

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA

Processo nº 1017478-14.2020.8.26.0451

A Engenheira Civil Erika Mariana de Almeida Penteado, inscrita no CREA nº 5070802212, signatária desta, perita nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE SEVILLA contra JOSÉ ROQUE MARIANO JUNIOR E OUTRO, em trâmites por esse E. Juízo e Quarto Ofício Cível, vem com o respeito de sempre perante a V. Exa., **para apresentar o seu LAUDO AVALIATÓRIO.**

N. termos, j. este e,
E. Deferimento
Piracicaba, 11 de Maio de 2.026.

Erika Mariana de Almeida Penteado
Engenheira Civil
CREA nº 5070802212
Perita Judicial

LAUDO AVALIATÓRIO

NATUREZA: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

PROCESSO: 1017478-14.2020.8.26.0451 DA 4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE SEVILLA

REQUERIDO: JOSÉ ROQUE MARINO JUNIOR E OUTRO

PERITA DO JUÍZO: ENG. ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO

A **AVALIAÇÃO** EM TELA DEVERÃO TER AS SEGUINTEs FINALIDADES :

- 1 – FONTES
- 2 – CONCEITOS BÁSICOS
- 3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
- 4 – CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL AVALIANDO
- 5 – LOCALIZAÇÃO
- 6 – VISTORIA NO IMÓVEL
- 7 – EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS
- 8 – AVALIAÇÃO
 - 8.1 – Conceitos Gerais
 - 8.2 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados
 - 8.3 – Pesquisa de Valores para a Avaliação do Apartamento Padrão
 - 8.4 – Valor do Apartamento Padrão
 - 8.5 – Valor do **Apartamento Duplex** objeto desta Avaliação Pericial
- 9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO
- 10 – ENCERRAMENTO

Fl. 01

1 – FONTES

1.1 – Durante a vistoria realizada pela Perita Judicial no imóvel avaliado observou detalhadamente as características as quais passa a descrever neste Laudo.

1.2 – Pesquisas realizadas pela perita no mercado imobiliário local, através de informações com vendedores.

1.3 – Anais do 1º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações.

1.4 - Literatura especializada do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2 – CONCEITOS BÁSICOS

A perita utilizou no transcorrer deste laudo os critérios evidenciados nas “Normas para Avaliações” adotados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A vistoria é, para fins desta Norma e exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação. Avaliação é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

O engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações: Que o Valor de Mercado é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado.

É importante ressaltar que existem inúmeras espécies de valores como: valor estimado, valor histórico, valor para alguém, valor de mercado e muitos outros. Mas o que interessa em avaliação é o **valor de mercado** que é admitido como o que resulta da livre **Ação da Lei da Oferta e da Procura.**

Como a transposição em dinheiro, do valor, é o preço, temos que nas áreas e em terrenos, **o preço** é fixado em relação aos dados disponíveis de oferta e transações (outros imóveis em oferta e transações ocorrentes no mercado). É importante levar em consideração a capacidade do terreno em receber construções, isto muito importante na avaliação de um imóvel.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme a matrícula nº 49.535 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba, cujo imóvel assim se descreve no registro: “O apartamento duplex nº 132 – cobertura –, de 12º e 13º Andares, do Condomínio Edifício Paço de Sevilla, situado na Rua Barão de Piracicamirim, nº 814, nesta cidade, contendo a área privativa útil de 522,70 m2, área comum de 220,20 m2, área total com vaga/garagem de 799,68 m2, fração ideal no terreno de 90,0834 m2, de 16,14398%, ... ; vinculada ao apartamento duas vagas de garagem duplas, destinadas a estacionamento de veículos de passeio e/ou equivalentes, localizadas no pavimento térreo, possuindo cada uma as seguintes áreas, área privativa útil de 35,54 m2, área comum de 21,24 m2, fração ideal no terreno de 6,88526 m2 e de 1,21392%; que o referido edifício foi construído em terreno com as medidas...,”

4 – CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, ou seja, o Apartamento nº 132 do 12º e 13º Andares (duplex/cobertura) do Condomínio Edifício Paço de Sevilla, situado na Rua Barão do Piracicamirim, nº 814 – Bairro São Dimas, em Piracicaba, apresenta o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Piracicaba:

Cadastro Municipal: 08.0028.0069.0023

Fl. 05

5 – LOCALIZAÇÃO



Fl. 06

6 – VISTORIA NO IMÓVEL

Na vistoria realizada pela Perita Judicial acompanhada pela Sra. Danielle (Síndica), no Apartamento Duplex nº 132 do 12º e 13º Andares do Condomínio Edifício Paço de Sevilla, situado na Rua Barão de Piracicamirim, nº 814 – Bairro São Dimas, em Piracicaba, observou o seguinte ao qual passa a descrever:

