

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL DE IMÓVEL

Dados do Imóvel
Condomínio Bougainville
Rua Eng. José Francisco Bento Homem de Mello, 1155
Unidade:12B - Garden

Campinas, 02 de julho de 2024

Rua Conceição, 1055 // Cambuí // CEP 13025-355 // Campinas/SP

Facebook: @bauerimoveis **Instagram:** @bauer_imoveis **Site:** www.bauerimoveis.com.br

Telefones: 19 3751.2000 ☎ 99926.5849 **E-mail:** bauer@bauerimoveis.com.br

1. Objetivo e Finalidade

O presente relatório tem o objetivo de avaliar um imóvel, utilizando critérios técnicos e análises comerciais com a finalidade de determinar seu valor de mercado. O valor de mercado do imóvel diz respeito à quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência dentro das condições do mercado vigente. Vale a pena destacar alguns pontos que sustentam esse conceito: “quantia mais provável...” refere-se ao preço expresso ou convertido em moeda corrente que pode ser obtido pelo bem numa transação em que as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, tais como financiamento atípico, localização com interesses específicos e arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

“...**pela qual se negociaria...**” refere-se ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada e não um preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é efetivamente realizada;

“...**voluntariamente...**” refere-se à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação sem ser coagida para tal;

“...**e conscientemente um bem...**” refere-se à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que ele está inserido;

“...**numa data de referência...**” indica que o valor estimado de mercado está relacionado a uma data e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente em outra data;

“...**dentro das condições do mercado vigente.**” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições do mercado.

2. Identificação do Contratante

Nome: NEUSA QUINTA

CPF: 158.640.378.85

Endereço: Rua Eng. Jose Francisco Bento Homem de Mello, 1160, Torre Blue, Apartamento 24,
Condomínio Wonders

3. Objeto do Relatório

Trata-se de imóvel residencial térreo localizado à Rua Eng. José Francisco Bento Homem de Mello, nº 1155, no Bairro Jardim Madalena, CEP 13091-907.

A área total construída é de 240,00m², conforme informações obtidas no carnê do IPTU do imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Campinas sob o Código Cartográfico nº 32.64.13.64.0001.01054.

O Imóvel possui registro no 1º. Cartório de Registro de Imóveis de Campinas e matrícula número 73768.

O imóvel possui 4 vagas de garagem, todas cobertas sendo 2 paralelas e 2 em gaveta.

Caracterização do Imóvel

O imóvel está localizado a aproximadamente 7,5 km do centro de Campinas (Largo do Rosário), segundo orientação conseguida via Google Maps. O Jardim Madalena é uma região nobre e prestigiada da cidade de Campinas, localizado na Zona Leste da cidade e vizinho ao Shopping Galleria.

4. Metodologia

A metodologia utilizada é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste em compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do avaliando, seguida de tratamento dos dados para homogeneizar tal amostra e obter a média do valor do metro quadrado para determinação do valor do imóvel avaliando. Na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, os imóveis que poderão servir para coletar os dados de mercado devem apresentar atributos comparáveis aos do imóvel avaliando.

Na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi considerado os imóveis que se apresenta a venda ou que foram sabidamente vendidos nos últimos 120 dias.

5. Valor Sugerido Para Venda

Valor de mercado sugerido para a venda do imóvel avaliado: **R\$ 2.560.000,00 (dois milhões quinhentos e sessenta mil reais).**

Data de referência: 02/07/2024

6. Valor Sugerido Para Locação

Valor de mercado sugerido para locação do imóvel avaliado: **R\$ 11.500,00 (Onze mil e quinhentos reais)** desconsiderando as taxas de condomínio e IPTU.

Data de referência: 02/07/2024

7 Identificação do Avaliador

Nome: Eng. Pedro Adolfo Pieroni Barbieri

CPF: 832.826.968-68 CREA/SP: 060076769

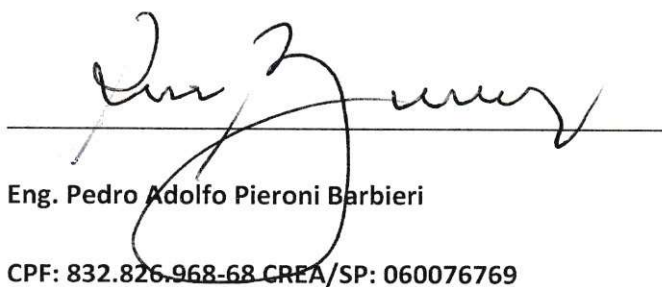
Mini Currículo

Engenheiro Civil com mais de 45 anos de experiência em projetos, fabricação e montagem de galpões e fábricas industriais de grande porte para as indústrias de nutrição animal, alimento, química, entre outros. Sócio e diretor presidente da empresa Calibras Equipamentos Industriais durante o período de 1985 até 2019, com atuação em todo o Brasil e América do Sul. Atualmente trabalha como corretor imobiliário especializado no setor industrial – grandes áreas e instalações industriais.

Engenheiro Civil (CREA/SP: 060076769)

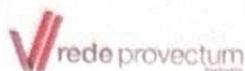
Técnico em transações imobiliárias (CRECI/SP 235965),

Avaliador Imobiliário e Perito Judicial (CNAI 37998).



Eng. Pedro Adolfo Pieroni Barbieri

CPF: 832.826.968-68 CREA/SP: 060076769



PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Avaliador

Patrícia da Silva Oliveira, Corretora de Imóveis,

Registrada no CRECI/SP 2ª Região nº 204565.

Endereço profissional: Rua dos Guaicurus, nº 216, Campinas/SP.

