

Laudo Pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Objeto da Ação	4
4. Localização do Imóvel	4
5. Tipo de Bem	5
6. Descrição do Bem	5
7. Finalidade do Laudo	5
8. Objetivo do Laudo	5
9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:.....	5
10. Identificação e Caracterização da Região	6
11. Descrição do Imóvel	7
11.1. Características da Construção.....	7
11.2. Distribuição / Acabamento Internos	7
12. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).....	8
12.1. Valor do Imóvel Avaliando	8
12.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem.....	9
13. Quesitos.....	9
13.1. Quesitos Autor.....	9
13.2. Quesitos Requerido	9
14. Encerramento	10
15. Anexo – Memória de Cálculo.....	11
16. Anexo 2 – MLE	21
17. Anexo 3 – Relatório Fotográfico	22

1. Identificação Processual

Vara: 5ª Cível

Regional / Comarca: VILA MIMOSA / CAMPINAS

Número do Processo: 0004039-94.2014.8.26.0084

Tipo de Ação: Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Residencial Di Mônaco

Requerido: Adriana Aparecida Oliveira Ferreira / Daniela Martins de Oliveira / Kleber Ferreira

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo. Senhor Doutor de Direito da 5ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme decisão de fl. 400 dos autos.

3. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto Apartamento nº 633, localizado no terceiro andar, bloco 6, do condomínio residencial Di Mônaco, situado na Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1880, Loteamento Núcleo Santa Izabel, Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP com matrícula 117.476 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

4. Localização do Imóvel



Figura 1 Localização do Imóvel no Condomínio Residencial di Mônaco

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

5. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

6. Descrição do Bem

Imóvel com idade aproximada de 15 anos com manutenção média (imóvel com sinais de uso e desgaste, necessitando de algumas reformas ou reparos pontuais)

Possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar/ jantar, cozinha, lavanderia e sacada.

1 vaga de garagem descoberta.

Área comum possui piscina com banheiros e vestiário, salão de festas, quadra poliesportiva, mini mercado comunitário e portaria com controle de acesso.

Está em uma região onde os confrontantes são condomínios verticais em construção e lotes com potencial de incorporação de novos empreendimentos.

Condomínio de prédios de térreo mais 3 andares, sem elevador com 4 unidades por andar.

Relatório fotográfico em anexo 3 do laudo.

7. Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

8. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 3.

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada em 10/09/2025;
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;

- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. y dos autos.
- Acompanharam a vistoria:
 - Pelos Autores:
Não houve acompanhamento
 - Pelos Requeridos:
Sra. Tauana Gabriela Oliveira Damião, que franqueou minha entrada no apartamento objeto da ação.

10. Identificação e Caracterização da Região

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

A perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, das verbas públicas destinadas à moradia, contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: média;

Desempenho de mercado: estável;

Número de ofertas: alto;

Absorção pelo mercado: médio;

Público-alvo para absorção do bem: famílias menores / novos casais

Facilitadores para negociação do bem: bairro consolidado, com serviços próximos e próximo a vias de rápido deslocamento.

Melhoramentos Públicos

Pavimentação	☒	Rede Elétrica	☒
Guias e Sarjetas	☒	Rede de Gás	☐
Rede de Água	☒	Rede Telefonia	☒
Rede de Esgoto	☒	Iluminação Pública	☒

Serviços Públicos

Ônibus	☒	Saúde	☐
Metrô	☐	Segurança	☐
Escola	☒	Shopping	☐
Igreja	☐	Comércio	☒
Lazer	☒		

Condições Locais

Tráfego nas imediações? ☐ Muito leve ☒ Leve ☐ Médio ☐ Pesado
 Acesso ao Imóvel? ☒ Asfalto ☐ Cascalho ☐ Terra ☐ Outro:
 Local suscetível à enchente? ☐ Sim ☒ Não
 Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?) ☐ Sim ☒ Não

11. Descrição do Imóvel

11.1. Características da Construção

Padrão Construção	Baixo			
Estado de Conservação	Médio			
Possui Vagas de Garagem? Sim	Se sim, quantas?	Cobertas	0	Descobertas 1

11.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo	Laje	Ferro / Madeira
Lavanderia	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro
Sala de Estar / Jantar	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira
Sacada	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Alumínio
Banheiro Social	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira
Dormitório	02	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 7

12. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

Período de pesquisa: Outubro / 2025

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 35 dados de referência, sendo 31 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (3,94%)	3.769,48
Médio	3.924,00
Máximo (3,94%)	4.078,52
Valor Total	
Mínimo	207.321,13
Médio	215.819,95
Máximo	224.318,76
Intervalo Predição	
Mínimo	193.620,25
Máximo	238.019,64
Mínimo (10,29%)	3.520,37
Máximo (10,29%)	4.327,63
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	3.335,40
RL Máximo	4.512,60
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 5,18,28 e 32.

