



AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL

CRECI 19749-J

Rua João Camilo de Camargo, 264
Remanso Campineiro – Hortolândia/SP

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA****ÚNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CRECI 19749-J**

Hortolândia – SP

Data: 18 de junho de 2025

DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Endereço: Rua Edimar Pereira Fagundes nº26, Jardim Nova Hortolândia, Hortolândia/SP

Matrícula: nº 66.342 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP**Área do Terreno:** 357,62 m²**Área Construída estimada pelo Carnê do IPTU:** 106.50 m²**Tipo:** Casa**Proprietário(a) registrado(a):** Maria José Rocha**“ Lote do terreno sob nº 04, da quadra 43”**

CNM: 121103.2.0066342-73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP

matrícula 66.342	lote 01
---------------------	------------

IMÓVEL: Lote 04 da quadra 43 do loteamento denominado JARDIM NOVA HORTOLÂNDIA, situado no distrito de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré-SP medindo: 6,00 metros de frente para a rua 37; 15,00 metros nos fundos onde confronta com o lote 05; 25,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel confrontando com o lote 03, por 16,00 metros do lado esquerdo confrontando com a rua 35, por 14,14 metros no arco de esquina formado pelas ruas 37 e 35, com área de 357,62 metros quadrados.

CONTRIBUINTE 3.319.0829.004.1 PROPRIETÁRIOS: SAID JORGE NORDI JORGE RG 3.937.272-SP advogado, e s/mr. OIETE MARINA JACINTO JORGE, RG nº... 7.959.122-SP do lar, ambos brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77, residentes em Campinas, portadores do Cíc 194.430.808.34. TÍTULO AQUISITIVO: R1,2,3 da matrícula 1140 deste registro. Sumaré 11 de agosto de 1.992. A Oficial (Lucia Helena Villela de Camargo)

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR**Responsável Técnico:** Victor Hugo Zaneti Quicoli**CRECI:** 271577-F – 2ª Região



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel levou em consideração a área total do terreno, de 357,62 m², e a área total construída, de 106,50 m². Valor Venal do Exercício de 2025: Valor Venal do Terreno de R\$118.170,95; Valor Venal da Construção de R\$92.908,47; Valor Venal Total de R\$211.079,42.

AMOSTRAS COLETADAS:

Amostra	Código	Terreno	Valor (R\$)	Valor m ² (R\$/m ²)	Imobiliária
1	TE009736	450m ²	R\$305.000,00	R\$677,78	VerdeAzul imóveis
2	LF9482513	478m ²	R\$169.000,00	R\$353,55	Life Imóveis Ltda.
3	TE2856	250m ²	R\$170.000,00	R\$680,00	Eldorado Imobiliária

- Valor médio por m² (Terreno – Jardim Nova Hortolândia): R\$570,44

Casas a venda nesta data:

Amostra	Código	Terreno	Área Construída	Valor (R\$)	Valor m ² (R\$/m ²)	Imobiliária
1	163	250m ²	110m ²	R\$265.000,00	R\$2.409,10	Perfeito Imóveis
2	CA0323	250m ²	127m ²	R\$380.000,00	R\$2.992,12	Life Imóveis Ltda.
3	CA6856	250m ²	127m ²	R\$290.000,00	R\$2.283,46	Alpha Imóveis

- Valor médio por m² (Construído – Jardim Nova Hortolândia): R\$2.561,56

VALOR DE VENDA DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO:

- Do terreno

Valor médio do m² encontrado: R\$570,44 x 357,62m² = R\$204.000,75 (duzentos e quatro mil reais e setenta e cinco centavos);

- Da construção

Valor médio do m² encontrado: R\$2.561,56 x 106,50m² = R\$272.806,14 (duzentos e setenta e dois mil oitocentos e seis reais e quatorze centavos);

VALOR TOTAL AVALIADO

R\$476.806,89



O Jardim Nova Hortolândia é uma região com bom escore urbano, contando com infraestrutura consolidada, oferta de comércio e serviços essenciais, facilidade de acesso às principais vias da cidade e constante valorização imobiliária, fatores que influenciam diretamente na precificação dos imóveis da região.

CONCLUSÃO DO AVALIADOR

Após análise criteriosa, levando-se em consideração a área total do terreno de **357,62m²** (conforme matrícula) e a área construída estimada de **106,50m²** (conforme carnê do IPTU), bem como a localização do imóvel no Jardim Nova Hortolândia - bairro com infraestrutura consolidada, oferta de comércio e serviços essenciais, boa mobilidade urbana e constante valorização imobiliária — conclui-se que o valor de mercado do imóvel, na data de 18 de junho de 2025, é de **R\$476.806,89**.

É importante destacar que, embora o imóvel esteja inserido em uma região valorizada o **estado de conservação do imóvel** apresenta **vícios estruturais relevantes**, como **trincas, rachaduras e infiltrações**, comprometendo parcialmente sua integridade física e demandando intervenções corretivas.

Portanto, o valor de **R\$476.806,89** refere apenas a avaliação técnica do imóvel, levando em consideração o valor médio do metro quadrado comercializado na região, desconsiderando os vícios estruturais e pendências documentais

Hortolândia, 18 de junho de 2025



Responsável Técnico: Victor Hugo Zaneti Quicoli
CRECI: 271577-F – 2ª Região





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMOBILIÁRIA ARAUJO LTDA, inscrita no cadastro nacional CNPJ nº **49.618.155/0001-85**, CRECI nº 302.087, situada a Rua João Camilo de Camargo, nº 100, Loteamento Remanso Campineiro-Hortolândia-Sp. Declara para todos os fins, que em visita feita ao imóvel na data do dia 06/06/2025. Situado a Rua: **Edimar Pereira Fagundes, nº 26, Jardim Nova Hortolândia Município de Hortolândia, Estado de São Paulo, Cep: 13187-005**, com objetivo de avaliar o imóvel Tipo: **CASA / MODO: Residencial**

PREZADO SENHOR: De acordo com a solicitação de V.Sa. **PAULO ANACLETO DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF/NF nº **750.544.779-34** apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do Imóvel de sua propriedade, Forma que o Imóvel se encontra hoje.

O Imóvel avaliado e referido, trata-se de um Imóvel, Sob o Lote **04 / Quadra 43** do Loteamento denominado **Jardim Nova Hortolândia**, Situado no Município de Hortolândia-Sp, Medindo **6,00 metros** de frente para a rua **37**, **15.00** metros nos fundos onde confronta, com o lote 05 : 25.00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel confrontando com o lote 03, por 16.00 metros do lado esquerdo confrontando com a rua 37e 35 com área total de 357,62 metros . Imóvel de formato geográfico ESQUINA com duas casas, modo Residencial com metragem total de **357,62 m²** quadrados e de área Edificada **106,10 m²** quadrados.

Imóvel Lado Direito de quem olha para Rua:

Descrição :Sala, Cozinha, Banheiro Social, 1 Dormitório, 1 Abrigo

Imóvel Lado Esquerdo de quem olha par Rua : Sala, Cozinha, Banheiro Social, Corredor e 2 Dormitórios

Tendo em Base a avaliação e o analise da reforma, o valor estimado que o lote se encontra hoje o valor de Avaliação é de **R\$: 420,000.00 (quatrocentos e vinte mil reais)** para a devida, conclusão de **VENDA**.

1° Área 357,62m² Total metros

2° Área edificada 106,50 metros

3° Valor Venal Imóvel R\$: 211.079,42

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Hortolândia 06 de junho de 2025

Maria Eduarda de Carvalho Araujo

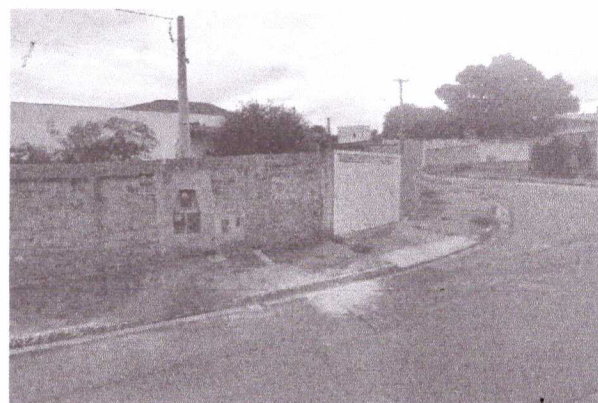
Imobiliária Araújo LTDA
CNPJ 49.618.155/0001-85
Creci 119-751

Creci: 302.087

Rua: Joao Camilo de Camargo nº 100 Sala, Lot Remanso Campineiro Hortolândia 13184-290

Telefone: (19) 99557-1520 / (19) 3865/2896.

MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA		
RUA PIROUETADA 12 JARDIM METROPOLITANO, 100 - CEP: 13184-702 - JARDIM METROPOLITANO - FONE: (19) 3965-1400		
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
Nº 16805/2025		
Número do Processo: /		
Interessado: VARELA		
Certifica, que computados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, e utilizado ao imóvel acima identificado, para fim de cálculo o lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos estabelecidos:		
Invenção: 04.02.031.0000.001	Mf. Novo: 40165	Situação: Almo
Engenharia:		Bloco: Torre
Plano:		Apartamento
Quota:		
Local do Imóvel: 13185-997 - RUA EDUARDO PEREIRA FAGUNDES, 26		
Bairro: JARDIM NOVA HORTOLÂNDIA		
Quadra: 43	Lote: 4	
Exercício de Lançamento: 2025	Valor Venal Territorial	118.170,95
Área Terreno: 357,62	Valor Venal Habitacional	92.908,47
Área Edificada: 106,50	Valor Venal Excessivo	0,00
	Valor Venal Integral	211.079,42
HORTOLÂNDIA, 16 de Junho de 2025. Esta Certidão é válida até: 12/12/2025.		
Data Geração: 12/06/2025	Data Emissão: 16/06/2025	
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da internet: http://www2.hortolandia.sp.gov.br/		
Identificação: 229262		
Número da Certidão: 16805/2025	Chave validação: TR00G-D2N6G	
Controlador: 40156		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento		



Imobiliária Araújo LTDA
CNPJ 49.618.155/0001-85
Cred: 119-751

Rua: Joao Camilo de Camargo nº 100 Sala, Lot Remanso Campineiro Hortolândia 13184-290

Telefone: (19) 99557-1520 / (19) 3865/2896.