



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1048105-42.2020.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Duplicata

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A

Executado: Vit. Iii Auto Posto Ltda e outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Casa – Rua Domingos Paulino - Campinas

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo César Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The First - Villa Bella – Campinas/SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM DEZEMBRO/2.025

Matrícula nº 65.423 do 2º CRI de Campinas

R\$ 1.480.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta mil reais).

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.



PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Cumprimento de Sentença - Pagamentos. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para fins de justa indenização.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Desta forma, as partes foram comunicadas por mensagem eletrônica indicando o dia e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 09 de dezembro de 2.025, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar foi atendido no local pela Sra. Thaís Baston, que se apresentou como proprietária do imóvel, permitiu o acesso e demonstrou todo o imóvel avaliando. Ainda esteve presente o Nobre Colega Juliano Sancinetti, indicado como Assistente Técnico da Requerente.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado novembro/2025

Índice FipeZAP registra alta de 0,54% em outubro

Entre as capitais, maiores aumentos de preço ocorreram em Curitiba (+1,21%) e Belo Horizonte (+1,17%)

■ *Análise do último mês: com base em informações sobre preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,54% em outubro de 2025, oscilando marginalmente em relação à variação de setembro (+0,57%). Entre os tipos de imóveis, o incremento médio foi relativamente maior entre unidades um dormitório (+0,65%), enquanto aquelas que possuíam dois dormitórios apresentaram a menor valorização mensal (+0,42%). Em termos comparativos, o IGP-M/FGV registrou um recuo de 0,36% nos preços da economia brasileira, enquanto a prévia do IPCA/IBGE, dada pelo IPCA-15, apontou um avanço de 0,18% nos preços ao consumidor. Individualmente, 52 das 56 cidades monitoradas registraram aumentos nos preços, incluindo as 20 das 22 capitais que integram a lista: Curitiba (+1,21%); Belo Horizonte (+1,17%); Maceió (+0,90%); Teresina (+0,89%); São Luís (+0,88%); Fortaleza (+0,88%); João Pessoa (+0,82%); Goiânia (+0,80%); Natal (+0,69%); Cuiabá (+0,61%); Porto Alegre (+0,52%); Recife (+0,50%); São Paulo (+0,45%); Belém (+0,45%); Rio de Janeiro (+0,40%); Florianópolis (+0,33%); Salvador (+0,27%); Aracaju (+0,26%); Manaus (+0,24%); Brasília (+0,21%). Em Vitória (–0,14%) e Campo Grande (–0,14%), os preços de venda recuaram no mês.*

■ *Balanço parcial de 2025: o Índice FipeZAP registrou uma alta acumulada de 5,61% no ano (até outubro), superando a inflação ao consumidor (+3,83%), medida pelo IPCA/IBGE acumulado até setembro e a prévia de outubro, dada pelo IPCA-15*, bem como o resultado acumulado do IGP-M/FGV, que mostrou um recuo médio de 1,30% nos preços da economia brasileira na parcial deste ano.*

Em termos desagregados, a elevação nos preços residenciais abrangeu todas as 56 cidades acompanhadas, incluindo as 22 capitais já mencionadas: Vitória (+15,07%); Salvador (+13,77%); João Pessoa (+13,49%); São Luís (+12,32%); Belo Horizonte (+11,36%); Fortaleza (+10,70%); Belém (+9,87%); Curitiba (+8,76%);



Natal (+7,35%); Florianópolis (+7,33%); Campo Grande (+6,67%); Maceió (+6,15%); Cuiabá (+6,05%); Teresina (+5,99%); Porto Alegre(+5,54%); Recife (+4,57%); Rio de Janeiro (+4,40%); São Paulo (+3,97%); Manaus (+2,95%); Aracaju (+1,93%); Goiânia (+1,64%); e Brasília (+1,36%).

■ *Análise dos últimos 12 meses: em um horizonte temporal mais ampliado, o Índice FipeZAP passou a registrar uma alta de 6,83% nos últimos 12 meses, resultado bem acima do IGP-M/FGV acumulado (+0,92%) e da inflação ao consumidor, dada provisoriamente pelo resultado do IPCA/IBGE nos 11 meses encerrados em setembro acrescido do IPCA-15 de outubro* (+5,17%). No quadro tipológico, imóveis com um dormitório seguem com a maior valorização (+7,80%), contrastando com a menor variação média entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+5,57%).*

No plano individual, todas as localidades também registraram valorização imobiliária nos últimos 12 meses, incluindo as 22 capitais: Vitória (+20,82%); Salvador (+15,96%); João Pessoa (+14,45%); Belo Horizonte (+13,70%); Fortaleza (+13,47%); São Luís (+11,48%); Curitiba (+11,15%); Belém (+10,73%); Maceió (+9,46%); Campo Grande (+8,76%); Teresina (+8,75%); Florianópolis (+8,22%); Cuiabá (+7,54%); Natal (+7,36%); Porto Alegre(+6,70%); Manaus (+5,98%); Aracaju (+5,28%); São Paulo (+4,97%); Rio de Janeiro (+4,93%); Recife (+4,77%); Brasília (+2,22%); e Goiânia (+1,93%).