12.1. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados e do mercado temos o valor adotado para o imóvel objeto da ação é de **R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais)**

12.2. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 3,94%

13. Quesitos

13.1. Quesitos Autor

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

13.2. Quesitos Requerido

Não foram apresentados quesitos pelo requerido;

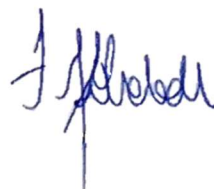
14. Encerramento

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



CAMPINAS, 17 de Novembro de 2025

Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

15. Anexo – Memória de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	0004039-94.2014.8.26.0084
Data do modelo:	terça-feira, 7 de outubro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Banho de serviço	Numérica	Quantitativa	Banho na Area de serviço	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Péssimo: Imóveis com sérios problemas estruturais, necessitando de reformas profundas ou até mesmo reconstrução. 2 - Médio: Imóveis com sinais de uso e desgaste, necessitando de algumas reformas ou reparos pontuais. 3 - Bom: Imóveis bem conservados, com poucos sinais de desgaste, sem necessidade de grandes reformas. 4 - Excelente: Imóveis com acabamentos impecáveis, sem necessidade de reparos, com aparência de novo.	Sim
Elevador	Numérica	Dicotomica	Presença de elevador no condomínio sendo: 1 - Possui elevador	Sim

2 - Não possui elevador			
Móveis Planejados	Númerica	Dicotomica	Presença de móveis planejados no apartamento Sim sendo: 1 - Possui móveis planejados. 2 - Não possui móveis planejados
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²) Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	42,00	64,00	22,00	51,23
Banho de serviço	1,00	2,00	1,00	1,16
Estado de conservação	0,00	4,00	4,00	2,90
Elevador	0,00	1,00	1,00	0,26
Móveis Planejados	0,00	1,00	1,00	0,74
Valor unitário	3.272,73	6.745,45	3.472,72	4.680,56

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9503730 / 0.9503730
Coeficiente de determinação:	0.9032089
Fisher - Snedecor:	46.66
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	18719461.606	5	3743892.321	46.658

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 12

Não Explicada	2006045.480	25	80241.819
Total	20725507.086	30	

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +1437.86051 +56000.99333 / Area privativa +915.7575959 * Banho de serviço +276.0905231 * Estado de conservação +636.5500271 * Elevador +138.1730229 * Móveis Planejados

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	2.27	3.23
Banho de serviço	x	4.27	0.02
Estado de conservação	x	4.45	0.02
Elevador	x	3.07	0.51
Móveis Planejados	x	0.85	40.56
Valor unitário	y	2.77	1.05

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0.00	-0.33	-0.11	-0.54	0.08	-0.19
Banho de serviço	x2	-0.33	0.00	0.38	0.74	0.06	0.77
Estado de conservação	x3	-0.11	0.38	0.00	0.46	0.66	0.77
Elevador	x4	-0.54	0.74	0.46	0.00	0.18	0.76
Móveis Planejados	x5	0.08	0.06	0.66	0.18	0.00	0.45
Valor unitário	y	-0.19	0.77	0.77	0.76	0.45	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area privativa	x1	0.00	0.17	0.26	0.60	0.07	0.41
Banho de serviço	x2	0.17	0.00	0.32	0.08	0.28	0.65
Estado de conservação	x3	0.26	0.32	0.00	0.23	0.38	0.66
Elevador	x4	0.60	0.08	0.23	0.00	0.01	0.52
Móveis Planejados	x5	0.07	0.28	0.38	0.01	0.00	0.17
Valor unitário	y	0.41	0.65	0.66	0.52	0.17	0.00

