

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 51.257

PROCESSO: 0001014-61.2025.8.26.0125

SOLICITANTE: Daniela Loatti (OAB 268598/SP)

DATA: 17 de agosto de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 51.257 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 92,40 m² de área construída.

Descrição do Bem: Um terreno designado 'A' com 347,25 m² de área total, contendo uma edificação residencial unifamiliar com 92,40 m² de área construída. Situado à Rua Alan Rolim Barbosa, 473 - Popular de Rafard, Rafard - SP.

3 – Características ao redor

A região preserva um perfil predominantemente residencial, caracterizado por níveis reduzidos de ruído e menor intensidade de tráfego pesado em comparação aos grandes centros urbanos. Tal dinâmica favorece a estabilidade habitacional, oferecendo um ambiente seguro e de reduzida densidade populacional. A articulação entre a tranquilidade de um bairro residencial consolidado e a fluidez de acesso aos centros operacionais do eixo Piracicaba-Campinas confere ao entorno um índice satisfatório de habitabilidade e funcionalidade técnica.

4 – Fotos do imóvel

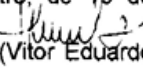
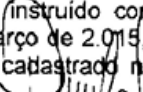


(Fachada do imóvel)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP		LIVRO Nº 2 (DOIS) REGISTRO GERAL	
Aline Fiuza Cichetto - Oficial REGISTRO DE IMÓVEIS Livro nº 2 - Registro Geral			
MATRÍCULA NÚMERO	51.257	FICHA NÚMERO	01
		CNS/CNJ: 12.037-8	
			
Capivari, 18 de março de 2.015. IMÓVEL: TERRENO designado "A", situado no Bairro Paulino Galvão, perímetro urbano do município de RAFARD, Estado de São Paulo, com a área superficial de 347,25 m² (trezentos e quarenta e sete metros e vinte e cinco decímetros quadrados), com frente para a Rua Allan Rolim Barboza, lado ímpar, assim descrito e caracterizado: inicia-se no ponto 1, localizado do lado esquerdo de quem da Rua Allan Rolim Barboza olha para o imóvel, em ângulo de 90° 0' 0", em relação ao alinhamento da citada rua; daí, segue em reta, por uma distância de 10,00 m (dez metros), até o ponto 1A, confrontando do ponto 1 ao ponto 1A, com a Rua Allan Rolim Barboza; daí, deflete à esquerda, em ângulo de 90° 0' 0", e segue em reta, por uma distância de 35,00 m (trinta e cinco metros), até o ponto 3B, confrontando do ponto 1A ao ponto 3B, com o terreno designado "B", objeto da matrícula n.º 51.258, deste Registro; daí, deflete à esquerda, em ângulo de 86° 51' 7", e segue em reta, por uma distância de 10,00 m (dez metros), até o ponto 4, confrontando do ponto 3B ao ponto 4, com propriedade de José Serafim Rodrigues Moreira; daí, finalmente, deflete à esquerda, em ângulo de 93° 8' 53", e segue em reta, por uma distância de 34,45 m (trinta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros), até o ponto 1, inicial, confrontando do ponto 4 ao ponto 1, inicial, com o Conjunto Habitacional João Cassella, fechando-se assim o perímetro; sendo que o imóvel dista 56,85 m (cinquenta e seis metros e oitenta e cinco centímetros) do início da curva que forma esquina com a Avenida Dr. José Soares de Faria, na quadra completada pelas Ruas Amélio Fedrighi e Moacyr de Moraes Barros. PROPRIETÁRIOS: (1) ANTONIO VAGNER CAMPANHOLI, motorista, RG/SSP/SP. n.º 19.445.606-7, inscrito no CPF/MF. sob n.º 101.962.828-61, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com BERENICE CRISTINA DE ALMEIDA CAMPANHOLI, do lar, RG/SSP/SP. n.º 32.280.882-0, inscrita no CPF/MF. sob n.º 265.915.728-64, residentes e domiciliados na cidade de Rafard-SP, na Rua Giovani Boscolo, n.º 672, na proporção de 2/3 (dois terços); e, (2) DIRCEU DE JESUS CAMPANHOLI, motorista, RG/SSP/SP. n.º 10.681.092, inscrito no CPF/MF. sob n.º 016.518.828-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com NEUSA MORA PEDROSO CAMPANHOLI, do lar, RG/SSP/SP. n.º 16.661.763-5, inscrita no CPF/MF. sob n.º 251.473.928-40, residentes e domiciliados na cidade de Rafard-SP, na Rua Allan Rolim Barbosa, n.º 463, na proporção de 1/3 (um terço), todos brasileiros. REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 6, da matrícula n.º 31.226, deste Registro, de 19 de setembro de 2.014. PROTOCOLO: n.º 134.809, de 19 de fevereiro de 2.015. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.			
AV-1 – CADASTRO MUNICIPAL. Capivari, 14 de abril de 2.015. Pela autorização formulada no Instrumento Particular aludido no R-2, instruído com a ficha cadastral, expedida pela Prefeitura Municipal de Rafard-SP, em 30 de março de 2.015, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na referida municipalidade sob n.º 2166 – Zona 4, Setor 3, Quadra 8 Lote 228. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.			

