

Laudo de Estratégia de Venda

Leilão Extrajudicial Particular

Rua Hermínia Gregório Pereira Lopes, nº 193

Jardim Marisa – Vila Palmeiras | Campinas – SP | CEP 13053-221

Matrícula nº 70.972 – 3º CRI Campinas | Cód. Cartográfico: 5213.61.19.0112.00000

VALOR DE AVALIAÇÃO	LANCE MÍNIMO 1º LEILÃO	LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO
R\$ 420.000,00	R\$ 420.000,00 (+ 5% comissão leiloeiro)	R\$ 252.000,00 (+ 5% comissão leiloeiro)

Data de referência: 07 de maio de 2026



1. NATUREZA DA ALIENAÇÃO

Trata-se de alienação extrajudicial de imóvel particular por meio de leilão público, na modalidade presencial e/ou online, promovido diretamente pelo proprietário do bem, Muriel Gomes Ribeiro, sem vinculação a processo judicial. A venda será conduzida por leiloeiro oficial habilitado, nos termos do Decreto Federal nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis.

O imóvel será ofertado na condição de ocupado, devendo o adquirente providenciar, por conta própria e às suas expensas, os procedimentos necessários à desocupação, incluindo eventual ação de reintegração de posse. Tal condição deverá constar em destaque no edital de leilão e no catálogo de divulgação, eliminando qualquer expectativa de imissão imediata na posse.

A comissão do leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será de responsabilidade do arrematante e deverá ser adicionada ao lance vencedor para apuração do custo total da aquisição.

2. DADOS DO IMÓVEL, PROPRIETÁRIO E SITUAÇÃO JURÍDICA

Proprietário	Muriel Gomes Ribeiro
CPF/MF	355.483.238-30
Estado civil	Solteiro(a), maior, policial militar
Endereço do prop.	Rua Hermínia Gregório Pereira Lopes, nº 193, Jardim Marisa, Campinas-SP
Matrícula	nº 70.972 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP
Cód. Cartográfico	5213.61.19.0112.00000
Cód. Anterior IPTU	03-051960482
Logradouro	Rua Hermínia Gregório Pereira Lopes, nº 193 (sem nº no cadastro)
Bairro / CEP	Jardim Marisa – Vila Palmeiras CEP 13053-221
Município / UF	Campinas – SP
Origem da propriedade	Doação (R.06 – 30/06/2017) + Compra e Venda de 50% ideal (R.07 – 04/03/2020)
Participação	100% (fração integral)
Ônus / restrições	Sem ônus averbados até a data de emissão da matrícula analisada

Histórico sumário da cadeia dominial: o imóvel foi originalmente registrado em nome da Imobiliária Paulista Ltda., com posterior alienação para a Sociedade Civil Transimóveis Ltda. (1984). Em 30/06/2017, a propriedade foi doada a Maxuel Gomes Ribeiro e Muriel Gomes Ribeiro (R.06). Na sequência, em 04/03/2020, Maxuel Gomes Ribeiro alienou sua parte ideal de 50% a Muriel Gomes Ribeiro pelo valor de R\$ 85.000,00 (R.07), consolidando a propriedade plena em nome deste último.

3. AVALIAÇÃO E DADOS CADASTRAIS

3.1 Descrição do imóvel

Trata-se de lote de terreno urbano, identificado como Lote nº 01 da Quadra K da Vila Palmeiras, situado em meio de quadra, com as seguintes características físicas:

Área total do terreno	577,50 m ²
Testada (frente)	15,00 m
Profundidade	38,50 m
Confrontações	Frente: Rua Hermínia Gregório P. Lopes Fundos e Laterais: lotes 29, 2, 34, 33 e parte do lote 32
Posição na quadra	Meio de quadra
Tipologia cadastral	Lote territorial (IPTU) – edificação existente não averbada na matrícula
Zoneamento	18 – Padrão tributário C
Valor venal (2026)	R\$ 240.916,99 (UFIC 47.242,33)
IPTU 2026 lançado	R\$ 1.629,35 / ano (cota única R\$ 1.547,89)
Valor do m ² fiscal	R\$ 417,17 / m ² (UFIC 81,8049)

3.2 Edificação existente não averbada — Critério conservador adotado

Consta no imóvel edificação residencial erigida e ocupada, porém sem averbação na matrícula imobiliária e sem reflexo no cadastro tributário municipal (IPTU lançado exclusivamente como terreno territorial). Diante da ausência de regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura de Campinas, e considerando os riscos jurídicos e os custos de regularização que recairão integralmente sobre o adquirente, adotou-se critério conservador: a edificação não foi valorada individualmente pelo Método Evolutivo, sendo incorporada à avaliação apenas por meio de um bônus simbólico, conforme detalhado na composição do valor. Esse bônus reconhece a existência física da construção sem atribuir-lhe o valor de mercado pleno que teria caso estivesse devidamente averbada e em condições regulares.