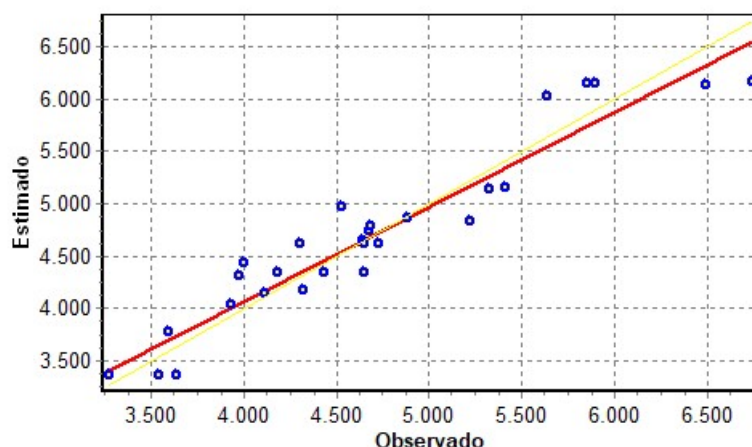
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.181,82	4.338,26	-156,44	-3,7410%	-0,552274	0,00783200
2	4.727,27	4.614,35	112,92	2,3886%	0,398620	0,00601100
3	6.745,45	6.166,66	578,79	8,5804%	2,043243	0,23928100
4	4.302,33	4.622,41	-320,08	-7,4397%	-1,129952	0,02626100
6	5.322,58	5.135,95	186,63	3,5065%	0,658859	0,05763000
7	4.727,27	4.614,35	112,92	2,3886%	0,398620	0,00601100
8	4.437,21	4.346,32	90,89	2,0483%	0,320857	0,00386900
9	5.636,36	6.028,49	-392,13	-6,9571%	-1,384290	0,39068100
10	3.593,75	3.780,81	-187,06	-5,2053%	-0,660376	0,04126300
11	3.272,73	3.371,82	-99,09	-3,0277%	-0,349801	0,00819400
12	4.000,00	4.440,08	-440,08	-11,0021%	-1,553581	0,03120900
13	4.727,27	4.614,35	112,92	2,3886%	0,398620	0,00601100
14	3.928,57	4.043,99	-115,42	-2,9380%	-0,407456	0,00796200
15	3.545,45	3.371,82	173,63	4,8973%	0,612956	0,02516000
16	5.409,84	5.150,75	259,09	4,7892%	0,914632	0,10932300
17	5.222,22	4.840,62	381,60	7,3072%	1,347126	0,04183700
19	3.636,36	3.371,82	264,54	7,2749%	0,933887	0,05840300
20	4.111,11	4.150,27	-39,16	-0,9524%	-0,138227	0,00092800
21	4.529,09	4.974,81	-445,72	-9,8413%	-1,573491	0,37975900
22	4.318,18	4.178,55	139,63	3,2336%	0,492926	0,01369300
23	4.651,16	4.346,32	304,84	6,5540%	1,076144	0,04352400
24	4.318,18	4.178,55	139,63	3,2336%	0,492926	0,01369300
25	4.642,86	4.653,42	-10,56	-0,2274%	-0,037278	0,00003600
26	4.680,85	4.787,66	-106,81	-2,2819%	-0,377074	0,00289700
27	3.977,27	4.316,72	-339,45	-8,5348%	-1,198334	0,04647100
29	5.857,14	6.148,48	-291,34	-4,9741%	-1,028484	0,06086600
30	5.892,86	6.148,48	-255,62	-4,3378%	-0,902385	0,04685600
31	6.491,23	6.130,93	360,30	5,5505%	1,271916	0,09447200
33	4.673,47	4.739,03	-65,56	-1,4028%	-0,231442	0,00112400
34	4.651,16	4.622,41	28,75	0,6181%	0,101488	0,00021200
35	4.886,36	4.868,90	17,46	0,3573%	0,061626	0,00009900

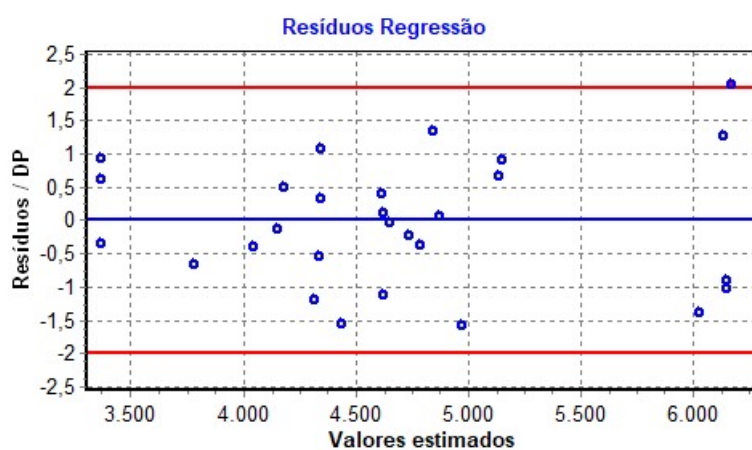
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	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	3
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	2
4	Extrapolção	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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		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 do Laudo					II (2)

