ANDRÉ ALBUQUERQUE DE ARAUJO
CORRETORDEIMÓVEIS
CRECI: 306236

DADOSPESSOAIS:
TELEFONE:(11)99128-2241
ANDRE.TRIPLOA@GMAIL.COM
RUA PADRE JOSÉ MATERNI, 279- VILLA SERRALHEIRO CEP:02836-010

Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo de Avaliação Mercadológica

PROCESSO: 0063132-78.2003.8.26.0114

Data: 02 de julho de 2026

Propósito da Avaliação

Este laudo tem como finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel, servindo como referência para eventuais negociações imobiliárias. A avaliação foi conduzida com base em normas técnicas e na legislação vigente, com a NBR 14.653 da ABNT, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos.

Informações do Imóvel:

- **Endereço:** Rua Piauí, 45 - Fundacao da Casa Popular, Campinas - SP, 13031-310.
- **Matrícula:** A descrição do imóvel consta na matrícula 17.176 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. A certidão da matrícula possui fé pública, conforme a Lei de Registros Públicos.
- **Área:** 189,70m²

FOTOS DA FACHADA E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 as 15:03 , sob o número WCAS26702692242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.

Descrição do imóvel

O terreno apresenta formato irregular, possuindo 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Piauí, 8,97 m (oito metros e noventa e sete centímetros) nos fundos, e 20,00 m (vinte metros) em ambas as laterais, confrontando-se com os lotes nº 13 e 14 em uma divisa lateral e com os lotes nº 8 e 6 nas demais confrontações.

A área total do terreno corresponde a 189,70 m² (cento e oitenta e nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados).

Conforme matrícula imobiliária, sobre o terreno existe edificação residencial, o imóvel encontra-se inserido em região dotada de infraestrutura urbana consolidada, com acesso por via pública pavimentada e disponibilidade presumida de serviços essenciais, tais como rede de água, energia elétrica, coleta de lixo e demais melhoramentos urbanos.

Metodologia de Avaliação

A avaliação utilizou a metodologia comparativa direta, analisando dados de mercado de imóveis similares no bairro e em áreas próximas, localização, padrão construtivo, benfeitorias existentes. O valor foi obtido através da média do valor do metro quadrado na região, que é de aproximadamente R$ 3.110,17 (três mil cento e dez reais e dezessete centavos).

Com base na análise e comparação com o mercado local, o valor de mercado para o imóvel é de **R$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais).**

Observações Finais

O valor aqui apresentado é estimativa e pode sofrer variações devido às oscilações do mercado imobiliário e da economia. Este documento foi elaborado para fornecer um apoio confiável na tomada de decisões.

gov.br Documento assinado digitalmente
ANDRE ALBUQUERQUE DE ARAUJO
Data: 02/07/2026 12:45:03-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ANDRÉ ALBUQUERQUE DE ARAUJO

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI: 306236

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 15:03 , sob o número WCAS26702692242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.

TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo número: 0063132-78.2003.8.26.0114

Imóvel: Rua R. Piauí, 45 - Fundação da Casa Popular - Campinas – SP – CEP: 13031-310

1. Finalidade da Avaliação

O presente laudo tem como objetivo identificar o valor de mercado do imóvel acima descrito, para fins de referência em eventuais transações imobiliárias, respaldado em normas técnicas e legislação aplicável.

2. Fundamentação Legal e Técnica

- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 19, §1º, que assegura fé pública à certidão da matrícula;
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Art. 217, quanto à validade de documentos eletrônicos assinados digitalmente;
- NBR 14.653 (ABNT – Avaliação de Bens), que estabelece critérios técnicos para avaliação de imóveis urbanos;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, que dispõe sobre a emissão de parecer técnico de avaliação mercadológica por corretores de imóveis.

3. Metodologia Utilizada

O valor de mercado foi determinado através da metodologia comparativa direta de dados de mercado, considerando imóveis similares (casas, apartamentos e terrenos de padrão equivalente) localizados nas regiões próximas.

4. Dados do Imóvel Avaliado

Descrição conforme matrícula nº 17.176 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Descrição do Imóvel

Uma casa situada à Rua Piauí, nº 45, medindo o terreno, inclusive a parte construída, 10,00 metros de frente para a citada rua, nos fundos mede 8,97 metros, confrontando com os lotes 13 e 14 da frente aos fundos de ambos os lados mede 20,00 metros, com a área de 189,70 m², confrontando com os lotes 8 e 6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 15:03 , sob o número WCAS26702692242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.

TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Foto da fachada do imóvel



Foto área



5. Conclusão do Valor de Mercado

Após análise dos dados de mercado e comparação com imóveis de padrão equivalente, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel objeto desta avaliação é de aproximadamente:

Média do valor do metro quadrado na região = R$ 3.268,31

Valor final homogeneizado = R$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)

6. Considerações Finais

Este laudo foi elaborado de acordo com normas técnicas e legais, visando oferecer subsídio confiável para a tomada de decisões. O valor ora apurado representa uma estimativa de mercado sujeita às oscilações econômicas e imobiliárias.

