

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 79.338

PROCESSO: 0002314-26.2021.8.26.0084

SOLICITANTE: Selma Regina da Silva Barros (oab 288879/sp)

DATA: 04 de setembro 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 79.338 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 43,67m² de área privativa.

Descrição do Bem: Apartamento nº 13 com 43,67 m² de área privativa, localizado no 1º pavimento do bloco D do Condomínio Belém - Conjunto Hab. Ruy Novaes. Situado à Rua Sargento Tarcísio Moura, nº 8 - Dic III, Campinas - SP.

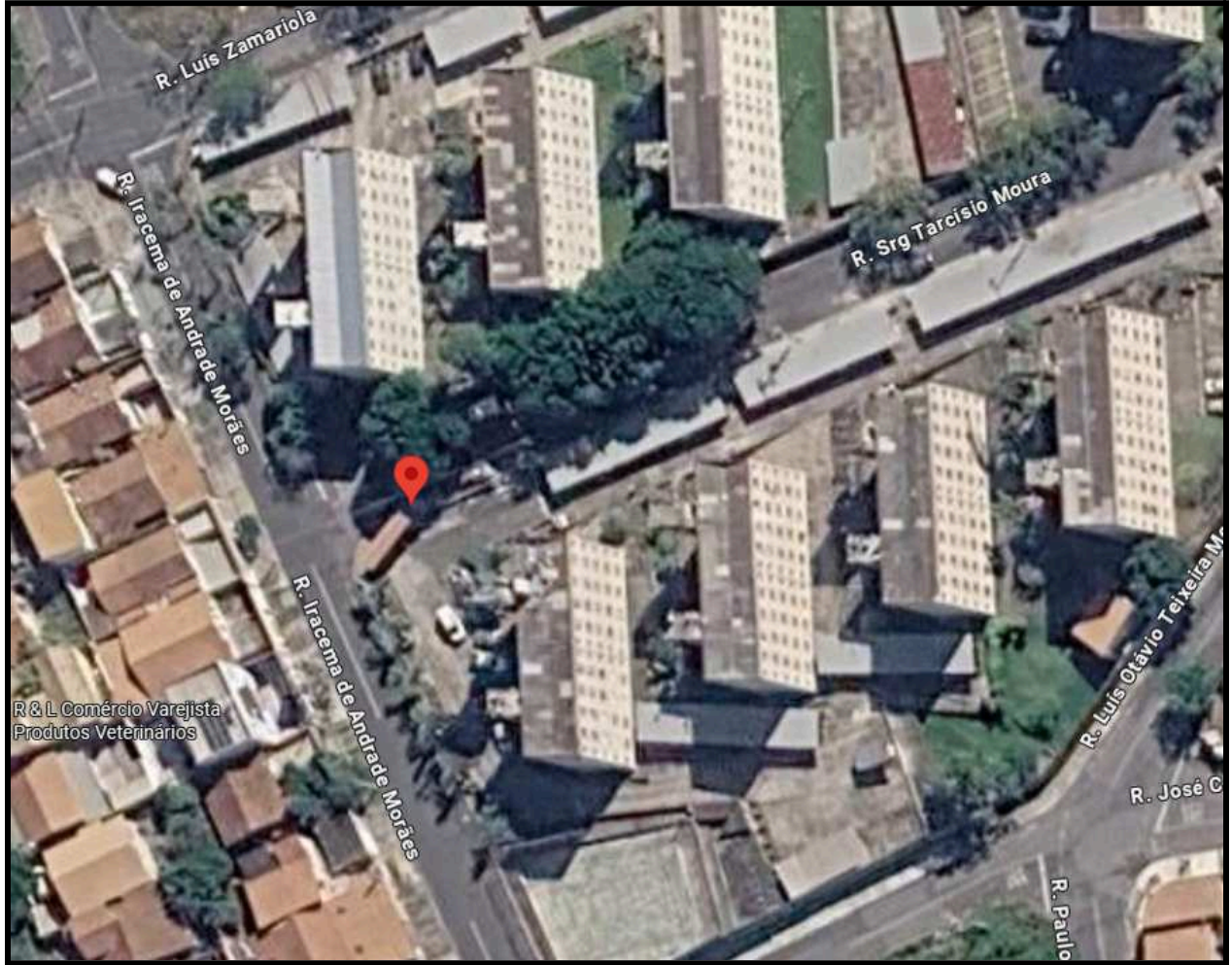
3 – Características ao redor

A principal vantagem territorial da localidade reside na sua proximidade com grandes eixos de circulação do município. O bairro conta com acesso facilitado às rodovias Santos Dumont (SP-075) e Anhanguera (SP-330), permitindo deslocamento fluido para o centro urbano de Campinas, para o Aeroporto Internacional de Viracopos e para polos industriais e comerciais da Macrorregião Metropolitana. Adicionalmente, a infraestrutura viária do entorno é integrada ao sistema de transporte público municipal por meio das linhas de ônibus do sistema BRT/EMDEC que atendem o Distrito do Ouro Verde.