O apartamento duplex é composto por:

12º Andar (piso inferior): lavanderia, despensa com prateleiras, sala de TV, escritório com banheiro, corredor interno de acesso aos dormitórios com despensa e prateleiras, 4 (quatro) dormitórios suítes sendo 3 (três) com closet e escada de acesso ao piso superior. Apresenta: janelas e vitrôs de alumínio e portas internas de madeira envernizada, paredes e lajes rebocadas e pintadas, moldura de gesso, lavanderia, despensa, banheiro e banheiros suítes com pisos cerâmicos, revestimentos nas paredes até a altura da laje, moldura de gesso, na lavanderia 2 (dois) tanques de lavar de inox, armários e ilha de serviço planejados, banheiros com lavatório, vasos sanitários e bidês de louça, bancada de mármore, gabinete planejado com gaveteiros, box de vidro temperado e banheira.

Fl. 09

Sala de TV, escritório, escada, corredor interno aos dormitórios e despensa com piso de assoalho de madeira e em volta acabamento com pedras envernizadas, na sala de TV e escritório rack, prateleiras e gaveteiros planejados de madeira, escada com decoração na parede com pedra mineira. 4 (quatro) dormitórios suítes com closet com pisos laminados, armários planejados de madeira envernizada, dormitórios com gaveteiro, penteadeira e escrivaninha planejada, uma das paredes da suíte com banheira com papel de parede decorativo.

13º Andar (piso superior): hall de entrada, lavabo, sala 3 (três) ambientes, corredor de acesso a cozinha com prateleiras, cozinha e copa conjugadas, 2 (duas) despensas com prateleiras, quarto, banheiro, deck com piscina, rancho com churrasqueira com sauna e banheiro. Apresenta: paredes rebocadas e pintadas, molduras de gesso, vitrôs de ferro pintadas, janelas de madeira envernizadas, portas internas de madeira envernizadas, acesso da sala de 3 (três) ambientes a piscina com portas tipo de correr de vidro temperado, hall de entrada, sala 3 (três) ambientes e corredor de acesso a cozinha, com piso de assoalho de madeira e em volta acabamento com pedras envernizadas, lavabo com piso cerâmico, lavatório com gabinete planejado e vaso sanitário de louça, cozinha e copa conjugadas, uma despensa e corredor de

acesso com piso de granito, prateleiras de madeira, na cozinha armários e gabinetes planejados, balcão e pia da cozinha em granito, quarto, banheiro e outra despensa com pisos cerâmicos, revestimentos nas paredes até a altura da laje, e a outra despensa com paredes rebocadas e pintadas. Deck de madeira com piscina azulejada, área em volta da piscina, rancho com churrasqueira, banheiro e sauna com pisos cerâmicos, banheiro e sauna com azulejos até a altura da laje, vaso sanitário e lavatório de louça, rancho com churrasqueira com cobertura de telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira com forro de madeira pintados, com revestimentos cerâmicos, pia e balcão de granito, gabinete planejado e churrasqueira de alvenaria.

E possuo 2 (duas) vagas duplas de garagem coberta, ou seja, 4 (quatro) vagas.

O apartamento desfruta de área comum contendo: salão de festas com cozinha e 2 (dois) wc e portaria virtual 24 horas.

O apartamento duplex está localizado em Condomínio próximo a avenidas, onde existem prédios comerciais, etc.

7 – EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

FOTO Nº 1) VISTA DA FRENTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE SEVILLA, SITUADO NA RUA BARÃO DE PIRACICAMIRIM Nº 814 – SÃO DIMAS, EM PIRACICABA, ONDE ESTÁ POSICIONADO O APARTAMENTO AVALIANDO, OU SEJA, O APARTAMENTO DUPLEX Nº 132 DO 12º E 13º ANDAR.



Fl. 12

**FOTO Nº 2) OUTRA VISTA DA FRENTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
PAÇO DE SEVILLA.**



Fl. 13

FOTO Nº 3) VISTA DO HALL DO 12º ANDAR ONDE ESTÁ POSICIONADO O PISO INFERIOR DO APARTAMENTO AVALIANDO, OU SEJA, DO APARTAMENTO DUPLEX Nº 132 DO 12º E 13º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE SEVILLA.



**FOTO Nº 4) VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO
DUPLEX AVALIANDO.**



Fl. 15

FOTO Nº 5) VISTA DA LAVANDERIA.**Fl. 16**

FOTO Nº 6) OUTRA VISTA DA LAVANDERIA.

Fl. 17

FOTO Nº 7) VISTA DA DESPENSA COM PRATELEIRAS



Fl. 18

FOTO Nº 8) VISTA DA SALA DE TV.



FOTO Nº 9) VISTA DO ESCRITÓRIO COM BANHEIRO.