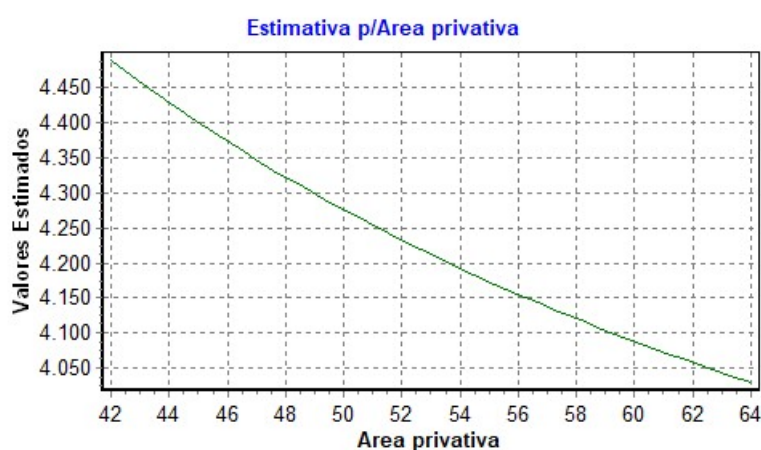
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

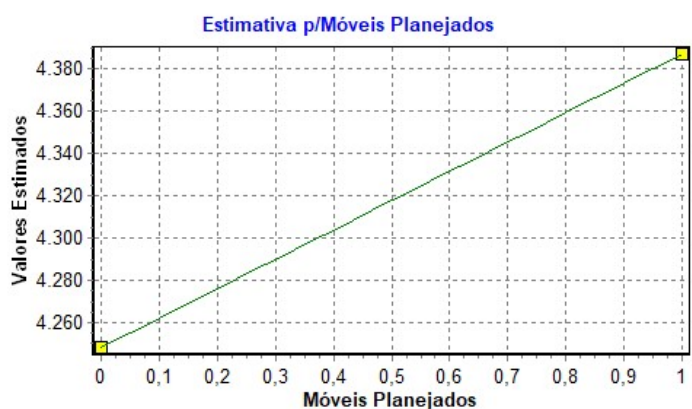
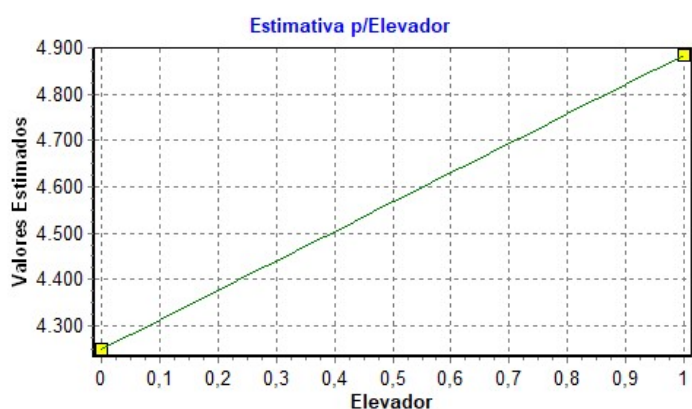
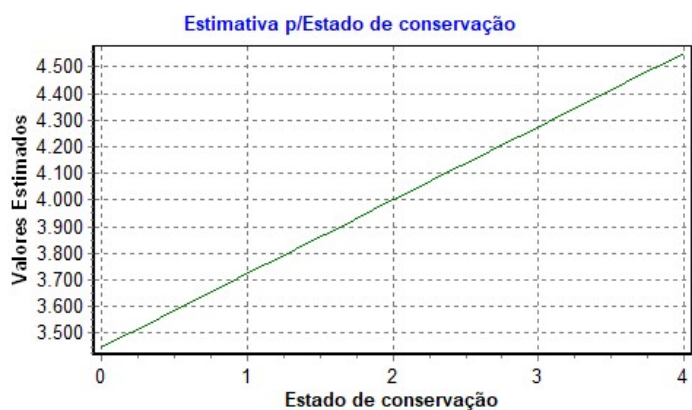


