

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 297/2025

Endereço do imóvel: Alameda das Laranjeiras, 90
Sítios Alto da Nova Campinas,
Campinas/SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Alexandre Dantas Fronzaglia.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Uma casa sob matrícula nº 28.592, localizado na Alameda das Laranjeiras, 90, situado na Chácara Alto da Nova Campinas/SP. Inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas– SP.

O imóvel em questão está localizado no lote nº 37 da quadra C, com área total de terreno com 5.450m², medindo 47,00m em curva mais 33,00m de frente para a Alameda das Laranjeiras de um lado com 81,00m e do outro lado com 114,20m e fundos em curva com 34,00m. Sua área edificada está cadastrada na prefeitura com 725,21m². O imóvel esta cadastrado na prefeitura sob número 055.008.282.

MATRÍCULA Nº 28592		Data: 25 MAI 1981	CNM 122309.2.0028592-06
		Oficial: Francisco Benito	FLS. 1
IMÓVEL			
Nº CADASTRO-055.008.282 da Prefeitura de Campinas-Quart.6691			
Lote de terreno número 37 (trinta e sete) da quadra C, do loteamento rural fechado denominado SÍTIOS ALTO DA NOVA CAMPINAS, nesta cidade e 1ª. Circunscrição, medindo: -47,00ms em curva mais 33,00ms de frente para a rua oito; de um lado onde confronta com o lote 36 mede -81,00ms; de outro lado onde confronta com os lotes 38 e 39 mede 114,20ms; nos fundos onde confronta com o córrego que faz divisa com terras de Antonio Carlos Aveiro ou seus herdeiros ou sucessores mede em curva 34,00ms com a área de 5.450,00ms².			

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

PO

Imóveis referenciais

- Referência 01: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-condominio-chacaras-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-700m2-venda-RS6450000-id-2757661030/?source=ranking%2Crp>

Valores		
Venda R\$ 6.450.000	Condomínio R\$ 2.500/mês	IPTU ⓘ R\$ 2.300
Características		
700 m²	6 quartos	8 banheiros
4 vagas	5 suítes	Piscina
Todas as características ▾		
Localização		
Alameda das Tílias, 11 - Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas - SP		

- Referência 02: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-condominio-chacaras-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-588m2-venda-RS6900000-id-2824819666/?source=ranking%2Crp>

Valores		
Venda R\$ 6.900.000	Condomínio R\$ 2.500/mês	IPTU ⓘ R\$ 1.833
Características		
588 m²	5 quartos	6 banheiros
8 vagas	5 suítes	Piscina
Todas as características ▾		
Localização		
Alameda das Laranjeiras, 595 - Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas - SP		

- Referência 03: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-chacaras-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-801m2-venda-RS7300000-id-2666217502/?source=ranking%2Crp>

Valores		
Venda R\$ 7.300.000	Condomínio R\$ 2.100/mês	IPTU ⓘ R\$ 24.000
Características		
801 m²	4 quartos	6 banheiros
6 vagas	4 suítes	
Localização		
Alameda das Laranjeiras, 700 - Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas - SP		

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 6.900.000,00.

São Paulo, 10 de outubro de 2025.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária -Dr. Alexandre Dantas - 0022546-61.2024.8.26.0114-
Patrício Orlando.docx

Documento número #ea510880-f371-419a-88d1-c2e18a7711af
Hash do documento original (SHA256): a9998530eac23c1f9cca6867eb1ef3e658b1612f1dbfa42477047b2e291bdffe

Assinaturas

✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 10 out 2025 às 17:41:56

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

10 out 2025, 17:31:18	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número ea510880-f371-419a-88d1-c2e18a7711af. Data limite para assinatura do documento: 09 de novembro de 2025 (12:47). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
10 out 2025, 17:33:10	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
10 out 2025, 17:33:10	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
10 out 2025, 17:41:56	Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1d2638(...), vide anexo manuscript_10 out 2025, 17-41-07.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.133. Componente de assinatura versão 1.1320.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 out 2025, 17:41:58	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ea510880-f371-419a-88d1-c2e18a7711af.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ea510880-f371-419a-88d1-c2e18a7711af, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 10 out 2025 às 17:41:56

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1d2638(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.
manuscript_10 out 2025, 17-41-07.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

TR

INTERESSADO: Alexandre Dantas Fronzaglia.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO

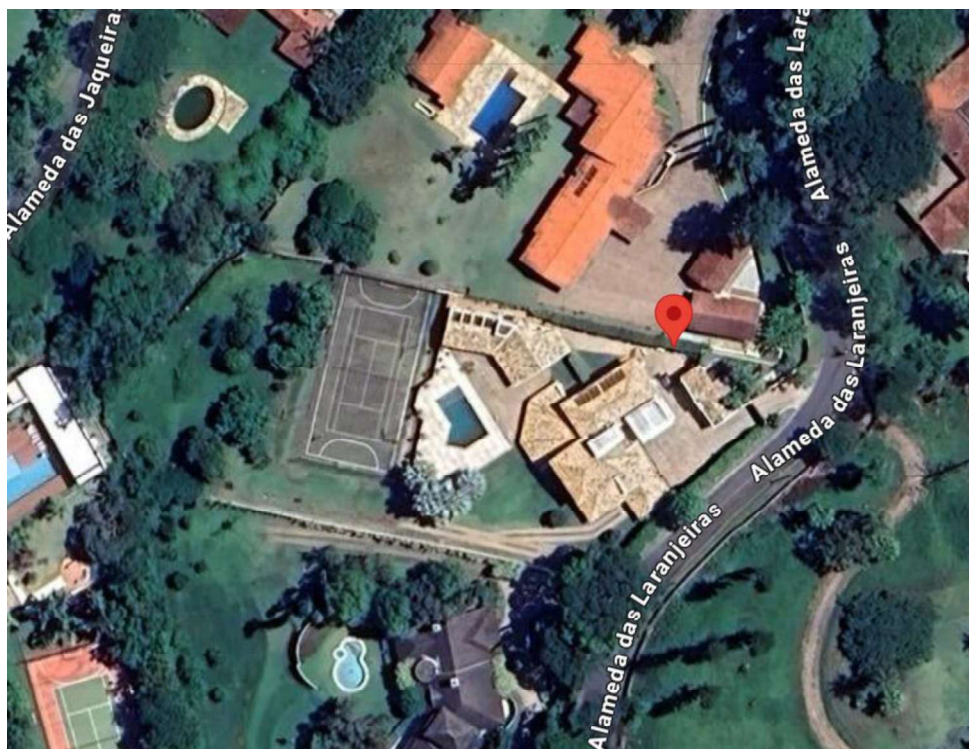
Alameda das Laranjeiras, 90, acesso ao complexo de condomínios Sítios Alto da Nova Campinas pela Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 700 - Campinas/SP

FACHADA DO CONDOMINIO:



TR

VISTA AÉREA



CARACTERÍSTICAS

Registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, sendo a matrícula do imóvel sob número 28.592.

O Imóvel avaliado está localizado na Alameda das Laranjeiras, 90, alocado dentro do complexo de condomínios Chácaras Alto da Nova Campinas em Campinas/SP. Seu terreno possui quarenta e sete metros em curva mais trinta e três metro de frente para al. Das Laranjeiras, por oitenta e um metro de um lado e cento e quatorze metros do outro lado, e o fundos conta com trinta e quatro metros em curva, encerrando a área de cinco mil, quatrocentos e cinquenta metros quadrados. E sua construção com setecentos e vinte e cinco metros e vinte e um decímetros quadrados.

Imóvel localizado em via pavimentada, em bairro que possui toda infraestrutura de energia, água, esgoto e coleta de lixo.

Próximo a pontos de ônibus, com comércios diversos, farmácias, padarias, supermercados.

TR

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Imóvel com 4 Quartos e 7 banheiros, 849m², em bom estado de conservação, no mesmo Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas.
Anunciado a venda por R\$ 7.300.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-chacararas-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-849m2-venda-RS7300000-id-2833280393/?source=ranking%2Crp>
- Referência 02: Imóvel com 4 Quartos e 8 banheiros, 800m², em bom estado de conservação, localizado na Al. Das Laranjeiras no Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas.
Anunciado a venda por R\$ 7.490.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-chacararas-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-800m2-venda-RS7490000-id-2597116858/?source=ranking%2Crp>
- Referência 03: Imóvel com 4 Quartos e 4 banheiros, 640m², em bom estado de conservação, localizado na Al. Dos Freixos no Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas.
Anunciado a venda por R\$ 8.000.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-chacararas-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-640m2-venda-RS8000000-id-2509013799/?source=ranking%2Crp>

AVALIO

- **Valor patrimonial R\$ 7.000.000,00 (Sete milhões de reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 10 de outubro de 2025

Tatiane Raymundo

Parecer de avaliação imobiliária - Dr. Alexandre Dantas - 0022546-61.2024.8.26.0114- Tatiane Raymundo.docx

Documento número #a565b813-3fa3-455f-a99e-3f74cc14eef9

Hash do documento original (SHA256): 5e491f823f994b23abfe7950badbe0e21ecdd80a0a48976c8591461ee1905d4f

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 10 out 2025 às 17:37:05



Tatiane Raymundo

Log

- 10 out 2025, 17:33:39 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número a565b813-3fa3-455f-a99e-3f74cc14eef9. Data limite para assinatura do documento: 10 de novembro de 2025 (12:47). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 out 2025, 17:34:57 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiap27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 10 out 2025, 17:34:57 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiap27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 10 out 2025, 17:37:05 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiap27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...), vide anexo manuscript_10 out 2025, 17-36-35.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 187.22.231.9. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4673174748627 e longitude -46.53476577297066. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1320.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2025, 17:37:08 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a565b813-3fa3-455f-a99e-3f74cc14eef9.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a565b813-3fa3-455f-a99e-3f74cc14eef9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 10 out 2025 às 17:37:05