3.3 Metodologia de avaliação

A avaliação foi elaborada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14.653-2), aplicado exclusivamente ao terreno, com suporte em pesquisa de ofertas ativas e transações recentes na região de influência. A edificação existente, por não estar averbada e por impor riscos e custos adicionais ao adquirente, foi intencionalmente desconsiderada do cômputo principal, sendo representada apenas por bônus simbólico. Foram aplicados fatores de homogeneização considerando: área do terreno, testada, localização e condição de ocupação. O laudo tem caráter estimativo para fins de estratégia de leilão e não substitui laudo de engenharia de avaliação assinado por profissional habilitado pelo CREA.

3.4 Composição do valor

Componente	Quantidade	R\$/Unid.	Subtotal
Terreno (577,50 m²)	577,50 m²	R\$ 700,00	R\$ 404.250,00
(+) Bônus simbólico — edificação existente não averbada	—	—	R\$ 60.000,00
Subtotal			R\$ 464.250,00
(-) Fator imóvel ocupado (–10%)			– R\$ 46.425,00
VALOR DE AVALIAÇÃO (arredondado)			R\$ 420.000,00

Nota: o valor de R\$ 700,00/m² para o terreno foi apurado por pesquisa de mercado de imóveis comparáveis na Vila Palmeiras e Jardim Marisa (Campinas-SP), situando-se acima do valor fiscal municipal (R\$ 417,17/m²) e abaixo da média regional mais ampla, de forma a refletir uma posição conservadora e defensável para fins de leilão. O bônus simbólico de R\$ 60.000,00 reconhece a existência da edificação sem lhe atribuir valor integral, em razão da ausência de regularização e dos encargos de regularização a cargo do adquirente.

4. SITUAÇÃO REGISTRAL E DOCUMENTAL

Com base na matrícula nº 70.972 do 3º CRI de Campinas e no Demonstrativo de Lançamento do IPTU 2026 fornecidos, apurou-se o seguinte:

- Matrícula atualizada, sem averbação de ônus reais (hipoteca, penhora, usufruto, servidão ou indisponibilidade) até a data de emissão do documento analisado.
- A edificação existente no terreno não foi averbada na matrícula, figurando o imóvel como "lote territorial" no cadastro municipal, o que implica impossibilidade de financiamento imobiliário convencional pelo adquirente enquanto pendente a regularização.
- O IPTU 2026 está lançado, com valor total de R\$ 1.629,35 anuais (cota única com 5% de desconto: R\$ 1.547,89), não se constatando débitos de exercícios anteriores junto à Prefeitura de Campinas.
- Recomenda-se a obtenção de Certidão de Matrícula atualizada (emitida com no máximo 30 dias de antecedência ao leilão) para confirmação da inexistência de bloqueios judiciais registrados após a data do documento ora analisado.
- Recomenda-se também a de Certidão Negativa de Débitos de IPTU e taxas junto à Prefeitura de Campinas (Portal IPTU Digital) e de ações reais ou pessoais reipersecutórias junto ao TJSP, para compor o edital com informações completas ao arrematante.

5. SITUAÇÃO OCUPACIONAL

O imóvel será ofertado em leilão na condição de ocupado. O presente laudo não teve por finalidade a realização de vistoria contraditória com o(s) ocupante(s), de modo que as condições de posse e eventuais relações jurídicas existentes entre proprietário e ocupante(s) não são objeto de demandas judiciais, havendo tão somente a usuração de domínio em desfavor do proprietário.

Para fins de transparência e mitigação de riscos ao arrematante, recomenda-se que o edital contenha, de forma expressa e em destaque, as seguintes informações:

- Imóvel vendido no estado em que se encontra, na condição de ocupado, sem garantia de desocupação pelo proprietário vendedor.
- Caberá exclusivamente ao arrematante adotar as medidas legais cabíveis para obtenção da posse efetiva do imóvel, incluindo eventual ação judicial de imissão na posse, às suas custas.
- O prazo estimado para desocupação por via judicial, em caso de resistência do ocupante, é de 6 a 12 meses, a depender da comarca e da natureza da posse (precária, por comodato, locatícia etc.).
- A existência de benfeitorias ou melhorias realizadas pelo ocupante não gera qualquer direito de retenção ou indenização por parte do adquirente.