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Imobiliária Governador	(19) 3344-1900
2		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	My Broker Campinas	(19) 99876-7447
3		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 625	Jardim Santa Izabel	Swiss House	(19) 3278-3131
4		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Davanti Negócios Imobiliários	(19) 3234-3755
5	*	Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Jm Imobi	(19) 98317-3520
6		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 625	Jardim Santa Izabel	Imobiliária Governador	(19) 3344-1900
7		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Fmi Imobiliária	(19) 4112-0018
8		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Prime Home Imóveis	(19) 97411-2832
9		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Jm Imobi	(19) 98317-3520
10		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Eldorado Imobiliaria	(19) 3803-1330
11		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Off Imóveis	(19) 3307-3777
12		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Maxxi Fort	(19) 3909-3466
13		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Imobiliária Remanso	(19) 3865-1270
14		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 625	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Raimundo Nonato De Almeida	(19) 97170-8855
15		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Home Gods	(19) 2519-0321
16		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Jr Imobimax	(19) 98331-6421
17		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Home Gods	(19) 2519-0321
18	*	Rua Sebastião Lázaro da Silva, 625	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Provectum - Castelo 3	(19) 3303-3000
19		Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880	Jardim Santa Izabel	Casa 4	(11) 2096-6932
20		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Jb Imóveis	(19) 3822-4200
21		Rua Sebastião Lázaro da Silva, 1301	Jardim Nossa Senhora de Fatima	Prime Home Imóveis	(19) 97411-2832
22		Rua Rodrigo Medeiros, 121	Jardim Monte Alto	LIFER Imóveis	(19) 99979-8128
23		Rua Rodrigo Medeiros, 121	Jardim Monte Alto	Dut Imóveis	(19) 2121-9100
24		Rua Rodrigo Medeiros, 121	Jardim Monte Alto	Home Gods	(19) 2519-0321
25		Rua Rodrigo Medeiros, 121	Jardim Monte Alto	Eldorado Imobiliaria	(19) 3803-1330
26		Rua Rodrigo Medeiros, 121	Jardim Monte Alto	Provectum - Unidade Realize	(19) 98142-9926
27		Rua Rodrigo Medeiros, 121	Jardim Monte Alto	Imobiliaria Jazz	(19) 2660-0142
28	*	R. Antônio Fernandes Leite, 1490	Jardim Ipê	Fábio Castro	(19) 99363-6438
29		R. Antônio Fernandes Leite, 1490	Jardim Ipê	Perfeito Imóveis	(19) 98331-0025
30		R. Antônio Fernandes Leite, 1490	Jardim Ipê	LIFER Imóveis	(19) 99979-8128
31		R. Antônio Fernandes Leite, 1490	Jardim Ipê	Serttória Negócios Imobiliário	(19) 98988-4313
32	*	R. Antônia Ribeiro de Lima, 100	Parque São Jorge	Prime Home	(19) 97411-2832
33		R. Antônia Ribeiro de Lima, 100	Parque São Jorge	Dut Imóveis	(19) 2121-9100

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 18

34		R. Antônia Ribeiro de Lima, 100	Parque São Jorge	Nathália Di Grandi Da Loia	(19) 3722-5252
35		R. Antônia Ribeiro de Lima, 100	Parque São Jorge	Trato Soluções Imobiliárias	(19) 3054-6930

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Banho de serviço	Estado de conservação	Elevador	Móveis Planejados	Valor unitário
1		55,00	1	3	0,00	1,00	4.181,82
2		55,00	1	4	0,00	1,00	4.727,27
3		55,00	2	4	1,00	1,00	6.745,45
4		43,00	1	3	0,00	1,00	4.302,33
5	*	55,00	1	0	0,00	0,00	4.181,82
6		62,00	1	4	1,00	1,00	5.322,58
7		55,00	1	4	0,00	1,00	4.727,27
8		43,00	1	2	0,00	1,00	4.437,21
9		55,00	2	4	1,00	0,00	5.636,36
10		64,00	1	2	0,00	0,00	3.593,75
11		55,00	1	0	0,00	0,00	3.272,73
12		50,00	1	3	0,00	1,00	4.000,00
13		55,00	1	4	0,00	1,00	4.727,27
14		56,00	1	2	0,00	1,00	3.928,57
15		55,00	1	0	0,00	0,00	3.545,45
16		61,00	1	4	1,00	1,00	5.409,84
17		45,00	1	4	0,00	1,00	5.222,22
18	*	55,00	1	4	1,00	1,00	6.545,45
19		55,00	1	0	0,00	0,00	3.636,36
20		45,00	1	2	0,00	0,00	4.111,11
21		55,00	1	3	1,00	1,00	4.529,09
22		44,00	1	2	0,00	0,00	4.318,18
23		43,00	1	2	0,00	1,00	4.651,16
24		44,00	1	2	0,00	0,00	4.318,18
25		42,00	1	3	0,00	1,00	4.642,86
26		47,00	1	4	0,00	1,00	4.680,85
27		44,00	1	2	0,00	1,00	3.977,27
28	*	55,00	2	2	1,00	0,00	4.618,18
29		56,00	2	4	1,00	1,00	5.857,14
30		56,00	2	4	1,00	1,00	5.892,86
31		57,00	2	4	1,00	1,00	6.491,23
32	*	47,00	1	3	0,00	1,00	3.829,79
33		49,00	1	4	0,00	1,00	4.673,47
34		43,00	1	3	0,00	1,00	4.651,16
35		44,00	1	4	0,00	1,00	4.886,36

