
EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP

Processo Nº: 0014297-97.2019.8.26.0114

Classe: Cumprimento de Sentença – Área Cível

Assunto: Obrigações

Distribuição: 4ª Vara Cível – Foro de Campinas / SP

Juiz: Fabio Varlese Hillal

Exequente: Maria da Conceição Silva Assad / Lincoln Assad

Executado: Engenasa S/A Engenharia e Comércio

AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 30 (trinta) folhas, incluindo esta mesma.

1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERÍCIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 557 a 558 e 607 a 608, objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado à Rua Fernando Baron, Nº 435, 445, 455, 465, 475 e 485 – Recanto Fortuna, Campinas / SP – CEP 13082-573, conforme a seguir:

- (i) Gleba de Terra G-59 (Matrícula 9.122, 2º CRI de Campinas)

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matrícula do imóvel em questão, conforme a seguir:

- a) Matrícula 9.122 – 2º CRI de Campinas

01 de Julho de 1977

Gleba de Terras Nº G-59, com frente para uma estrada de Servidão do Loteamento Recanto Fortuna, em Campinas, que mede: 91,00m de frente, 50,00m nos fundos, onde confronta com o canal de água, que por sua vez divisa com as glebas 115, 114, 113 e 112, 134,00m pelo lado direito confrontando com Gleba G-60, 62,00m pelo lado esquerdo confrontando com a estrada de servidão com a área total de 4.043,00 m2.

CCPM Nº 55.004.817

Também foi possível obter, através do número de cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal de Campinas, o Demonstrativo de Lançamento do IPTU, que possui informações importantes a respeito da residência em questão.

 Prefeitura Municipal de Campinas 16/09/2025, 15:03:09	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3162.62.96.1095.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	3 - Comercial
Cód. Anterior:	
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	15070-
Lote/Sublote:	059-GL
Logradouro:	RUA FERNANDO BARON
Número:	435
Complemento:	A
Bairro/Loteamento:	RECANTO FORTUNA - GLEBAS
CEP:	13082-573
Zoneamento:	14
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	4.843,20
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 812,31 / UFIC 166,4400
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	C
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 3.934.181,83 / UFIC 806.102,2080
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 3.540.763,64 / UFIC 725.491,9872
Frente:	91,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2324
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	156
Posição do Lote:	Meio de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	1.258,07
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 1.404.518,42 / UFIC 287.781,6653
Dados da Dependência	
Dependência	3
Área da Dependência:	148,50
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.126,66 / UFIC 230,8487
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 143.885,38 / UFIC 29.481,6875
Tipo Padrão Construção:	NRH-3-0
Dependência	11
Área da Dependência:	180,97
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.274,90 / UFIC 261,2235
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 198.418,24 / UFIC 40.655,3104
Tipo Padrão Construção:	RH-3-0
Dependência	1
Área da Dependência:	391,05
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.126,66 / UFIC 230,8487
Ano de Depreciação:	2011

Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 378.898,16 / UFIC 77.635,1104
Tipo Padrão Construção:	NRH-3-0
Dependência	8
Área da Dependência:	55,86
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.778,93 / UFIC 364,4979
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 85.459,18 / UFIC 17.510,3333
Tipo Padrão Construção:	NRH-5-0
Dependência	9
Área da Dependência:	99,13
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.482,44 / UFIC 303,7482
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 126.380,94 / UFIC 25.895,0808
Tipo Padrão Construção:	NRH-4-0
Dependência	2
Área da Dependência:	148,50
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.482,44 / UFIC 303,7482
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 189.322,81 / UFIC 38.791,6826
Tipo Padrão Construção:	NRH-4-0
Dependência	6
Área da Dependência:	100,64
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.482,44 / UFIC 303,7482
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 128.306,04 / UFIC 26.289,5282
Tipo Padrão Construção:	NRH-4-0
Dependência	4
Área da Dependência:	13,86
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 741,22 / UFIC 151,8741
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 8.835,06 / UFIC 1.810,2785
Tipo Padrão Construção:	NRH-2-0
Dependência	5
Área da Dependência:	16,92
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.126,66 / UFIC 230,8487
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 16.394,21 / UFIC 3.359,1256
Tipo Padrão Construção:	NRH-3-0
Dependência	7
Área da Dependência:	3,51
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 741,22 / UFIC 151,8741
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 2.237,45 / UFIC 458,4472
Tipo Padrão Construção:	NRH-2-0
Dependência	10
Área da Dependência:	99,13
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.482,44 / UFIC 303,7482
Ano de Depreciação:	2011
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 126.380,94 / UFIC 25.895,0808
Tipo Padrão Construção:	NRH-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2025