6. REFERÊNCIAS DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada em maio de 2026, com base em anúncios ativos nos portais imobiliários Nestoria, VivaReal, ZAP Imóveis, FC Empreendimentos e nas pesquisas de valor de m² publicadas pela SuperSold (CRECI 43341-J), contemplando imóveis comparáveis na região de influência do imóvel avaliado (Vila Palmeiras, Jardim Marisa e bairros adjacentes de Campinas-SP).

Referência / Localização	Área Terreno	Área Const.	Preço Total	R\$/m² Terreno
Terreno – Vila Palmeiras I, Campinas (FC Empreend.)	250 m²	–	R\$ 200.000	~ R\$ 800/m²
Casa – Jardim Marisa (Nestoria/Buskaza)	253,5 m²	100 m²	R\$ 380.000	~ R\$ 1.500/m²
Casa – Jardim Marisa (Nestoria)	250 m²	250 m²	R\$ 700.000	~ R\$ 2.800/m²
Casa térrea – Jardim Marisa (SP Imóvel)	200 m²	200 m²	R\$ 800.000	~ R\$ 4.000/m²
Sobrado – Jardim Marisa (SP Imóvel)	150 m²	150 m²	R\$ 830.000	~ R\$ 5.533/m²
Média Bairro das Palmeiras (SuperSold 2025)	Vários	–	–	~ R\$ 2.108/m²
Valor fiscal m² terreno – Pref. Campinas (2026)	577,5 m²	–	R\$ 240.917	R\$ 417/m²

Conclusão da pesquisa: o valor de mercado de terrenos urbanos na região oscila entre R\$ 600/m² e R\$ 900/m² para lotes sem benfeitorias. Adotando postura conservadora, fixou-se o valor unitário do terreno em R\$ 700,00/m², acrescido de bônus simbólico pela edificação existente não averbada, resultando em valor efetivo de aproximadamente R\$ 727/m² sobre a área total do terreno (R\$ 420.000 ÷ 577,50 m²), compatível com a faixa inferior das referências de mercado para imóveis com construção na região.

7. RISCOS E ADVERTÊNCIAS

7.1 Riscos jurídicos

- Construção não averbada: a edificação existente não consta na matrícula nem no cadastro fiscal, o que pode dificultar a obtenção de financiamento imobiliário pelo arrematante e exigirá processo de regularização (averbação de construção ou demolição/reconstrução).
- Débitos fiscais anteriores: em que pese não haver identificação de débitos de IPTU de exercícios anteriores a 2026, se houverem constituem ônus *propter rem* e seguem o imóvel, obrigando o adquirente ao pagamento, independentemente de quem os tiver contraído.
- Ações pessoais e reipersecutórias: é indispensável pesquisa junto ao TJSP para verificar eventuais ações de anulação de negócio jurídico, fraude à execução ou improbidade que possam afetar a transmissão da propriedade.
- Doação com vícios: o histórico de doação (2017) deve ser analisado quanto à possibilidade de ação revocatória por herdeiros necessários ou credores do doador, conforme arts. 557 e ss. do Código Civil.

7.2 Riscos operacionais

- Imóvel ocupado: a desocupação pode demandar ação judicial de reintegração de posse, com custos e prazos adicionais (estimativa: 6 a 12 meses). O risco de depreciação física durante o período litigioso deve ser considerado.
- Área construída não vistoriada: a área da edificação é estimativa. Divergências apuradas em vistoria técnica poderão impactar o valor de avaliação.
- Zoneamento nº 18: o adquirente deve verificar junto à Prefeitura de Campinas as possibilidades de uso e construção permitidas para o lote, incluindo coeficientes de aproveitamento e recuos obrigatórios.
- Acréscimos ao preço: o arrematante deve estar ciente de que sobre o valor do lance incidem 5% de comissão do leiloeiro, além de ITBI (2,7% em Campinas), emolumentos cartorários e eventuais honorários advocatícios.