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.769,48	3,94%	
Valor Médio	3.924,00	-	III
Valor Máximo	4.078,52	3,94%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Sebastião Lazaro da Silva, 1880, Bloco 6, Apto 633	-
Bairro	Santa Izabel	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	55,00	Não
Banho de serviço	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Elevador	0,00	Não
Móveis Planejados	0,00	Não

16. Anexo 2 – MLE**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0004039-94.2014.8.26.0084**Nome do beneficiário do levantamento:** Felipe Moreira da Soledade**CPF/CNPJ:** 326.047.218-56**Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/ ____ nº ____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 439**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Felipe Moreira da Soledade

CPF/CNPJ do titular da conta: 326.047.218-56

Banco: Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6558-7

Conta nº: 112273-8

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐

Poupança

Observações:

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 21

17. Anexo 3 – Relatório Fotográfico

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 511

(1)



Portaria Condomínio

Criado: qua., 10/09/2025

(2)



Identificação Condomínio

Criado: qua., 10/09/2025

(3)



Vista Vaga de Veículo

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 512

(4)



Identificação da Vaga

Criado: qua., 10/09/2025

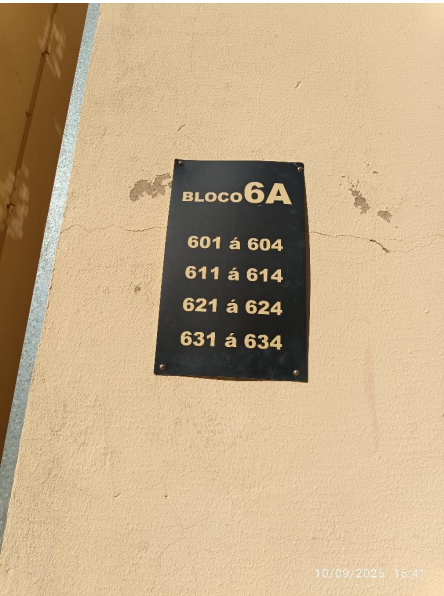
(5)



Entrada Bloco 6

Criado: qua., 10/09/2025

(6)



Identificação Bloco 6A

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 513

(7)



Identificação Andar

Criado: qua., 10/09/2025

(8)



Porta Entrada

Criado: qua., 10/09/2025

(9)



Hall

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 514

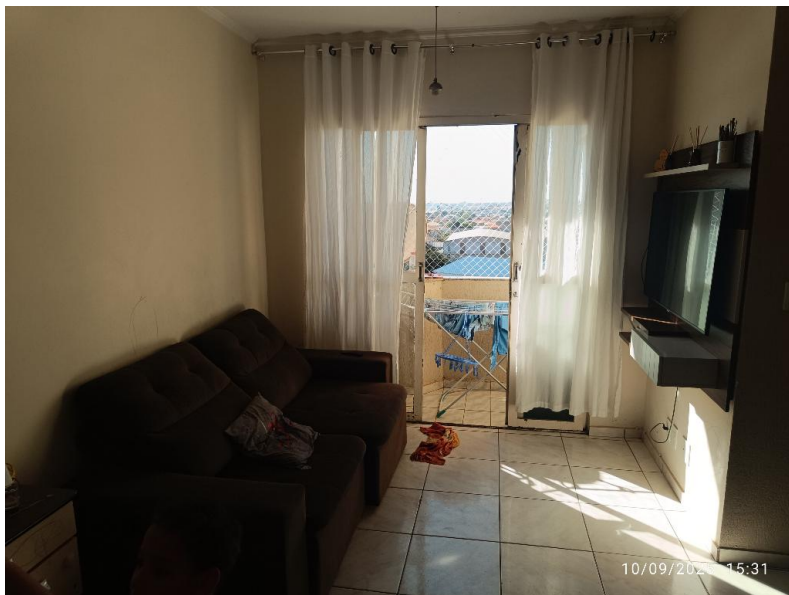
(10)