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_10 out 2025, 17-36-35.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Alameda das Laranjeiras, 90, acesso principal ao Condomínio
Sítios Alto da Nova Campinas pela Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 700 -
Campinas/SP

2025

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Alexandre Dantas Fronzaglia.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um imóvel residencial localizado na Alameda das Laranjeiras, 90, Cond. Sítios Alto da Nova Campinas. Registrado no 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campina - SP.

O imóvel sob matrícula 28.592, tem construção de 725,21m² de acordo com seu cadastro perante a prefeitura do Município, e seu terreno possui as seguintes medidas: 47m em curva mais 33m de frente para a própria Alameda das Laranjeiras; 81m de um lado e 114,20m do outro lado; e fundos com 34m em curva, encerrando uma área total destinada ao terreno de 5.450m².

EXERCÍCIO FISCAL DE 2025	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	4313.43.19.0225.01001
Endereço do Imóvel:	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS, 90
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	SÍTIOS ALTO DA NOVA CAMPINAS
Quarteirão / Quadra / Lote:	06691-C 037-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	779,39
Valor do terreno - R\$:	2.548.618,01
Área terreno / Fração ideal:	5.450,00
Produto dos fatores de correção:	0,6000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	3.276,20
Valor da construção - R\$:	1.627.513,91
Área construída:	725,21
Ano da construção:	1995
Padrão da construção:	RH - 7.0
Fator de depreciação:	0,6850

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Entrada do imóvel pelo endereço: Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 700

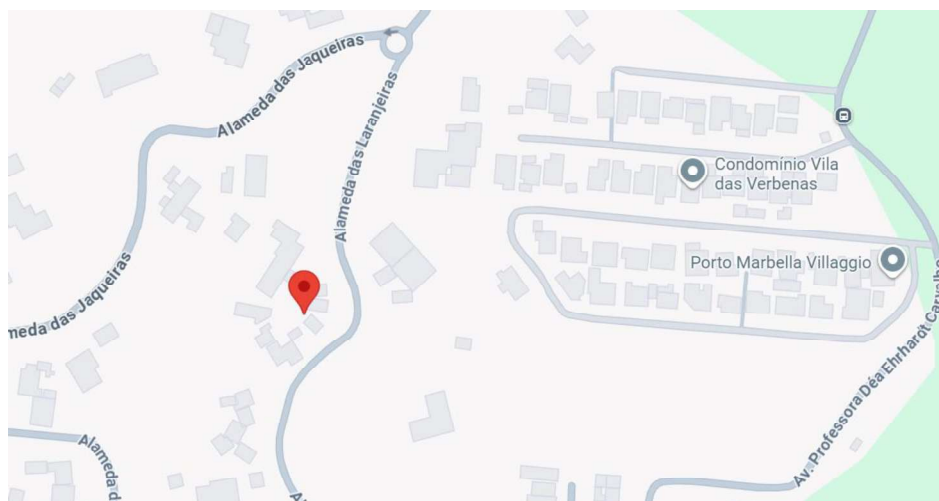


4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Também conta com todas as benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio e transporte coletivo próximo. Próximo a padarias, supermercado, açougue e comércios.

Fácil acesso pela Rodovia Dom Pedro I.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Casa localizada na Alameda das Jaqueiras - Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, com 644m² de área construída, em bom estado e com benfeitorias.

Anunciado à venda por R\$ 5.499.000,00 (Cinco milhões, quatrocentos e noventa e nove mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-chacar-as-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-644m2-venda-RS5499000-id-2639270091/?source=ranking%2Crp>

6.2 Referência 02

Casa localizada na Alameda das Jaqueiras, 1301- Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, com 601m² de área construída, em bom estado e com benfeitorias.

Anunciado à venda por R\$ 6.560.000,00 (Seis milhões, quinhentos e sessenta mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-chacar-as-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-601m2-venda-RS6560000-id-2746695293/?source=ranking%2Crp>

6.3 Referência 03

Sobrado localizado na Alameda das Laranjeiras, 595 - Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, com 588m² de área construída, em ótimo estado e com benfeitorias.

Anunciado à venda por R\$ 6.500.000,00 (Seis milhões e quinhentos mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-condominio-chacar-as-do-alto-da-nova-campinas-bairros-campinas-com-garagem-588m2-venda-RS6500000-id-2779898522/?source=ranking%2Crp>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 7.010.000,00 (Sete milhões e dez mil reais).

São Paulo, 10 de outubro de 2025



Documento assinado digitalmente

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

Data: 10/10/2025 17:25:41-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU