

CRISTIANA ANJOS

Corretora de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

**CRISTIANA BOYADJIAN ANJOS**, inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região (São Paulo) sob o nº. 275732, na qualidade de Corretora de Imóveis vem apresentar-lhe a presente **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**.

Este trabalho foi conduzido por profissional devidamente qualificado na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados aos anos de experiência na análise e interpretação de dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis atendendo inclusive aos requisitos da Lei nº. 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a resolução número 1066/2007 do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Agradeço de pronto pela oportunidade de prestar os presentes serviços, bem como, me colocaoà disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

# ANÁLISE MERCADOLÓGICA

IMÓVEL – Matrícula nº 19.124 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

## Descrição

Lote de terreno **nº 03, da Quadra I**, do loteamento **denominado Jardim Itatiaia**, situado nesta cidade e 1ª Circunscrição de Campinas/SP, medindo 11,80 metros na confluência das Ruas 4 e 7, mais 21,10 metros para a Rua 7, 18,00 metros confrontando com o lote nº 04 e 15,20 metros confrontando com o lote nº 02, encerrando a área total de 435,20 m$^2$.

**Área do terreno:**

**435,20 m$^2$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

## LOCALIZAÇÃO




Fonte: google maps




Fonte: prefeitura de Campinas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

## DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Localização: Conforme averbação Av.03/19.124: O imóvel encontra-se localizado na confluência da Rua Garimpeiro com a Rua Fluminense, no bairro Jardim Itatiaia, Município de Campinas/SP

Certidão de Valor Venal emitida pelo site da Prefeitura Municipal de Campinas:

**Prefeitura Municipal de Campinas**
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

**EXERCÍCIO FISCAL DE 2026**

| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | |
|---|---|
| Código Cartográfico: | 3442.21.10.0001.01001 |
| Endereço do Imóvel: | RUA GARIMPEIRO, 14 |
| Complemento: | |
| Bairro / Loteamento: | JARDIM ITATIAIA |
| Quarteirão / Quadra / Lote: | 03414-L 003- |

| DADOS DO TERRENO | |
|---|---|
| Valor do m² do terreno - R$: | 891,23 |
| Valor do terreno - R$: | 387.865,32 |
| Área terreno / Fração ideal: | 435,20 |
| Produto dos fatores de correção: | 1,0000 |

| DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001 | |
|---|---|
| Valor do m² da construção - R$: | 557,64 |
| Valor da construção - R$: | 10.048,74 |
| Área construída: | 22,61 |
| Ano da construção: | 2006 |
| Padrão da construção: | NRH - 1.0 |
| Fator de depreciação: | 0,7970 |

| VALOR VENAL DO IMÓVEL | |
|---|---|
| R$: | 397.914,06 |

| DADOS DA CERTIDÃO | |
|---|---|
| Data de emissão: | 04/08/2026 |
| Assinatura eletrônica: | 000150.6001220.260804 |
| IP do solicitante: | 189.29.147.14 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

Edificação – Demonstrativo do Lançamento do IPTU (Prefeitura Municipal de Campinas).

| Dados Gerais da Edificação | |
|---|---|
| **Fatores de Correção:** | 1,0000 |
| **FV / FB:** | NÃO / NÃO |
| **FC / FL:** | NÃO / NÃO |
| **Área Total Construída:** | 22,61 |
| **Área Total Constr. Não Trib.:** | 0,00 |
| **Valor Total da Construção:** | R$ 10.048,74 / UFIC 1.970,4948 |

Localização do imóvel pelo Google Maps: R. Garimpeiro, 14 - Jardim Itatiaia, Campinas - SP, 13232-297.

Total de área construída: 22,61

Posição do Lote: Esquina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

## MÉTODO UTILIZADO

A metodologia aplicada obedece aos requisitos da lei nº 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e à Resolução nº 1066/2007 do COFECI-Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nesta avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método em que o valor de mercado é obtido através de pesquisas, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares e que ao final são selecionadas pelo Corretora de Imóveis.

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permite a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas.

As amostras abaixo selecionadas, são dos imóveis que se assemelham ao imóvel avaliando, por tipologia, localização, metragem e foram selecionadas e analisadas pelo avaliador.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 09/07/2026 a 04/08/2026 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

## TABELA DE REFERÊNCIA / AMOSTRAS

| Amostra | A.U (m²) | Valor | R$ / m² A.U | Portal |
|---|---|---|---|---|
| **Amostra 01** | 426 | R$ 480.000,00 | R$ 1.126,76 | Petrucci Imóvel |
| **Amostra 02** | 250 | R$ 205.000,00 | R$ 820,00 | Casa Mineira |
| **Amostra 03** | 315 | R$ 319.999,00 | R$ 1.015,87 | W imóveis |
| **Amostra 04** | 250 | R$ 276.000,00 | R$ 1.104,00 | Paulo Batista Corretor de Imóveis |
| **Amostra 05** | 600 | R$ 425.000,00 | R$ 708,33 | CICAMP Imóveis |

**Link amostra 01**

https://www.petrucci.com.br/imovel/terreno-campinas-426-m/TE6234-PETR

**Link amostra 02**

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-jardim-itatiaia-campinas-sp/2994109430?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12&n_search_id=c7cbb5d8-74bd-40eb-a069-352b8f26304b

**Link amostra 03**

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-tamoio-2998424899.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6&n_search_id=a325f6af-ec97-4ebd-b21f-2c518de412e1

**Link amostra 04**

https://www.epb.imb.br/imovel/2998834/terreno-venda-campinas-sp-jardim-itatiaia

**Link de amostra 05**

https://www.cicampimoveis.com.br/imovel/terreno-campinas-600-m/TE0066-CEU

Pesquisa de Mercado de imóveis em divulgação, de natureza e características semelhantes, localizados no mesmo local ou em localidade próxima.
Os dados das amostras são exibidos conforme constam no anúncio do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

**CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²**

**VALOR DO METRO QUADRADO = R$ 954,99/m²**
**(novecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e nove centavos por metro quadrado)**

**CONCLUSÃO**

**Valor do imóvel avaliando = Valor do Metro Quadrado X Metro Quadrado do Imóvel Avaliado**

Assim, é do entender desta Corretora de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel analisado é:

**VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:**

***R$ 415.211,65***
***(quatrocentos e quinze mil, duzentos e onze reais e sessenta e cinco centavos)***

**Mês de REFERÊNCIA: 04/2026**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PIETRA CHAVES LAGES ALBUQUERQUE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/08/2026 às 09:45 , sob o número WCAS26703110611
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024031-39.2000.8.26.0114 e código g40MuWrT.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 415.211,65 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/04/2026 a 01/11/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 214 dias | 1,026234 |
| Percentual correspondente | 214 dias | 2,623361 % |
| Valor corrigido para 01/11/2026 | (=) | R$ 426.104,15 |
| Sub Total | (=) | R$ 426.104,15 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 426.104,15** |

Retornar Imprimir