

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, **para fins de alienação.**

A presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel identificado neste laudo, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preceitua a **ABNT NBR 14.653.**

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO SOB Nº "17", DA QUADRA "D", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM DAS FIGUEIRAS I", situado no município de Hortolândia, nesta Comarca de Sumaré-SP, medindo 10,00 metros de frente para a rua 03; igual medida nos fundos onde confronta com o lote 26; 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 16, e pelo lado esquerdo confronta com o lote 18, com área total de 250,00 m².
(transcrição da matrícula)

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no bairro Jardim das Figueiras I, no município de Hortolândia, caracteriza-se por perfil predominantemente residencial, com ocupação consolidada e padrão construtivo voltado à classe média.

O entorno apresenta infraestrutura urbana básica atendida, incluindo vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e iluminação pública. O bairro conta com comércio e serviços de apoio nas proximidades, como mercados, farmácias, escolas e estabelecimentos de conveniência, favorecendo a rotina dos moradores. A localização possui acesso razoável às principais vias do município e às cidades vizinhas da Região Metropolitana de Campinas, o que contribui para a mobilidade urbana.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno: 250m²

Área construída: 60m²

Matrícula nº 139.060 do 1º CRI de Sumaré/SP

Contribuinte: 01.03.040.0193.001

Endereço: Rua Alzira Bosco Rosolen, 625 - JD das Figueiras I, Hortolândia - SP, 13187-242

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 730.000,00	0,95	R\$ 693.500,00	185	R\$ 3.748,65
2	R\$ 650.000,00	0,95	R\$ 617.500,00	140	R\$ 4.410,71
3	R\$ 250.000,00	0,95	R\$ 237.500,00	89	R\$ 2.668,54

Média dos valores por m²: R\$ 3.609,30

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,95, com a finalidade de refletir eventual margem de negociação inerente às transações imobiliárias, considerando que os valores anunciados não necessariamente correspondem ao efetivo valor de venda.

CÁLCULO MÉDIO

Considerando a área construída do imóvel de 60m², conforme constante na certidão de Área Construída e demais elementos analisados, bem como o valor médio unitário de R\$ 3.5609,30 por metro quadrado, apurado com base em dados de mercado para imóveis com características semelhantes na região, obtém-se o valor estimado do bem mediante a seguinte operação:

$$60\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.609,30 = \text{R\$ } 216.558,05$$

Conclusão: O VALOR DE MERCADO estimado para o imóvel corresponde a **R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)**, considerando as condições atuais do bem, sua localização e as referências mercadológicas disponíveis.

DOCUMENTOS EXPEDIDOS JUNTO À PREFEITURA

Para fins de levantamento de informações cadastrais e urbanísticas do imóvel objeto da presente avaliação, foram consultados e obtidos **documentos e informações junto à Prefeitura Municipal**, os quais serviram de base para a verificação de dados relativos à **inscrição cadastral, área do imóvel, características do terreno e demais informações constantes no cadastro imobiliário municipal**, conforme certidões anexas.

1. Certidão de Valor Venal do Imóvel;
2. Certidão De Área Construída;
3. Extrato de dívida ativa e
4. Extrato de IPTU

Tais documentos foram utilizados como elementos auxiliares na identificação e confirmação das características do bem avaliado, contribuindo para a adequada elaboração do presente laudo de avaliação.

DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

O Avaliador declara que a presente avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a lisura, isenção ou credibilidade do trabalho desenvolvido, estando ciente de que o presente Laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653, com fundamento em pesquisa de mercado e na adoção de critérios técnicos compatíveis com a finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações, fundamentos e conclusões nele constantes.

São Paulo, 28 de abril de 2026.



Jessika Neves

CRECI/SP: 116688-F

CNAI:055198

LAUDO DE IMAGENS

- Imagem da Fachada/Google

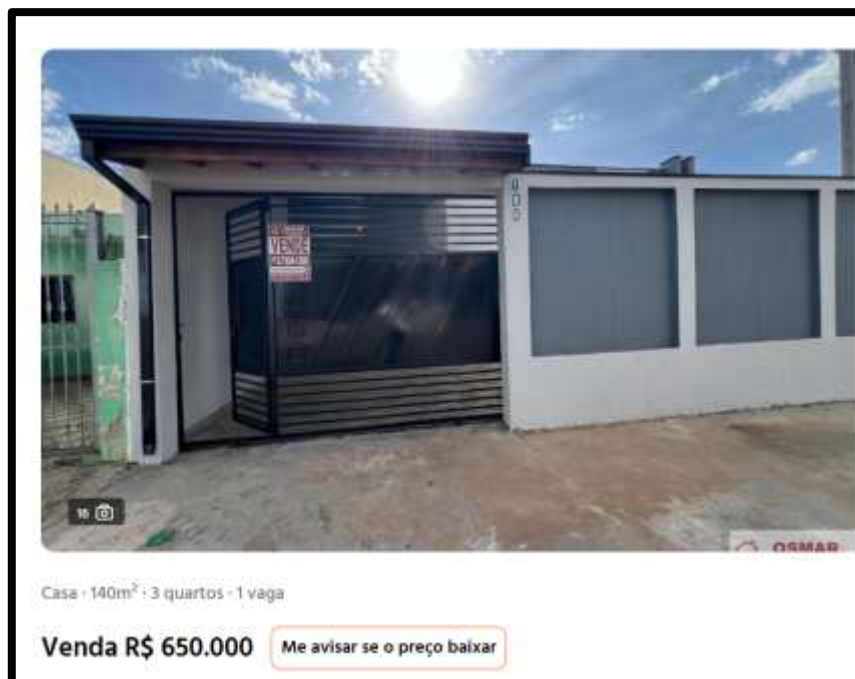


ELEMENTOS

1. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-residencial-comercial-3022737425.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=17



2. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-oportunidade:-casa-a-venda-em-2993767143.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=16



Jessika Neves – Avaliadora de imóveis

3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-figueiras-i-bairros-hortolandia-com-garagem-89m2-venda-RS250000-id-2813470338/>



Visualizado

Casa para comprar com 89 m², 2 quartos, 1 banheiro, 3 vagas em
Jardim das Figueiras I, Hortolândia
Rua Alzira Bosco Rosalen

89 m² 2 1 3

R\$ 250.000
Cond. não informado • IPTU R\$ 700