FOTO Nº 10) VISTA DO CORREDOR INTERNO DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.



Fl. 21

FOTO Nº 11) VISTA DA DESPENSA QUE SERVE OS DORMITÓRIOS SUÍTES.



Fl. 22



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

**PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES,
RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS,
PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS,
INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.**

**FOTOS Nº 12, Nº 13 E Nº 14) VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO
SUÍTE COM CLOSET.**



Fl. 23



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTOS Nº 15, Nº 16 E Nº 17) VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO SUÍTE COM CLOSET.



Fl. 24



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

**PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES,
RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS,
PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS,
INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.**

**FOTOS Nº 18, Nº 19 E Nº 20) VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO
SUÍTE.**

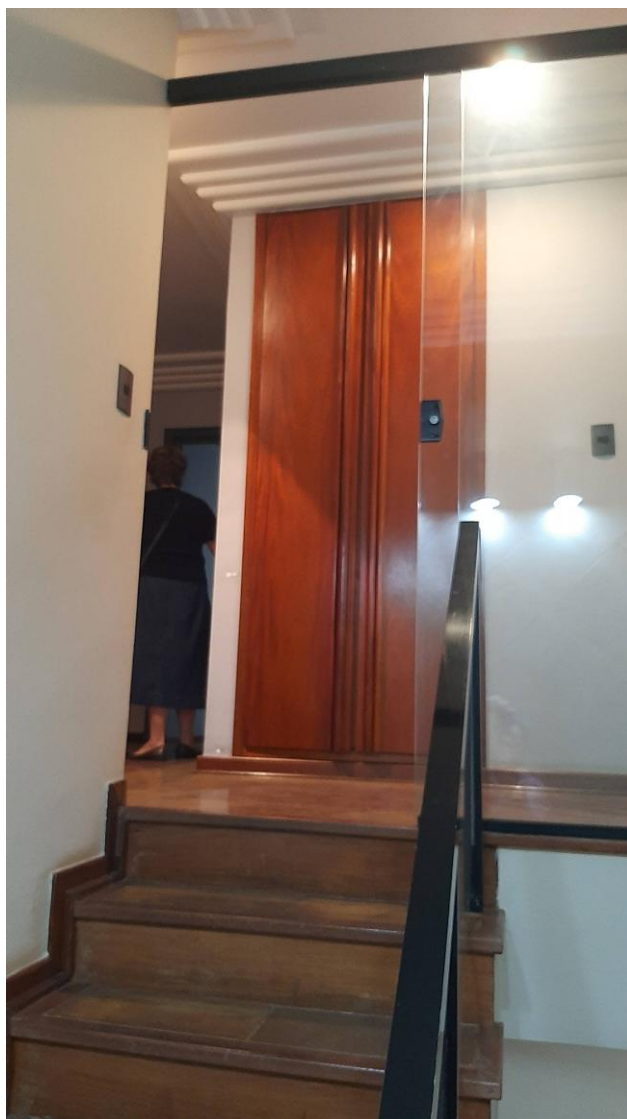
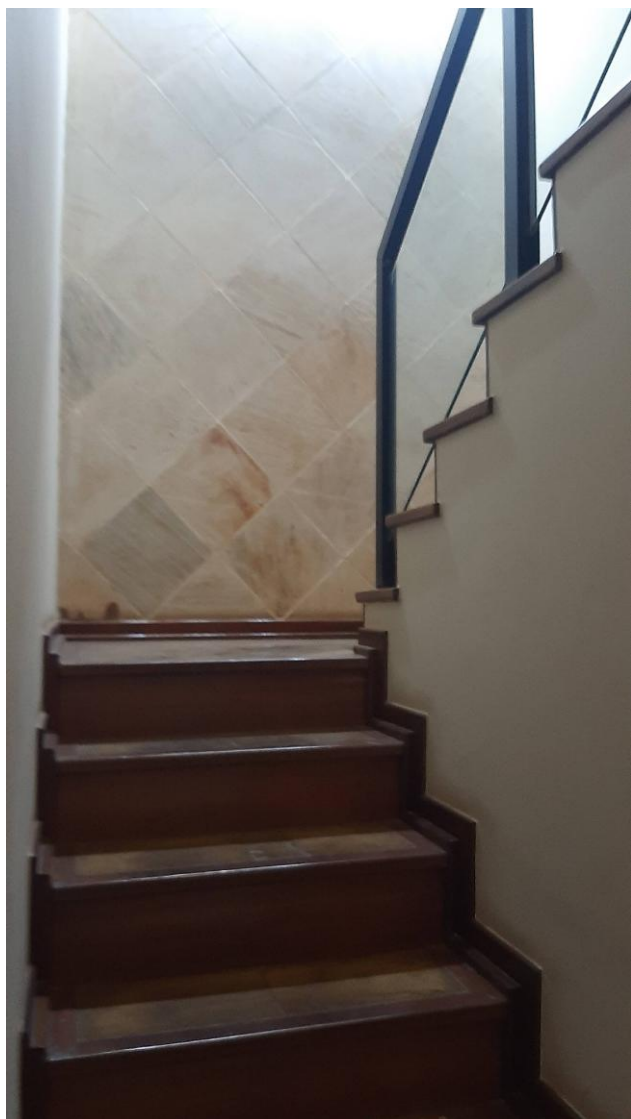


