 (cinquenta e seis mil e trezentos e noventa reais e vinte e nove centavos)**. Nome do depositário: **DIEGO CARDOSO**, ora executado.-

Selo digital.1211033210446703S61VDS248


Aurea da Silveira Pires
Escrevente Autorizada


Aline Belozo Silva Bello
Escrevente

V

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

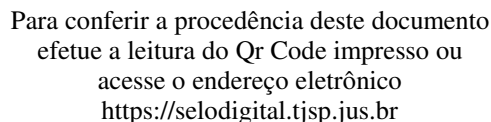
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

juo.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

cebs

Selo: 1211033C30446703HRS5BP24O