Escadaria

Criado: qua., 10/09/2025

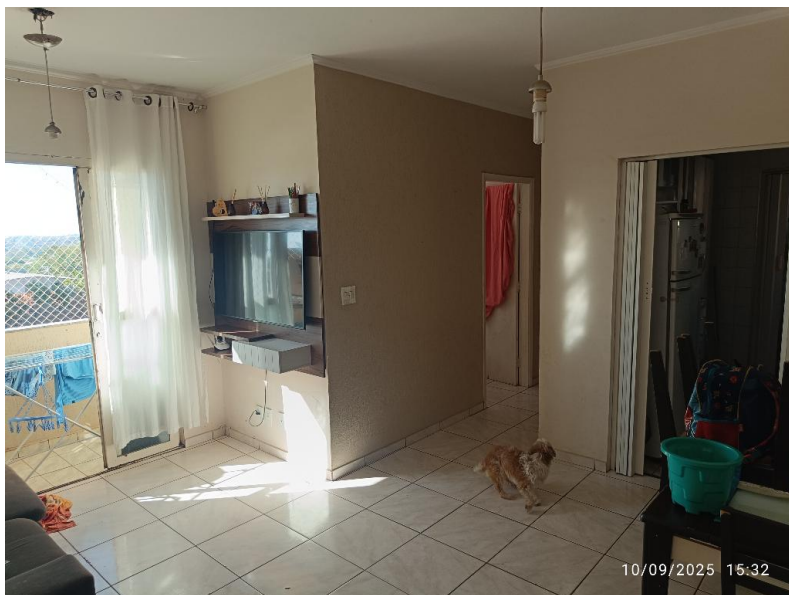
(11)



Sala Estar

Criado: qua., 10/09/2025

(12)



Sala Estar

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 515

(13)



Sala Jantar

Criado: qua., 10/09/2025

(14)



Sacada

Criado: qua., 10/09/2025

(15)



Sacada.

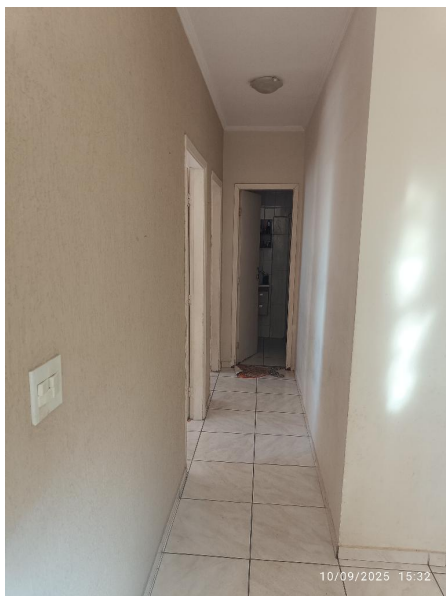
Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 516

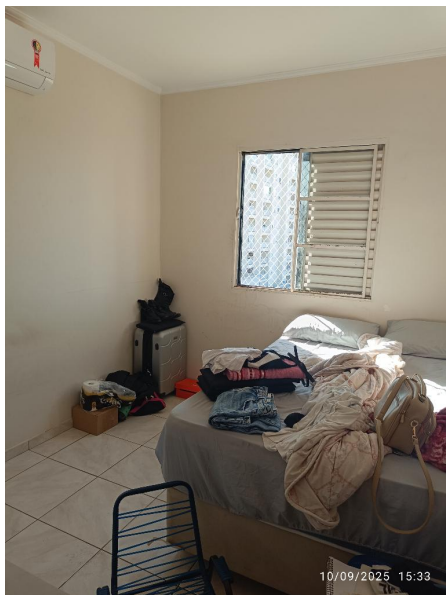
(16)



Corredor Interno

Criado: qua., 10/09/2025

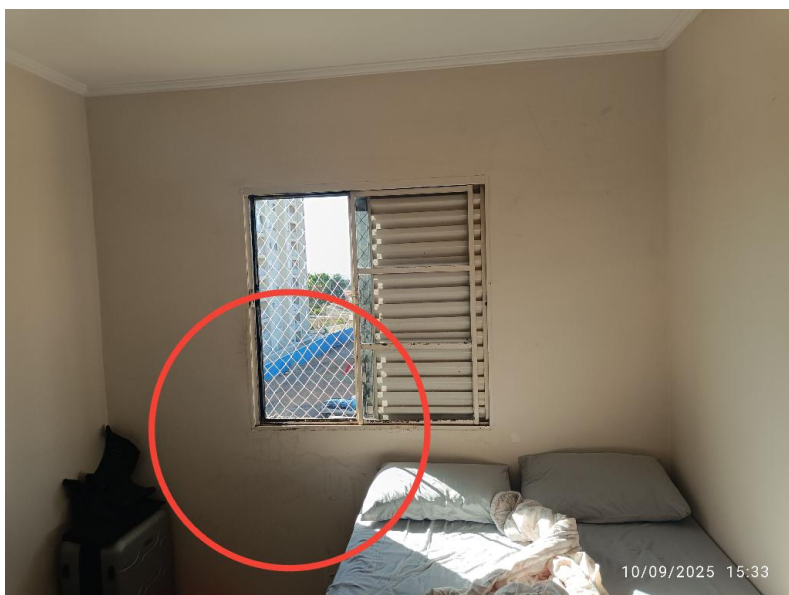
(17)