Finalidade da Avaliação

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

1. Identificação do Contratante

Nome: Neusa Quinta

CPF: 158.640.378-85

Endereço: Rua Eng. José Francisco Bento Homem de Mello, 1160 – Torre Blue, Apartamento 24 — Condomínio Wonders, Campinas -SP.

2. Identificação do Imóvel Avaliado

Imóvel residencial localizado à:

Rua Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, nº 1155 – Apartamento 12B Garden – Condomínio Bougainville Campinas – Fazenda São Quirino – Campinas/SP.

- **Área construída total:** 240,00 m² (conforme carnê de IPTU)
- **Inscrição imobiliária:** Código Cartográfico 32.64.13.64.0001.01054 – Prefeitura Municipal de Campinas
- **Registro:** 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – Matrícula nº 73.768
- **Dormitórios:** 4 dormitórios, sendo 3 suítes

Garagens:

- Vaga de garagem simples nº 75
 - Vaga de garagem simples nº 76
 - Vaga de garagem dupla nº 132/137
- Totalizando 4 vagas de garagem, todas cobertas.

3. Caracterização da Região

O imóvel encontra-se no Jardim Madalena, uma das regiões mais prestigiadas e valorizadas de Campinas, com fácil acesso a shoppings, centros comerciais, condomínios de alto padrão e vias estratégicas da cidade.

4. Metodologia Utilizada

A avaliação foi realizada através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que compreende:


- Seleção de imóveis comparáveis;
- Tratamento dos dados coletados para homogeneização;

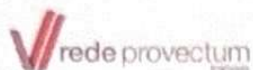
1

Unidade Cambuí

Rua Ary Barroso, 347 - Taquaral / - Campinas/SP

(19) 3367-1321

 @redeprovectum.cambui




- Cálculo do valor médio do metro quadrado para determinação do valor final.
-

5. Valor de Mercado Sugerido para Venda:

R\$ 2.500.000,00
(Dois milhões e quinhentos mil Reais)
Data de referência: 12/12/2025

6. Valor de Mercado Sugerido para Locação

R\$ 11.000,00
(Onze mil Reais)
Valor sem considerar condomínio e IPTU.
Data de referência: 12/12/2025

Assinatura: 
Campinas, 12 de Dezembro de 2025.

Patrícia da Silva Oliveira – CRECI/SP 204565

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei 6.530/78 COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel residencial, localizado na **Rua Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, nº 1155, Apto: 12 B, box de garagem números 75,76 e 132,137 do Condomínio Bougainville**, devidamente cadastrado na **matrícula 73768**, no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis, nesta cidade de Campinas, Estado de São Paulo, constituído de sala de estar, sala de jantar, varanda, jardim 04 dormitórios, sendo 03 suíte, banheiro social, banheiro de serviço, área de serviço, com área útil de 240,00m². Devidamente cadastrado na prefeitura municipal local sob o código cartográfico 3264.13.64.0001.01054.

VALOR TOTAL ESTIMADO DO IMÓVEL PARA VENDA: R\$ 2.450.000,00 (Dois Milhões Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais), considerando-se o estado do imóvel, localização e tendência do mercado imobiliário local.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO: R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais)

Contratante:

Nome: Neusa Quinta

CPF: 158.640.378-85

Endereço: Rua Engenheiro Jose Francisco Bento Homem de Mello, 1160 apto: 24 Torre Blue Condomínio Wonders

Campinas, 18 de dezembro de 2025.



CMB IMÓVEIS ADM COND LTDA - CRECI PJ 9842

CNPJ 52.360.229/0001-30

Corretor Responsável: Claudio Antonio Brandão

CRECI PF 34.354


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -

CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0029370-02.2025.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Neusa Toledo Quinta**
 Executado: **Antonio da Conceição Quinta**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo César Batista dos Santos**

Trata-se de cumprimento de sentença promovido por NEUSA TOLEDO QUINTA em face de ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO QUINTA.

Intimado para o pagamento voluntário, o réu efetuou o depósito da quantia executada. Na mesma oportunidade, manifestou concordância com as avaliações imobiliárias apresentadas, informou não possuir interesse na adjudicação do bem e requereu a concessão de prazo para a desocupação do imóvel sob o fundamento de possuir idade avançada.

A autora manifestou-se pugnando pelo indeferimento do prazo, pelo levantamento do valor depositado e pelo prosseguimento do feito com a alienação judicial do imóvel.

DECIDO.

O réu realizou o pagamento integral do débito apontado, correspondente aos aluguéis e custas processuais, no valor de R\$ 75.926,60, inexistindo controvérsia sobre o montante.

Desse modo, é cabível o imediato levantamento da quantia.

Com relação ao pleito do réu para dilação de prazo para desocupação do imóvel, a pretensão não comporta acolhimento. A simples alegação de possuir idade avançada não é apta a suspender os efeitos do título executivo judicial, mormente porque a autora também é pessoa idosa e as partes têm ciência da determinação de extinção do condomínio desde a prolação da sentença na fase de conhecimento.

Além disso, não restou demonstrada situação de extrema vulnerabilidade financeira que impeça a realocação do réu para outra moradia.

Portanto, REJEITO o pedido de dilação de prazo.

No mais, considerando que não houve impugnação aos laudos de avaliação do imóvel e que as partes declararam não ter interesse no exercício do direito de preferência, o feito deve prosseguir com a expropriação do bem, conforme os ditames da sentença exequenda. Fica estabelecido o valor do imóvel em **R\$ 2.503.000,00 (fev. 2026)** correspondente à média aritmética das avaliações

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.503.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2026 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	28 dias	1,008400
Percentual correspondente	28 dias	0,840000 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 2.524.025,20
Sub Total	(=)	R\$ 2.524.025,20
Valor total	(=)	R\$ 2.524.025,20

[Retornar](#) [Imprimir](#)