Emissão: 01/2025
Valor da UFIC: 4,8805
Desc. Adimplência: Não
Valor Venal do Imóvel: R\$ 5.338.700,24 / UFIC 1.093.883,8733
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 4.945.282,06 / UFIC 1.013.273,6525
Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 2,9000%
Desconto Fixo: UFIC 10.600,0000
Valor do IPTU: R\$ 91.679,88 / UFIC 18.784,9359
Limitador: R\$ 39.687,86 / UFIC 8.131,9258
IPTU Lançado: R\$ 39.687,86 / UFIC 8.131,9258
Valor Taxa de Lixo: R\$ 5.707,75 / UFIC 1.169,5019
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
Valor Total Lançado: R\$ 45.395,62 / UFIC 9.301,4277
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 43.125,84 / UFIC 8.836,3563
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas 11
Valor das Parcelas: R\$ 4.126,87 / UFIC 845,5843
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 24/01/2025
Isenção de Imposto:
Isenção de Ofício:
Imunidade:
VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:
VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:
Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel
Ind. de Benefício CAIF: N
Ind. Adesão IPTU Digital:
Ind. Anexação de Fato: Não
Alteração Cadastral:
Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

Imagens 01, 02 e 03: Demonstrativo de Lançamento do IPTU do imóvel

3. VISTORIA

No dia 30 de Janeiro de 2026, as 13:00, foi realizada a vistoria pericial do imóvel residencial na Rua Fernando Baron, Nº 435, 445, 455, 465, 475 e 485 – Recanto Fortuna, Campinas / SP – CEP 13082-573. Tal visita foi acompanhada pelo atual inquilino de parte do terreno, que no caso seria Empresa Weiko, no qual já conhecia o processo.

O imóvel, portanto, fica situado de frente para a Rua Fernando Baron. O primeiro ponto a ser analisado é a delimitação do imóvel em si. Utilizando a ferramenta de zoneamento do Município de Campinas, podemos observar em planta as delimitações do terreno, conforme a seguir:





Imagens 04 e 05: Imagem aérea das delimitações do imóvel, via zoneamento de Campinas

É possível avaliar através dessa imagem aérea com as delimitações do terreno, portanto, que o imóvel possui parte de um galpão, mais ao sul da imagem, algumas casas, mais ao centro da imagem, e por fim um “bico” de terreno mais ao norte, onde é a entrada para a já referida Empresa Weiko e pega parte da portaria e parte do galpão desta empresa.

Iniciaremos assim pela fechada do imóvel, onde existem 3 portões de entrada para o mesmo, um mais ao sul, outro mais ao centro, e por fim outro mais ao norte, este último sendo a entrada para a Empresa Weiko.



Imagem 06: Portão de entrada mais ao sul do terreno



Imagem 07: Portão de entrada mais ao centro do terreno



Imagem 08: Portão de entrada mais ao norte do terreno, está utilizada pela Empresa Weiko

Assim, conforme já mencionado, mais ao sul do terreno temos a primeira entrada para o imóvel, que dá em um galpão, que atualmente aparenta ainda ser utilizado, porém de forma precária.



Imagem 09: Portão de entrada mais ao sul, visto de dentro do imóvel



Imagem 10: Vista do portão de entrada para o galpão



Imagem 11: Vista da parte de cima do galpão para o portão de entrada



Imagem 12: Vista de cima do galpão em direção ao centro do imóvel



Imagem 13: Primeira porta de acesso do galpão, onde fica localizada um banheiro



Imagem 14: Vista do galpão



Imagem 15: Vista interna do galpão



Imagem 16: Vista interna do galpão



Imagem 17: Vista interna do galpão

Partindo mais ao centro do terreno agora, é possível localizar uma área com vegetação mais alta, com algumas arvores, bem como algumas casas, sendo que certas se entram em condições bem precária, e outras possuem um estado de conservação um pouco melhor. Vale ressaltar que todas as casas possuem pessoas morando nas mesmas.



Imagem 18: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 19: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 20: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 21: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 22: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 23: Casa na porção mais central do imóvel



Imagem 24: Casa na porção mais central do imóvel



Imagem 25: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 26: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel



Imagem 27: Casa na próxima à porção central do terreno, porém fora da delimitação do imóvel



Imagem 29: Estruturas, casas e vegetação na porção mais central do imóvel, à esquerda



Imagem 27: Vista de dentro do portão de acesso mais ao centro da fechada



Imagem 28: Muro localizado entre a porção central e a porção mais ao norte do terreno, delimitando a Empresa Weiko

Por fim, conforme já mencionado, na porção mais ao norte do terreno, fica um “bico” que pega o acesso principal da Empresa Weiko, bem como parte da portaria e uma pequena parte do galpão da empresa.



Imagem 29: Entrada da empresa Weiko, onde todo esse acesso de entrada, bem como parte da portaria (em tijolinho cerâmico) e parte do galpão (em branco) fazem parte da delimitação do imóvel



Imagem 30: Portaria da empresa Weiko, sendo que parte dessa edificação se encontra dentro da delimitação do imóvel



Imagem 31: Portão de acesso para a empresa Weiko e porção do galpão que se encontra dentro da delimitação do terreno



Imagem 32: Entrada principal para o galpão e showroom à esquerda, bem como muro aos fundos da empresa, já fora do imóvel em análise



Imagem 33: Portaria à esquerda e depósito coberto / área de carregamento à direita, depósito esse já fora do imóvel em análise

A área total do terreno é de 4.843,20 m², diferente dos 4.043,00 m² mencionados em matrícula. Já a área total construída do imóvel é de 1.258,07 m². Para chegarmos ao valor de mercado deste imóvel, iremos encontrar outros imóveis parecidos, com localidade próxima a este, com tamanho de área de terreno com construções semelhantes, de tamanho parecido, podendo realizar assim a comparação entre estes pela área total do imóvel.

4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

4.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,95 (5% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distancia a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

4.2. AMOSTRAS DE MERCADO

4.2.1. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, com área de galpão, estruturas e vegetação

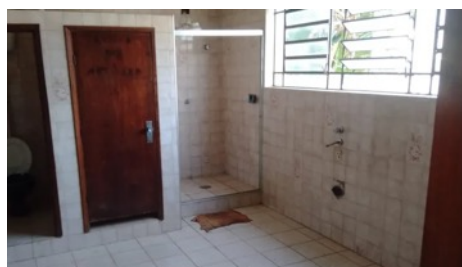
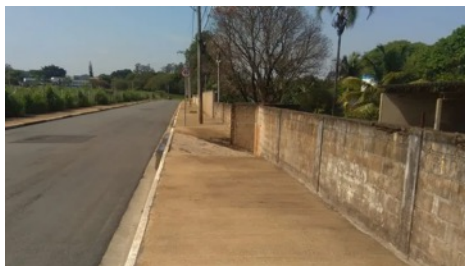
Metragem: 4.000 m²

Valor: R\$ 8.000.000,00

Anunciante: Gerson Cassio Patrocinio

Telefone: (19) 99199-8383

Data da Pesquisa: 03/02/2026



4.2.2. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, com área de estruturas construídas e vegetação

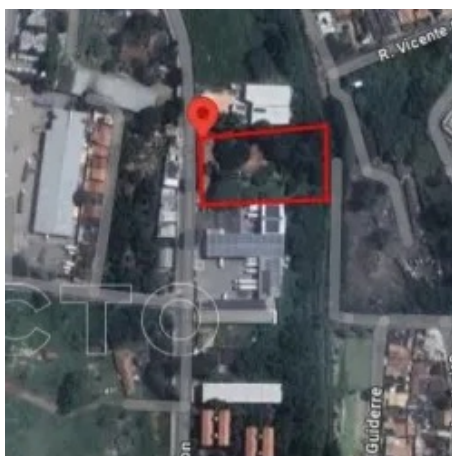
Metragem: 6.000 m²

Valor: R\$ 4.500.000,00

Anunciante: Exacto Imóveis

Telefone: (19) 3307-5005

Data da Pesquisa: 03/02/2026



4.2.3. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, com área de vegetação e local para construção de galpão