Fl. 25

**FOTOS Nº 21, Nº 22 E Nº 23) VISTA DO QUARTO DORMITÓRIO SUÍTE
COM CLOSET E BANHEIRO COM BANHEIRA.**



FOTOS Nº 24 E Nº 25) VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.



Fl. 27

FOTO Nº 24) VISTA DA PORTA E HALL DE ENTRADA DO PISO SUPERIOR DO APARTAMENTO DUPLEX (13º ANDAR).



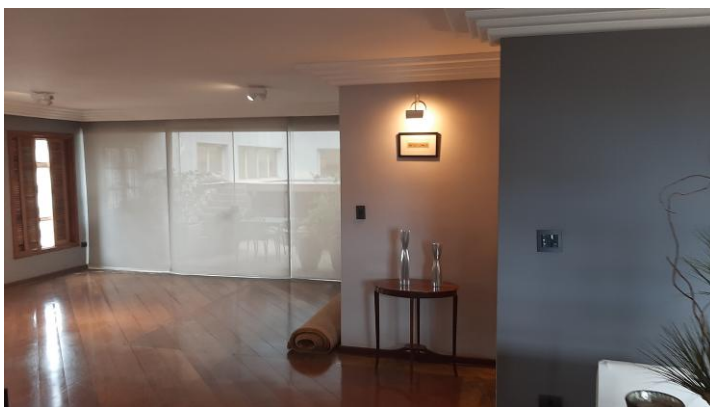
Fl. 28

**FOTO Nº 25) VISTA DO LAVABO DO PISO SUPERIOR DO
APARTAMENTO DUPLEX (13º ANDAR).**



Fl. 29

FOTOS Nº 26, Nº 27 E Nº 28) VISTAS DA SALA 3 (TRÊS) AMBIENTES.



Fl. 30

FOTO Nº 29) VISTA DA SALA 3 (TRÊS) AMBIENTES PARA A PISCINA.



Fl. 31

FOTO Nº 30) VISTA DO CORREDOR COM PRATELEIRAS DE ACESSO A COZINHA.



Fl. 32

FOTOS Nº 31 E Nº 32) VISTAS DA COZINHA E COPA CONJUGADAS.



Fl. 33

FOTOS Nº 33 E Nº 34) VISTAS DAS 2 (DUAS) DESPENSAS COM PRATELEIRAS.