Dormitório 1

Criado: qua., 10/09/2025

(18)



Janela com pequenas infiltrações

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 517

(19)



Dormitório 2

Criado: qua., 10/09/2025

(20)



Fissura em piso

Criado: qua., 10/09/2025

(21)



Banheiro Social

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 518

(22)



Teto Banheiro

Criado: qua., 10/09/2025

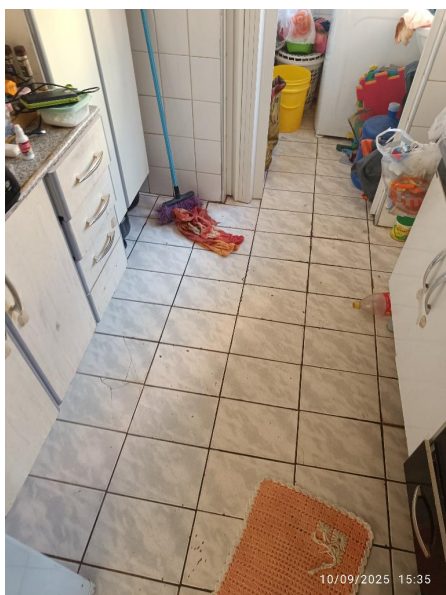
(23)



Cozinha

Criado: qua., 10/09/2025

(24)



Desgaste de piso cozinha

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 519

(25)



Lavanderia

Criado: qua., 10/09/2025

(26)



Azulejo danificado em lavanderia

Criado: qua., 10/09/2025

(27)



Ausência de Vidro em Banheiro

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 520

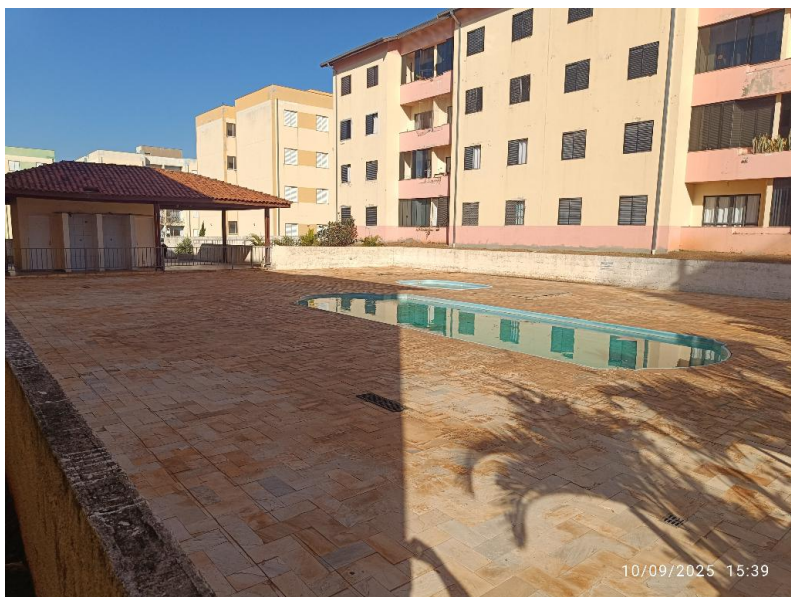
(28)



Tipologia do Empreendimento - Térreo + 3 andares com 4 apartamentos por andar / bloco

Criado: qua., 10/09/2025

(29)



Vista Piscinas

Criado: qua., 10/09/2025

(30)



Banheiros Piscinas

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 521

(31)



Banheiros Piscinas

Criado: qua., 10/09/2025

(32)



Salão de Festas

Criado: qua., 10/09/2025

(33)



Salão de Festas

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 522

(34)



Reservatório Metálico

Criado: qua., 10/09/2025

(35)



Poço de abastecimento de água

Criado: qua., 10/09/2025

(36)



Quadra Poliesportiva

Criado: qua., 10/09/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 0004039-94.2014.8.26.0084
Criado: qua., 10/09/2025
Número de Itens: 39

fls. 523

(37)



Minimercado.

Criado: qua., 10/09/2025

(38)



Portaria com controle de acesso

Criado: qua., 10/09/2025

(39)



Gás GLP

Criado: qua., 10/09/2025