

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação da Ilma Sra. Rosemary de Fatima Bulgarão CPF: 073.894.438-63, apresentamos a conclusão do nosso Departamento de Avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel:

“Lote 47 da quadra 30, com 10 metros de frente, igual medida dos fundos e por 30 metros da frente aos fundos, totalizando 300m2, situado na Rua Alcídio Pires Fernandes, 138 - Jardim Nova América, Campinas/SP.

O imóvel situa-se em região urbana consolidada, dotada de infraestrutura completa, com redes de água, energia elétrica, esgoto, asfalto e iluminação pública, além de fácil acesso a vias principais. O entorno apresenta uso predominantemente residencial, com presença de comércios de bairro, escolas e serviços públicos, o que contribui para a valorização imobiliária da região.

Após a análise dos fatores mencionados e da média de valores praticados na região, o valor estimado de mercado do terreno é de aproximadamente R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Ressalta-se que o valor apresentado reflete as condições atuais do mercado imobiliário, podendo variar conforme o momento econômico, oferta e demanda local e eventuais benfeitorias ou restrições urbanísticas incidentes sobre o terreno.

São Jose dos Campos, 28 de janeiro de 2025.



Mira E O. E. I. Ltda

MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA

CRECI 152.942

CPF: 10976879883



1 página - Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Última atualização em 13 de October de 2025, 15:37:49

Contrato AVALIAÇÃO MIRA E OLIVEIRA.pdf

Código do documento #3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975



Assinaturas



Mira E Oliveira Empreendimentos Imobiliarios Ltda

mira_oliveira_imoveis@outlook.com

Assinou



Eventos do documento

13/10/2025 15:37:46

Assinante Mira E Oliveira Empreendimentos Imobiliarios Ltda (Email: mira_oliveira_imoveis@outlook.com) **recebeu** documento 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975

13/10/2025 15:37:05

O documento 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975 recebeu o status de **aceito**

13/10/2025 15:36:16

Documento número 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975 **criado** por MIRA & OLIVEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Email: mira_oliveira_imoveis@outlook.com

13/10/2025 15:36:36

Assinante Mira E Oliveira Empreendimentos Imobiliarios Ltda (Email: mira_oliveira_imoveis@outlook.com) **foi adicionado** ao documento 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975

13/10/2025 15:37:47

Assinante Mira E Oliveira Empreendimentos Imobiliarios Ltda (Email: mira_oliveira_imoveis@outlook.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975 com o IP: 179.165.1.145

13/10/2025 15:37:49

O documento 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 3bde13fde6a1543b2744e1493f4a856c9ddb8602151665a924000cde0e9c2975

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilma. Sra. Rosemary de Fatima Bulgarão
CPF: 073.894.438-63

Prezada Senhora:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão de nossa avaliação, quanto ao valor de mercado do imóvel situado na Rua Alcídio Píres Fernandes, 138 - Jardim Nova América, Campinas/SP.

Lote 47 da quadra 30, com 10 metros de frente, igual medida dos fundos e por 30 metros da frente aos fundos, totalizando 300m².

Tomando-se por base as considerações descritas acima e considerando sua localização, formato, dimensões, compensações ambientais, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, avaliamos o imóvel quanto ao valor para venda em R\$ 252.0000,00 (Duzentos e cinquenta e dois mil reais).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer outras informações e esclarecimentos que se fizerem necessárias.

São José dos Campos, 10 de Outubro de 2025.

Atenciosamente



Jonas Emerson Valente Gomes

Jonas Emerson Valente Gomes
Creci 27.335-J

Contrato AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ROSEMARY.pdf

Código do documento #ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba



Assinaturas



Jonas Emerson Valente Gomes

diretorivalente@gardensjcmoveis.com.br

Assinou


Jonas Emerson Valente Gomes

Eventos do documento

10/10/2025 12:00:29

Assinante Jonas Emerson Valente Gomes (Email: diretorivalente@gardensjcmoveis.com.br) **recebeu** documento ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba

10/10/2025 11:57:53

O documento ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba recebeu o status de **aceito**

10/10/2025 11:56:46

Documento número ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba **criado** por Garden SJC Imóveis LTDA ME. Email: secretaria@gardensjcmoveis.com.br

10/10/2025 11:57:12

Assinante Jonas Emerson Valente Gomes (Email: diretorivalente@gardensjcmoveis.com.br) **foi adicionado** ao documento ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba

10/10/2025 12:00:30

Assinante Jonas Emerson Valente Gomes (Email: diretorivalente@gardensjcmoveis.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba com o IP: 177.68.169.191

10/10/2025 12:00:34

O documento ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): ff387ade696626efd9046abb7343a27979bb2fadf5432140cdb29e5b1dfd29ba

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Ref.

1.1- Pedido de avaliação para, o imóvel, **Lote 47 (quarenta e sete), quadra 30 (trinta) sendo 10 metros de frente mesma medida nos fundos com 30 metros na laterais, encerrando uma área de 300 m²**, de acordo com a solicitação de V.Sa. apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização dos imóvel com endereço sito a Rua Alcídio Pires Fernandes, nº 138, Jardim Nova América, Campinas SP.

1.2 - Para as conclusões de o presente parecer, foram usados cálculos em função do mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

1.3 - O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

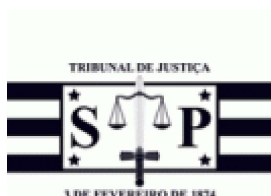
1.4 - Através do presente Laudo de Avaliação do Imóvel acima descritos, conclui-se que os Valores de Mercado é de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais).

1.5 - Avaliação está feita pela empresa, **VIEIRA E FRANÇA IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 57.239.491/0001-45, **CRECI J 048.216**, com sede à Av Bacabal, 140, sala 85, Edifício Delta Center, através do corretor, Sérgio Natalino Cursino França.

São José dos Campos, 08 de outubro 2025.


SÉRGIO NATALINO CURSINO FRANÇA
CRECI F 235.270.


Sérgio França
CRECI: 235.270-F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP -
E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1004593-43.2019.8.26.0114**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Rosemary de Fátima Bulgarão**
Executado: **Espólio de Frederico Aparecido Cappelletti e outro**

fccc

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anderson Pestana de Abreu**

Vistos.

Certifique a serventia o decurso do prazo sem que o executado apresentasse impugnação ao valor de avaliação trazida pela exequente.

Homologo o valor de avaliação do imóvel penhorado trazido pela exequente às fls.232 de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Antes de nomear o leiloeiro, traga a exequente cálculo atualizado da dívida e pesquisa junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial.

Após, conclusos.

Intime-se.

Campinas, 08 de janeiro de 2026.