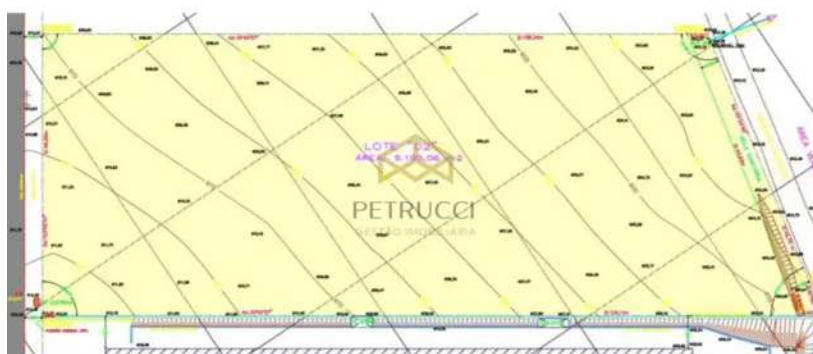
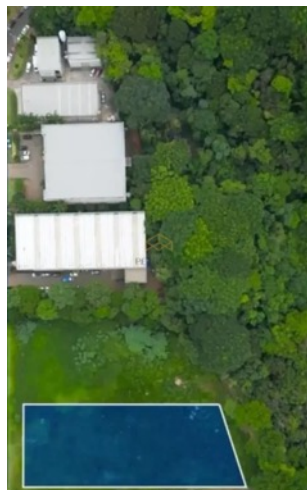
Metragem: 5.195 m²

Anunciante: Petrucci – Speciale

Data da Pesquisa: 03/02/2026

Valor: R\$ 8.850.000,00

Telefone: (19) 99138-6000



4.2.4. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, murado, com área de estruturas construídas e vegetação

Metragem: 12.287 m²

Anunciante: Cassia Adala Soluções Imob.

Data da Pesquisa: 03/02/2026

Valor: R\$ 6.100.000,00

Telefone: (19) 3808-2222



4.2.5. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, murado, com área de estruturas construídas e vegetação

Metragem: 6.240 m²

Anunciante: Ayka Imóveis

Data da Pesquisa: 03/02/2026

Valor: R\$ 7.100.000,00

Telefone: (19) 98112-4000



4.2.6. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, murado, com área de galpão e estruturas

Metragem: 6.658 m²

Anunciante: Start Neg. Imob. LTDA

Data da Pesquisa: 03/02/2026

Valor: R\$ 13.000.000,00

Telefone: (19) 3705-9555



4.2.7. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, com área de galpão, estruturas e vegetação

Metragem: 3.700 m²

Valor: R\$ 4.000.000,00

Anunciante: Pleno Imóveis

Telefone: (19) 3254-5800

Data da Pesquisa: 03/02/2026



4.2.8. Localização: Bairro Recanto Fortuna, Campinas

Características: Terreno amplo, com área de estruturas construídas e vegetação

Metragem: 6.000 m²

Valor: R\$ 7.000.000,00

Anunciante: Newcore

Telefone: (11) 4580-4274

Data da Pesquisa: 03/02/2026



4.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	4.000,00	8.000.000,00	2.000,00	0,95	1,00	1,00	0,98	1.855,11
2	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	6.000,00	4.500.000,00	750,00	0,95	1,00	1,00	1,03	731,83
3	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	5.195,00	8.850.000,00	1.703,56	0,95	1,00	1,00	1,01	1.632,63
4	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	12.287,00	6.100.000,00	496,46	0,95	1,00	1,00	1,08	509,68
5	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	6.240,00	7.100.000,00	1.137,82	0,95	1,00	1,00	1,03	1.115,72
6	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	6.658,00	13.000.000,00	1.952,54	0,95	1,00	1,00	1,04	1.930,19
7	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	3.700,00	4.000.000,00	1.081,08	0,95	1,00	1,00	0,97	993,04
8	RECANTO FORTUNA, CAMPINAS	6.000,00	7.000.000,00	1.166,67	0,95	1,00	1,00	1,03	1.138,41
									1.238,33

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 1.238,33**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Gleba de Terra G-59 (Matrícula 9.122, 2º CRI de Campinas)

$$V_{\text{IMÓVEL}} = A_{\text{IMÓVEL}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 4.843,20 \times \text{R\$ } 1.238,33$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 5.997.459,85$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 6.000.000,00$

(seis milhões de reais)

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 30 (trinta) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 04 de Fevereiro de 2026



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464