(Matrícula)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência 100 Rafard- SP CEP: 13370-000 Telefone: (19) 3496-7520

e-mail: rafard@rafard.sp.gov.br

site: www.rafard.sp.gov.br

2255/2026

CERTIDÃO DE VALOR VENAL – I.P.T.U.

CERTIFICA para os devidos fins, revendo os arquivos próprios constantes do departamento técnico de cadastros e tributos, que o Valor Venal para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel abaixo citado, para o exercício de 2026 é o que segue:

CADASTRO: 2166

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 04.003.0008.0228.000

ÁREA DO TERRENO: 347.2500

ÁREA DA CONSTRUÇÃO: 92.4000

LOGRADOURO: Rua ALLAN ROLIM BARBOZA 00000

COMPLEMENTO:

BAIRRO: CONJ.HABITACIONAL (POPULAR)

CIDADE: RAFARD

LOTEAMENTO: LOTE: 0000 QUADRA: 00

MATRÍCULA: 51257

PROPRIETÁRIO: ANTONIO VAGNER CAMPANHOLI

VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 41.676,54

Validade: A validade desta certidão se aplica ao exercício corrente.

(Certidão de valor venal)

6 – Precificação

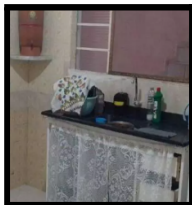
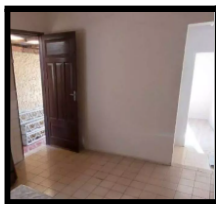
Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/casa-rafa-rd-1-quarto-80-m/CA1021-GONC?from=sale	R\$1.455,00
	https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/casa-rafa-rd-3-quartos-110-m/CA1329-GONC?from=sale	R\$2.875,00
	https://www.goncalvesimoveiscapivari.com.br/imovel/casa-rafa-rd-2-quartos-69-m/CA1045-GONC?from=sale	R\$3.043,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$2.460,00

Valor do imóvel = R\$230.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).**

17 de agosto de 2026


Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

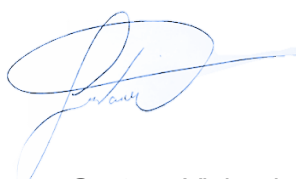
Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um imóvel urbano compreendido pelo terreno designado como Lote "A", apresentando uma área total de 347,25 m². Sobre o referido lote, encontra-se erigida uma benfeitoria referente a uma edificação residencial unifamiliar com 92,40 m² de área construída. O imóvel está localizado na Rua Alan Rolim Barbosa, nº 473, bairro Popular de Rafard, no município de Rafard – SP. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$235.000,00**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$2.526,88 o m².
2. Imóvel sob nº 51.257 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Capivari.

17 de agosto de 2026



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que um terreno urbano denominado Lote "A", com superfície total de 347,25 m², no qual está edificada uma unidade habitacional unifamiliar com área construída de 92,40 m². A propriedade situa-se no logradouro denominado Rua Alan Rolim Barbosa, nº 473, bairro Popular de Rafard, com jurisdição no município de Rafard, Estado de São Paulo.

Devidamente cadastrado sob nº 51.257 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Capivari-
Está avaliado para venda em R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$2.580,64/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F