

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 242.093

PROCESSO: 1004142-35.2024.8.26.0084

SOLICITANTE: 1004142-35.2024.8.26.0084

DATA: 20 de março 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 242.093 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui m² de área 53,86 privativa.

Descrição do Bem: UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 43, localizado no 4º PAVIMENTO-TIPO do Bloco 04, no CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO, com entrada pela Rua Vânia Aparecida Dias nº 299, Campinas-SP, contendo área privativa de 53.860m².

3 – Características ao redor

A Rua Vânia Aparecida Dias caracteriza-se por um zoneamento de uso misto com predominância residencial, o que garante a preservação do sossego e da privacidade, sem prejuízo do acesso célere ao aparato urbano e comercial. Dada a sua localização geográfica privilegiada, o imóvel revela-se versátil: qualifica-se como núcleo habitacional de alto padrão de conveniência e, simultaneamente, como ponto estratégico para empreendimentos que demandem eficiência logística e capilaridade urbana.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

MATRICULA
242.093

FOLHA
001

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP
CNS/CNJ Nº 11.327-4
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Duz

Matrícula 174.392 Apto 43 - Bloco 04

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 43 em construção, localizado no 4º PAVIMENTO-TIPO do Bloco 04, no CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO, com entrada pela Rua Vânia Aparecida Dias nº 299, nesta cidade, com as seguintes áreas: real privativa de 53,860m², real comum de 37,770m², real total de 91,630m², correspondendo a cada um o coeficiente de proporcionalidade de 0,00387481 e fração ideal de 33,265m², no terreno onde será edificado o Condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 da Matrícula nº 174.392, em 03/11/2.015.

PROPRIETÁRIA: CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 18.544.889/0001-33, com sede na Rua Vânia Aparecida Dias, 55, Jardim do Lago Continuação, em Campinas-SP.

Campinas, 06 de novembro de 2017.

O Oficial,

[Assinatura] Fraterno de Melo Almada Jr.
- Oficial -

AV.01, em 06 de novembro de 2017.

O imóvel objeto desta ficha, acha-se gravado com o seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrito(a) no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$12.160.437,00 (incluindo outras unidades - cotação R\$45.715,92), conforme R.08/174.392, deste Registro de Imóveis.

[Assinatura] Thalita Maria Nakahashi Aguiar
Escrevente

AV.02, em 06 de novembro de 2017.

De conformidade com Instrumento Particular a seguir registrado, a Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou esta averbação para constar que FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do transporte da AV.01, tão somente com relação a fração ideal de 33,265m², que corresponderá a unidade objeto desta ficha, ficando a mesma, livre e desembaraçada do referido ônus. Valor cotação R\$45.715,92.

[Assinatura] Thalita Maria Nakahashi Aguiar
Escrevente

R.03, em 06 de novembro de 2017.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PMCMV, assinado nesta cidade, em 18/09/2017, a proprietária

Vide Verso

(Matrícula)

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 bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis 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, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura 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 do apartamento 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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-lago-continuacao-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2821990034/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.074,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-lago-continuacao-bairros-campinas-com-garagem-51m2-venda-RS225000-id-2534437949/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.411,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-lago-continuacao-bairros-campinas-com-garagem-51m2-venda-RS233200-id-2714164190/?source=ranking%2Crp	R\$4.572,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 4.352,00

Valor do apartamento = R\$ 234.383,00

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 **apartamento o valor de R\$ 234.383,00 (duzentos e trinta e quatro mil trezentos e oitenta e três reais)**.

20 de março de 2026.


Gabriella Cecilia 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 uma unidade autônoma, identificada tecnicamente como o apartamento de número 43. O referido imóvel integra o quarto pavimento-tipo do Bloco 04, pertencente ao Condomínio Varandas Jardim do Lago. Situada formalmente na Rua Vânia Aparecida Dias, nº 299, na municipalidade de Campinas-SP, a unidade compreende uma área privativa total de 53,860 m². 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\$4.430,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 242.093 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 3º CRI/Campinas.

20 de março 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 No âmbito do Condomínio Varandas Jardim do Lago, localizado na Rua Vânia Aparecida Dias, nº 299, em Campinas-SP, destaca-se a unidade autônoma correspondente ao apartamento nº 43.

Alocada no quarto pavimento-tipo do Bloco 04, a unidade é delimitada por uma área privativa de 53,860 m². Devidamente cadastrado sob nº 242.093 - junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - **Está avaliado para venda em R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$4.530,00/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