4 – Fotos do imóvel

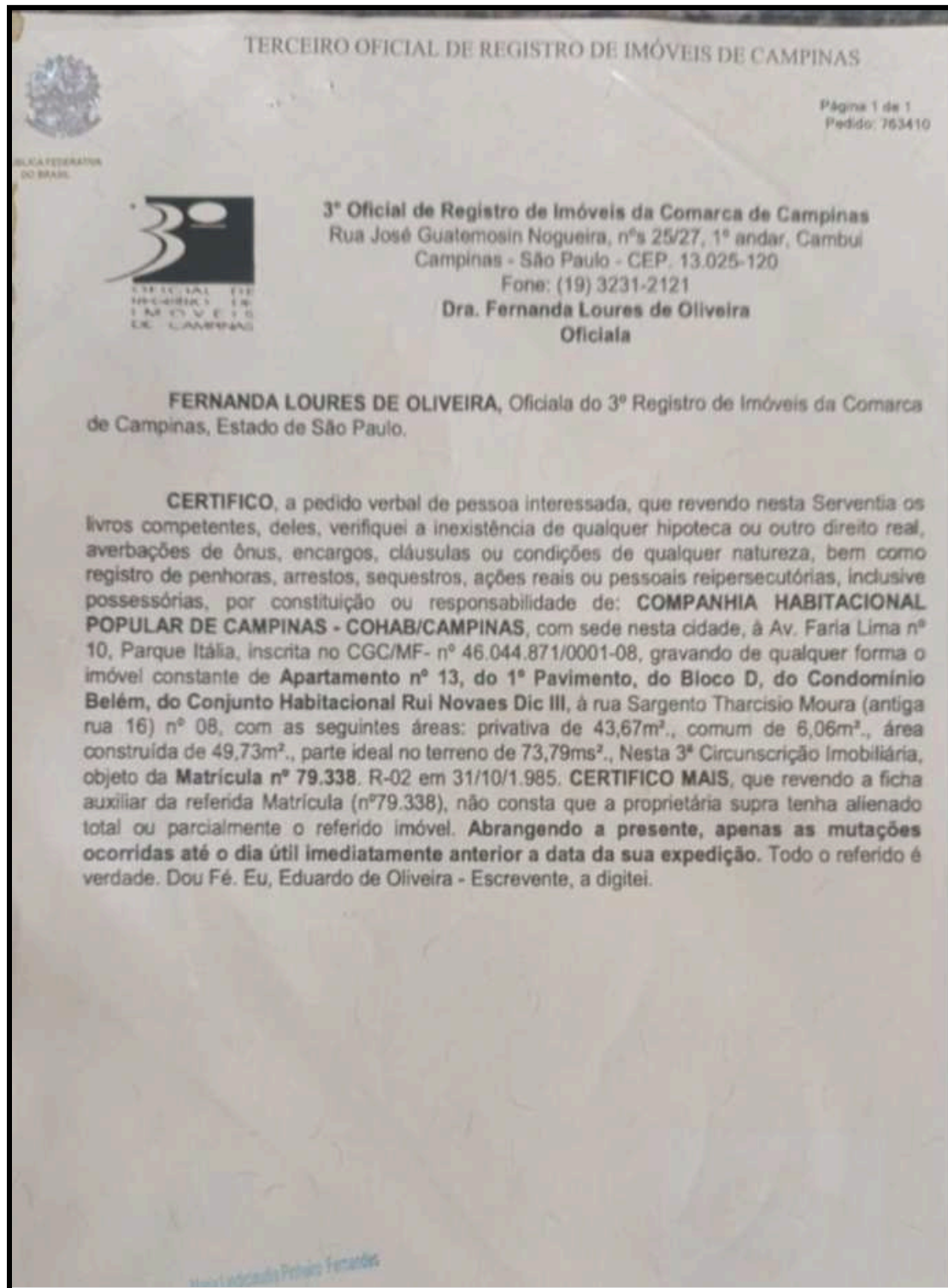


(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem



(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 imóvel 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-di-c-iii-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS150000-id-2746881733/?source=ranking%2Crp	R\$3.000,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-di-c-iii-bairros-campinas-com-garagem-42m2-venda-RS130000-id-2791998532/?source=ranking%2Crp	R\$3.095,24
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-di-c-iii-bairros-campinas-com-garagem-42m2-venda-RS155000-id-2895348903/?source=ranking%2Crp	R\$3.690,48

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$3.260,80

Valor do imóvel= R\$143.475,20

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\$143.475,20 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).**

04 de setembro 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

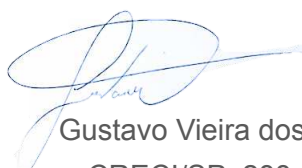
Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que a unidade habitacional sob o número 13, situada no primeiro pavimento do Bloco D pertencente ao Condomínio Belém – Conjunto Habitacional Ruy Novaes. O apartamento possui uma área privativa construída de 43,67 m². Do ponto de vista de sua localização geográfica e logradouro, o empreendimento encontra-se implantado na Rua Sargento Tarcísio Moura, número 8, no bairro Dic III, situado no município de Campinas, Estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$145.000,00**.

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

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$3.295,45 o m².
2. Imóvel sob n° 79.338 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 3° CRI/Campinas.

04 de setembro de 2026



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 142.000,00 (Cento e quarenta e dois 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 a unidade residencial autônoma referente ao Apartamento nº 13, integrante da estrutura do Bloco D do Condomínio Belém (Conjunto Habitacional Ruy Novaes), localizado no 1º pavimento da edificação. A edificação contabiliza uma extensão útil equivalente a 43,67 m² de área privativa. O endereço físico correspondente ao conjunto habitacional registra-se na Rua Sargento Tarcísio Moura, nº 8, inserido no perímetro do bairro Dic III, na jurisdição urbana de Campinas – SP.

Devidamente cadastrado sob nº 79.338 - junto ao 79.338 Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - **Está avaliado para venda em R\$ 142.000,00 (Cento e quarenta e dois mil reais)**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$3.227,27/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