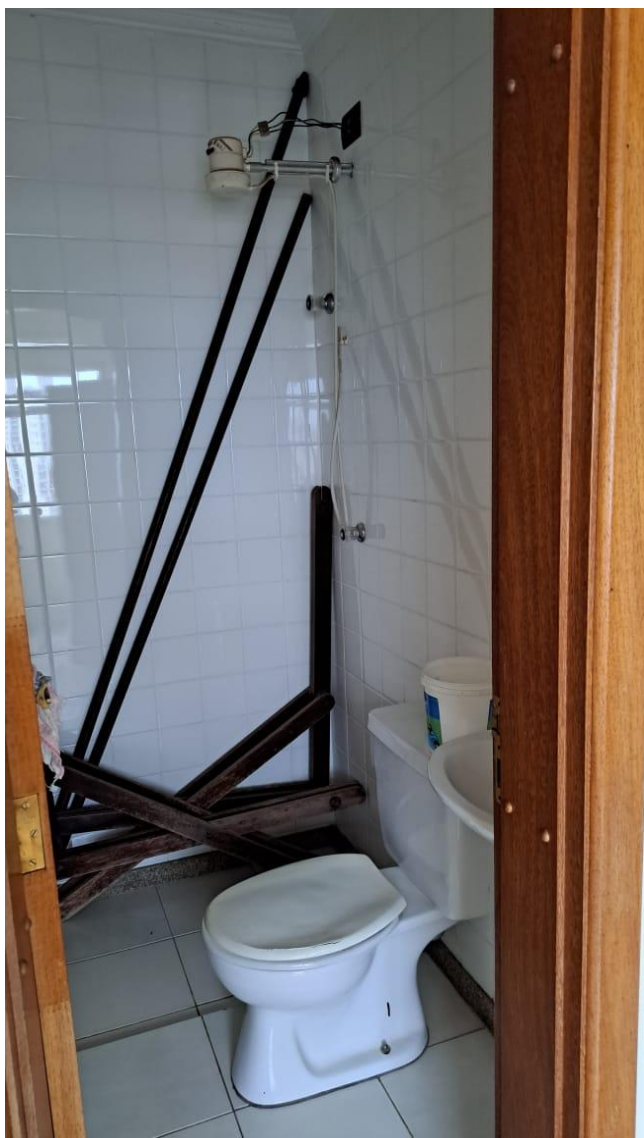
Fl. 34

FOTO Nº 35) VISTA DO CORREDOR DE ACESSO A DESPENSA, QUARTO E BANHEIRO.



Fl. 35

FOTOS Nº 36 E Nº 37) VISTAS DO QUARTO E BANHEIRO.



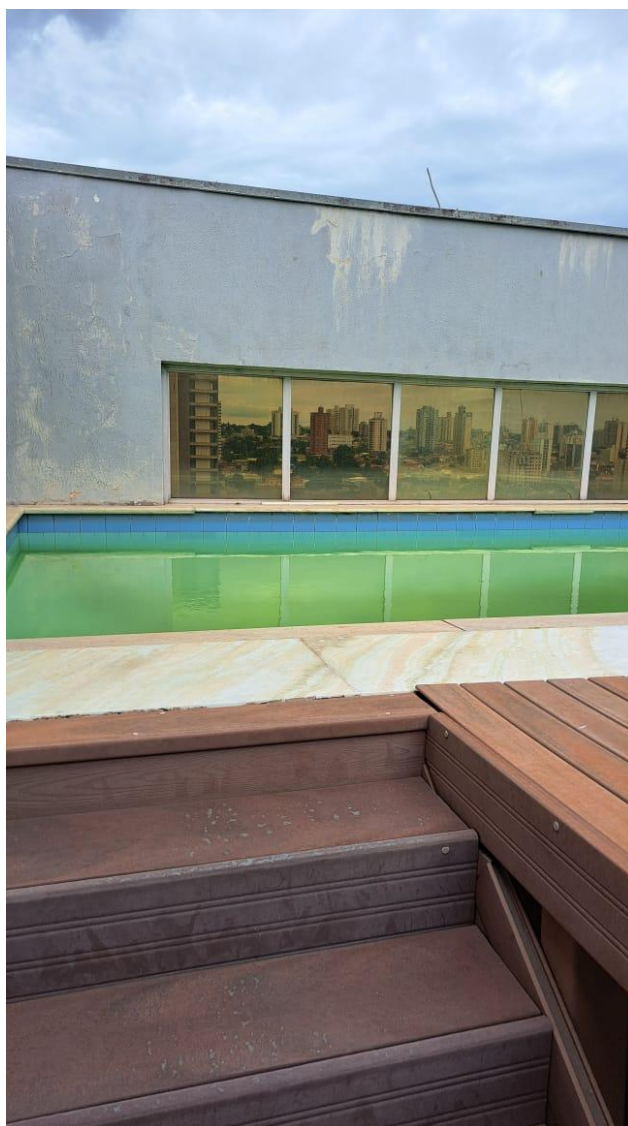
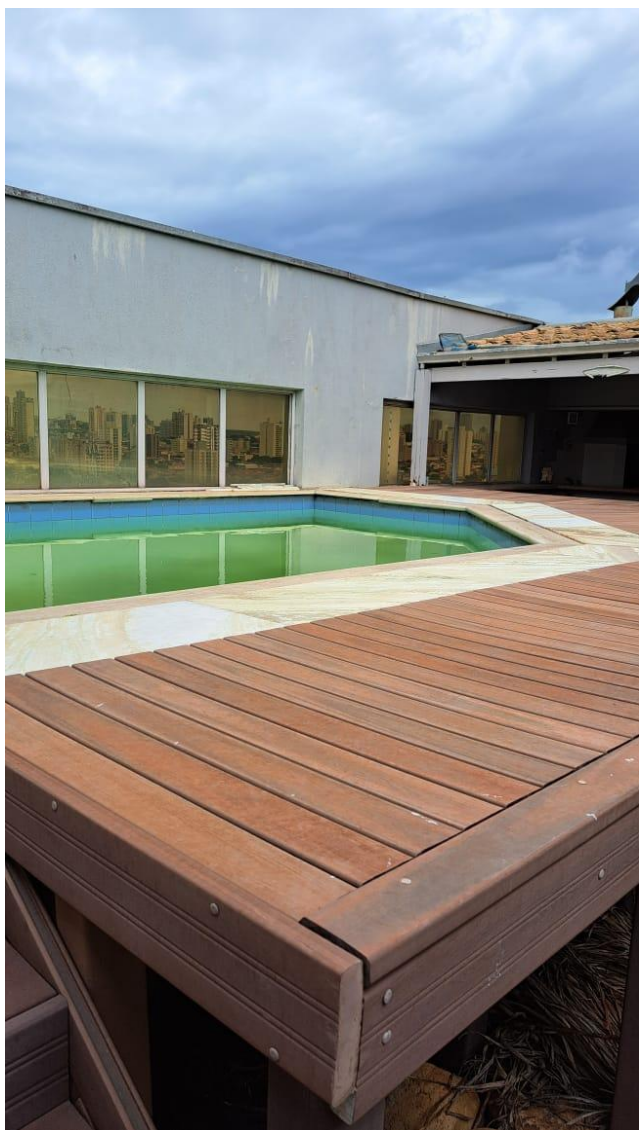
Fl. 36