São Paulo, 02/07/2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
EDSON SANTOS TORRES
Data: 02/07/2026 12:37:40-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Edson Santos Torres
Corretor Avaliador – CRECISP 228.689

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 15:03 , sob o número WCAS26702692242
a conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.

TATI DORAND
11.985331958
CRECI 258260

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo:

Número: 0063132-78.2003.8.26.0114

Registro Matrícula:

Número: 17.176

Cartório:

3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

Localização do imóvel:

Endereço: Rua Piauí, nº 45. Bairro: Fundação da Casa Populas. Campinas – SP. Cep.: 13031-310

Descrição:

Prédio terreno e quintal medindo o terreno, inclusive a parte construída 10 metros, nos fundos mede 8,97 metros confrontando com os lotes 13 e 14 e da frente aos fundos de ambos os lados mede 20 metros, com a área de 189,70 m2, confrontando com os lotes 8 e 6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 15:03 , sob o número WCAS26702692242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Fundamentação:

Pesquisas em Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653-1.

Conclusão:

Considerando imóveis semelhantes, localização, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponível. As áreas pesquisadas e mencionadas são meramente enunciativas e dados cadastrais atualizados localizados nos órgãos públicos. O interessado deverá verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações necessárias.

Valor final homogeneizado: *R$ 650.000,00*

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Foto da fachada e mapa da localização)

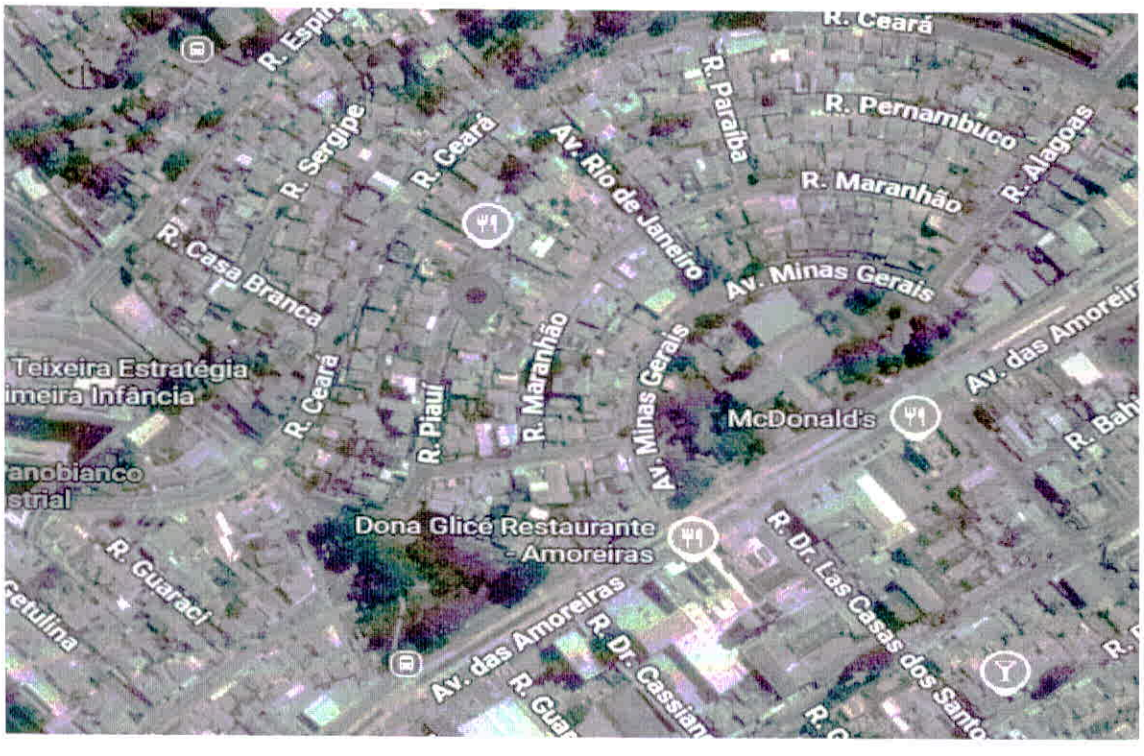
Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 15:03 , sob o número WCAS26702692242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.

TATI DORAND
11.985331958
CRECI 258260

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260





Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Documento assinado digitalmente
gov.br
TATIANA DORAND AGUIAR
Data: 02/07/2026 13:09:01-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ENARA BATISTA CHIARINELLI CAPATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 15:03 , sob o número WCAS26702692242
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063132-78.2003.8.26.0114 e código 7uLSfXdW.