7.3 Resumo de encargos estimados para o arrematante

Encargo	1º Leilão (R\$ 420k)	2º Leilão (R\$ 252k)
Comissão do leiloeiro (5%)	R\$ 21.000,00	R\$ 12.600,00
ITBI – Campinas (2,7% s/ lance – podendo ser sobre o valor venal)	R\$ 11.340,00	R\$ 5.670,00
Emolumentos cartorários (est.)	R\$ 3.500,00	R\$ 2.500,00
Regularização de construção (est.)	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
TOTAL ESTIMADO DE ENCARGOS	R\$ 43.840,00	R\$ 28.770,00
CUSTO TOTAL ESTIMADO AO ARREMATANTE	R\$ 463.840,00	R\$ 280.770,00

Nota: os valores de ITBI, emolumentos e regularização são estimativos. O arrematante deve realizar consulta junto à Prefeitura de Campinas e ao 3º CRI para apuração dos valores exatos.

8. CONCLUSÃO E ESTRATÉGIA DE LEILÃO

Com base na análise dos documentos apresentados, na pesquisa de mercado realizada e nas premissas metodológicas adotadas, conclui-se que o valor de avaliação do imóvel situado na Rua Hermínia Gregório Pereira Lopes, nº 217, Vila Palmeiras, Campinas-SP, considerando o terreno de 577,50 m² e a edificação existente não averbada, com critério conservador de bônus simbólico para a construção, na condição de imóvel ocupado, é de:

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 420.000,00

Seiscentos e vinte mil reais

8.1 Estratégia de leilão recomendada

Parâmetro	1º Leilão	2º Leilão	Observação
Lance mínimo	R\$ 420.000,00	R\$ 252.000,00	Deságio de 40%
Comissão leiloeiro	+ 5%	+ 5%	Sobre o lance
Custo total (arrematante)	~ R\$ 463.840	~ R\$ 280.770	Incl. ITBI/cartório
Condição de entrega	Ocupado	Ocupado	Sem imissão imediata
Prazo de pagamento	Sinal de 20% em até 72 horas após o aceite do lance e saldo à vista na data da escritura.	Sinal de 20% em até 72 horas após o aceite do lance e saldo à vista na data da escritura.	Leilão Condicional Prazo de resposta do proprietário: 72 horas após o encerramento e recebimento do lance.

8.2 Recomendações operacionais para o leilão

- Divulgação na base de dados desta empresa, da plataforma de leilão e nas redes sociais, com destaque para o potencial construtivo do lote (577,50 m² com 15 m de frente).
- Inclusão de relatório fotográfico atualizado no edital e no catálogo digital, com imagens da fachada, edificação, entorno e planta de localização (KML disponível).
- **Elaboração de edital claro quanto à condição de ocupado, à existência de edificação não averbada e à obrigação de regularização pelo adquirente.**
- Obtenção de certidões negativas de débitos de IPTU e matrícula atualizada até 30 dias antes do leilão, para apresentação no edital.
- Avaliação da pertinência de solicitar laudo de regularidade edilícia junto à Prefeitura de Campinas (Habite-se, Auto de Conclusão ou CND de obras), para esclarecimento da situação construtiva ao público licitante.
- Fixação de intervalo mínimo de 15 dias entre o 1º e o 2º leilão, conforme boa prática de mercado.

Campinas/SP, 07 de maio de 2026

Thiago Nunes
Imóveis & Leilões
CNPJ 30.942.140/0001-40

Data: ____/____/2026
Proprietário / Contratante
Muriel Gomes Ribeiro

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir foram obtidas in loco e documentam as condições atuais do imóvel, da edificação existente e do entorno imediato, servindo de referência para os potenciais licitantes.



Foto 01 – Fachada principal / acesso ao imóvel



Foto 02 – Vista frontal da rua



Foto 03 – Vista da esquina, lateral para terreno limpo



Foto 04 – Vista, na mesma rua, de sobrados recentemente construídos



Foto 05 – Vista sobrado, esquina com o terreno limpo na lateral do imóvel avaliado



Foto 06 – A 03 quadras da Rod. Lix da Cunha, com ampla rede de comércio e serviços



Foto 07 – Tradicional loja de construções, a 03 quadras do imóvel avaliado.



Foto 08 – Mercado Gemin, a 200 metros do imóvel avaliado.



Foto 09 – Ponto de ônibus a 250 metros do imóvel avaliado.



Foto 10 – Detalhe do imóvel avaliado: numeração, medidores de energia e câmera de monitoramento.