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTOS Nº 38 E Nº 39) VISTAS DO DECK COM PISCINA.



Fl. 37

Perita Judicial - Engenheira Civil - Erika Mariana de Almeida Penteado - e-mail: emariana51@gmail.com

FOTO Nº 40) VISTA DO JARDIM AO LADO DA PISCINA.



FOTOS Nº 41 E Nº 42)

VISTAS DO RANCHO COM CHURRASQUEIRA.



Fl. 39

FOTOS Nº 43 E Nº 44) VISTAS DO BANHEIRO E SAUNA DO RANCHO DA CHURRASQUEIRA.



FOTOS Nº 45 E Nº 46) VISTAS DAS 2 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM COBERTAS DUPLAS, OU SEJA, 4 VAGAS DE GARAGEM.



**FOTOS Nº 47 E Nº 48) VISTAS DO SALÃO DE FESTAS
 PERTENCENTE A ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO.**



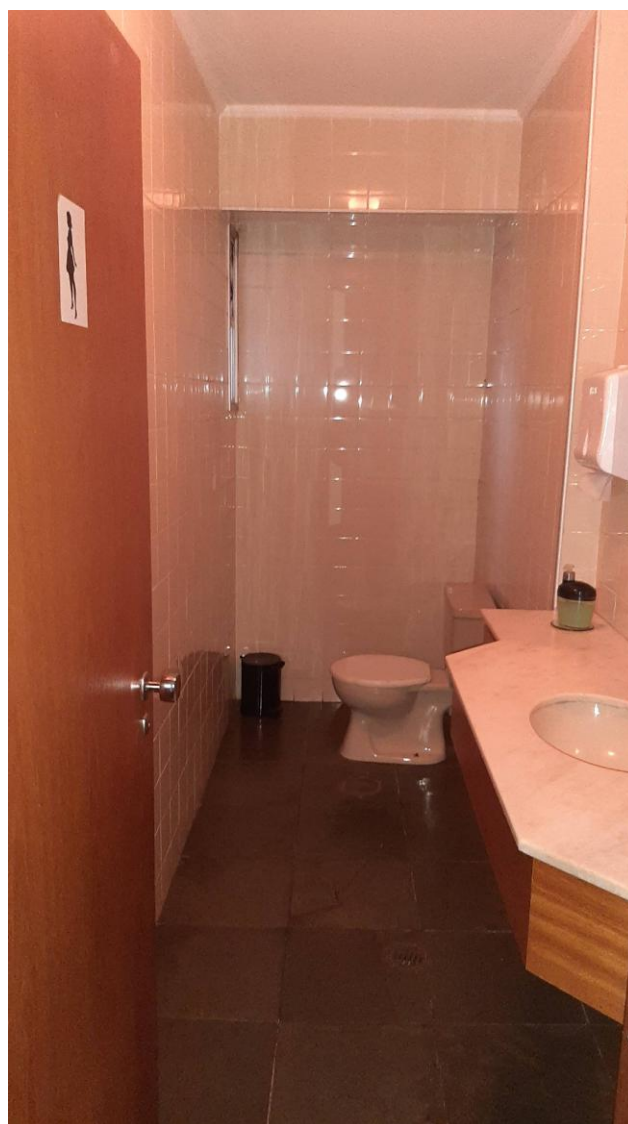
Fl. 42

FOTO Nº 49) VISTA DA COZINHA DO SALÃO DE FESTAS.



Fl. 43

FOTOS Nº 50 E Nº 51) VISTAS DOS WC MASCULINO E
WC FEMININO PERTECENTENTES AO SALÃO DE FESTAS.





ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES, RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS, INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.

FOTOS Nº 52, Nº 53 E Nº 54) VISTAS DA RECEPÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE SEVILLA.



8 – AVALIAÇÃO

8.1. – Conceitos Gerais

De maneira geral, podemos falar que: “avaliar é medir o valor”. O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido.

Como “medir é comparar”, concluímos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

O valor é definido por George L. Shmutz como a “relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja” e segundo Alfred D. Bernard “O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos”.

Como todos sabem a avaliação imobiliária não é uma ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do valor de cada imóvel naquele instante.

Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos avaliadores, diversas situações que são apresentadas.

É de fundamental importância que o avaliador, após ter realizado as necessárias buscas, pesquisas de valores, exames, coletas de dados, realize como próxima etapa a

coordenar os elementos e dados encontrados, analisando, estudando e comparando, para dessa maneira chegar a conclusão final do valor compatível para o imóvel em avaliação, para aquele determinado momento, sua prática, sua sensibilidade de análise de mercado, e seus conhecimentos técnicos mostrarão por diferentes maneiras como chegar ao valor real do imóvel em questão, com uma avaliação satisfatória.

Sobre a Pesquisa de Valores, extrai-se

**DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO
DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, o**

seguinte:

A pesquisa para a determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de Informações: Existem diversas fontes de informações, as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto à conceituadas organizações imobiliárias, vendedores e corretores atuantes na região e através de classificados.

Anúncios e Ofertas: Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de modo geral fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a doação do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado.

Tais ofertas são encontradas:

- nos jornais, em geral de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto à prepostos no local da oferta;

8.2 – Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

Seleção:

Para fazer a seleção de dados o perito procurou-se obter elementos (apartamentos) referentes a mesma região geo-econômica, ou seja, localizados no mesmo Condomínio.

Fator de Padrão Construtivo – Fpc

Para compensar as diferenças entre o acabamento dos apartamento padrão avaliando e os acabamentos dos apartamentos pesquisados, são compensados pelo fator de padrão construtivo, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$Fpc = Pa / Pp$$

Onde :Fpc = fator de padrão construtivo

Pa = padrão construtivo do apartamento padrão avaliando

Pp = padrão construtivo do apartamento pesquisado

Fator de Transposição – Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado (o apartamento) de um andar, para outro andar do mesmo

condomínio, onde está localizado o apartamento padrão avaliando, o seu valor é corrigido pelo fator transposição, determinado pela relação, demonstrada a seguir:

$$Ftr = Ia / Ip$$

Onde : Ftr = fator de transposição

Ia = índice do local do apartamento padrão avaliando

Ip = índice do local do apartamento pesquisado

Devemos ressaltar que de acordo com o Livro de Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, de autoria do Engenheiro José Fiker, da Editora Pini, extrai-se o seguinte ensinamento sobre o cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local"

Como está demonstrado a seguir:

$$0,5 Ip < Ia < 1,5 Ip$$

Média Saneada

Após calculados os valores homogeneizado de todos os elementos da pesquisa, obtém-se a sua média aritmética, a qual, para a sua verificação, aplica-se a média saneada obtida através do destaque dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, sendo para mais ou para menos.

8.3 – Pesquisa de Valores para a Avaliação do Apartamento Padrão

1) Local: Condomínio Edifício Paço de Sevilla - Piracicaba
 3º Andar

Data: Maio/2.026

Fonte: Imobiliária Ato

Informações: com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 340.000,00

Valor de Mercado: R\$ 320.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,00/0,98 = 1,02$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,00/0,99 = 1,01$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $320.000,00 \times 1,02 \times 1,01 = R\$ 329.664,00$

Valor Homogeneizado (v1) = R\$ 329.664,00

2) Local: Condomínio Edifício Paço de Sevilla - Piracicaba
 10º Andar

Data: Maio/2.026

Fonte: Imobiliária São Judas Tadeu

Informações: com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 355.000,00

Valor de Mercado: R\$ 333.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,00/0,99 = 1,01$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,00/1,00 = 1,00$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr

= $333.000,00 \times 1,01 \times 1,00 = R\$ 336.330,00$

Valor Homogeneizado (v2) = R\$ 336.330,00



ERIKA MARIANA DE ALMEIDA PENTEADO
ENGENHEIRA CIVIL

**PERÍCIAS NAS ÁREAS DE: AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, MEDIÇÕES,
RETIFICAÇÕES DE ÁREAS, DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS,
PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES, PRODUÇÕES DE PROVAS,
INDENIZAÇÕES, DESAPROPRIAÇÕES, PROJETOS E ETC.**

3) Local: Condomínio Edifício Paço de Sevilla - Piracicaba
4º Andar

Data: Maio/2.026

Fonte: Frias Neto Consultoria de Imóveis

Informações: com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 345.000,00

Valor de Mercado: R\$ 326.500,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,00/0,99=1,01$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,00/0,99=1,01$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr
= $326.500,00 \times 1,01 \times 1,01 = R\$ 333.062,65$

Valor Homogeneizado (v3) = R\$ 333.062,65

4) Local: Condomínio Edifício Paço de Sevilla - Piracicaba
9º Andar

Data: Maio/2.026

Fonte: Duo Imóveis

Informações: com vendedor

Valor de Oferta: R\$ 350.000,00

Valor de Mercado: R\$ 327.000,00

Fator Padrão Construtivo (Fpc): $Pa/Pp = 1,00/0,99=1,01$

Fator Transposição (Ftr): $Ia/Ip = 1,00/1,00=1,00$

Valor Homogeneizado = Valor x Fpc x Ftr
= $327.000,00 \times 1,01 \times 1,00 = R\$ 330.270,00$

Valor Homogeneizado (v4) = R\$ 330.270,00

Com esses números chega-se a seguinte média:

$$v1 = R\$ 329.664,00$$

$$v2 = R\$ 336.330,00$$

$$v3 = R\$ 333.062,65$$

$$v4 = R\$ 330.270,00$$

$$Vm = \frac{v1 + v2 + v3 + v4}{N^{\circ} \text{ de elementos pesquisados}}$$

$$Vm = \frac{329.664,00 + 336.330,00 + 333.062,65 + 330.270,00}{4}$$

$$Vm = \text{R\$ } 332.331,66$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\text{Limite inferior}(-30\%) = R\$ 332.331,66 \times 0,7 = R\$ 232.632,16$$

$$\text{Limite superior}(+30\%) = R\$ 332.331,66 \times 1,3 = R\$ 432.031,16$$

Todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança.

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 332.331,66 representa o valor médio por Apartamento Padrão homogeneizado no Condomínio Edifício Paço de Sevilla.

8.4 – Valor do Apartamento Padrão

O Valor do Apartamento Padrão do Condomínio Edifício Paço de Sevilla, foi obtido através de pesquisa de valores de mercado de apartamentos localizados no mesmo Condomínio, e pela homogeneização de valores foram compensadas as diferenças existentes apartamentos posicionados em andares diferentes do mesmo Condomínio, chegando assim a Avaliação do Apartamento Padrão em R\$ 332.331,66.

8.5 – Valor do Apartamento Duplex objeto desta avaliação pericial

Para obtermos o **Valor do Apartamento Duplex objeto desta avaliação pericial** *devemos multiplicar* o **Valor do Apartamento Padrão do Condomínio Edifício Paço de Sevilla** que foi obtido através de pesquisa de valores de mercado de apartamentos localizados no mesmo Condomínio, e pela homogeneização de valores foram compensadas as diferenças existentes apartamentos posicionados em andares diferentes do mesmo Condomínio *pelo Fator de Padrão Construtivo do Apartamento Duplex objeto desta avaliação pericial* utilizado para compensar as diferenças entre o acabamento do apartamento padrão e o acabamento do Apartamento Duplex avaliando *pelo Fator de Tamanho do Apartamento Duplex objeto desta avaliação pericial* utilizado para compensar as diferenças entre o tamanho (metragem quadrada) do apartamento padrão e o tamanho (metragem quadrada) do Apartamento Duplex avaliando, *conforme demonstrado e calculado a seguir:*

$$\text{Vadup} = \text{Vapr} \times \text{Fpcdup} \times \text{Ftadup}$$

Onde:

Vadup: Valor do Apartamento Duplex Avaliando

Vapr: Valor do Apartamento Padrão

Fpcdup: Fator de Padrão Construtivo do Apartamento Duplex Avaliando

Ftadup: Fator de Tamanho do Apartamento Duplex Avaliando

$$\text{Vadup} = \text{R\$ } 332.331,66 \times 1,01 \times 3,48$$

$$\text{Vadup} = \text{R\$ } 1.168.079,32$$

$$\textbf{\underline{Valor do Apartamento Duplex Avaliando = R\$ 1.168.079,32}}$$

9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A Perita Judicial vem informar a V. Exa.:

O VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO, ou seja, Apartamento Duplex nº 132 do 12º e 13º Andares do Condomínio Edifício Paço de Sevilla, situado na Rua Barão de Piracicamirim, nº 814, Bairro São Dimas, em Piracicaba, é de R\$ 1.168.079,32 (Um milhão, cento e sessenta e oito mil, setenta e nove reais e trinta e dois centavos).

10 – ENCERRAMENTO

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente **LAUDO AVALIATÓRIO** que é composto por 56 (Cinquenta e seis) folhas impressas por computador apenas de um só lado, e devidamente timbradas e assinadas digitalmente pelo Perita Judicial.

N. termos, j. este e,
E. Deferimento
Piracicaba, 11 de Maio de 2.026.

Erika Mariana de Almeida Penteado
Engenheira Civil
CREA nº 5070802212
Perita Judicial

Fl. 56