■ *Preço médio de venda residencial: a partir de informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais (apartamentos prontos) para venda em outubro de 2025, o preço médio apurado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R\$ 9.529/m². Em termos de tipologia, unidades com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado na amostra mensal (R\$ 11.480/m²), contrastando com o menor valor entre imóveis que possuíam dois dormitórios (R\$ 8.561/m²).*

Entre as 22 capitais monitoradas, Vitória (ES) apresentou o valor médio mais elevado da amostra (R\$ 14.122/m²), seguida por: Florianópolis (R\$ 12.618/m²); São Paulo (R\$ 11.833/m²); Curitiba (R\$ 11.652/m²); Rio de Janeiro (R\$ 10.746/m²); Belo Horizonte (R\$ 10.578/m²); Maceió (R\$ 9.833/m²); Brasília (R\$ 9.501/m²); Fortaleza (R\$ 8.811/m²); São Luís (R\$ 8.497/m²); Recife (R\$ 8.445/m²); Belém (R\$ 8.201/m²); Goiânia (R\$ 8.067/m²).



Abaixo segue resultado de Campinas, avaliado pelo índice Fipecap.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipecap

Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice Fipecap e demais cidades monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		outubro/2025	setembro/2025			
IPCA*	IBGE	+0,18%	+0,48%	+3,83%	+4,77%	-
IGP-M	FGV	-0,36%	+0,42%	-1,30%	+0,92%	-
Índice Fipecap		+0,54%	+0,57%	+5,61%	+6,83%	9.529
Barueri	SP	+0,27%	+0,56%	+7,56%	+8,88%	11.719
Campinas	SP	+1,39%	+1,12%	+7,67%	+10,42%	7.446
Diadema	SP	+0,46%	+0,08%	+2,22%	+3,63%	6.590
Guarujá	SP	+0,80%	+0,63%	+3,55%	+5,01%	6.418
Guarulhos	SP	+0,65%	+0,46%	+3,81%	+5,79%	7.100
Osasco	SP	+0,71%	+0,62%	+6,13%	+7,28%	8.255
Praia Grande	SP	+0,45%	+1,46%	+5,90%	+8,37%	6.618
Ribeirão Preto	SP	+0,34%	+0,28%	+3,06%	+4,12%	5.075
Santo André	SP	+0,65%	+0,39%	+4,89%	+5,91%	7.550
Santos	SP	+0,73%	+0,94%	+7,88%	+9,94%	7.937

Nota: (*) informação de outubro/2025 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma proxy para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

Fonte: Índice Fipecap, IBGE e FGV/IBRE.

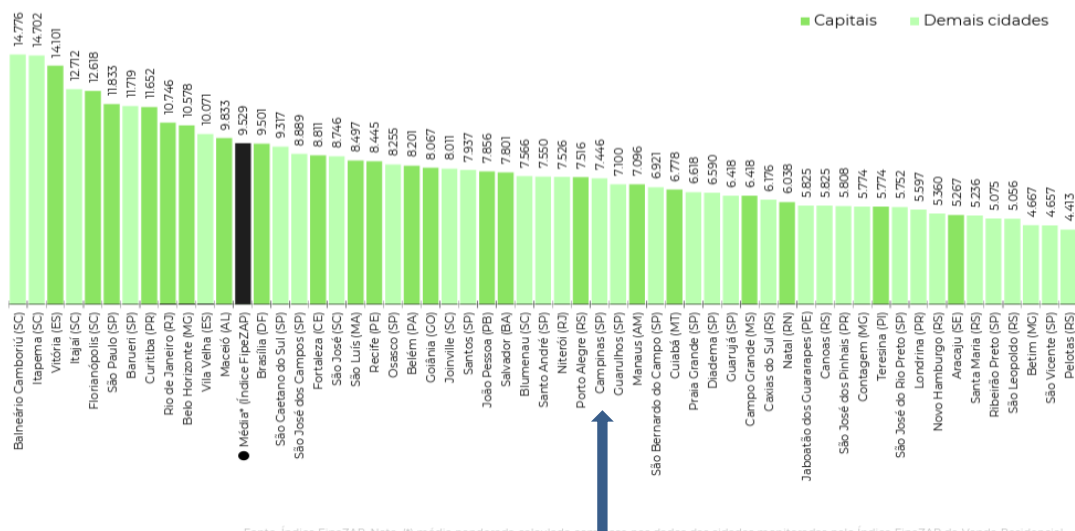
ÍNDICE FIPECAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE OUTUBRO/2025

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipecap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais na amostra do último mês (R\$/m²)



Fonte: Índice Fipecap. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das cidades monitoradas pelo Índice Fipecap de Venda Residencial.

ÍNDICE FIPECAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE OUTUBRO/2025

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo César Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The First - Villa Bella – Campinas/SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Plana e asfaltada.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Domingos Paulino, nº 87, Bairro Jardim Dom Bosco (Taquaral), em Campinas. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são as avenidas Andrade Neves e Barão de Itapura, seguida pelas ruas Cel. Joaquim José de Oliveira e Américo de Moura, até acesso local.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Matricula nº 65.423 do 2º Registro de Imóveis de Campinas.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Domingos Paulino, nº 87, Bairro Jardim Dom Bosco (Taquaral), na cidade de Campinas.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 1.164.098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo



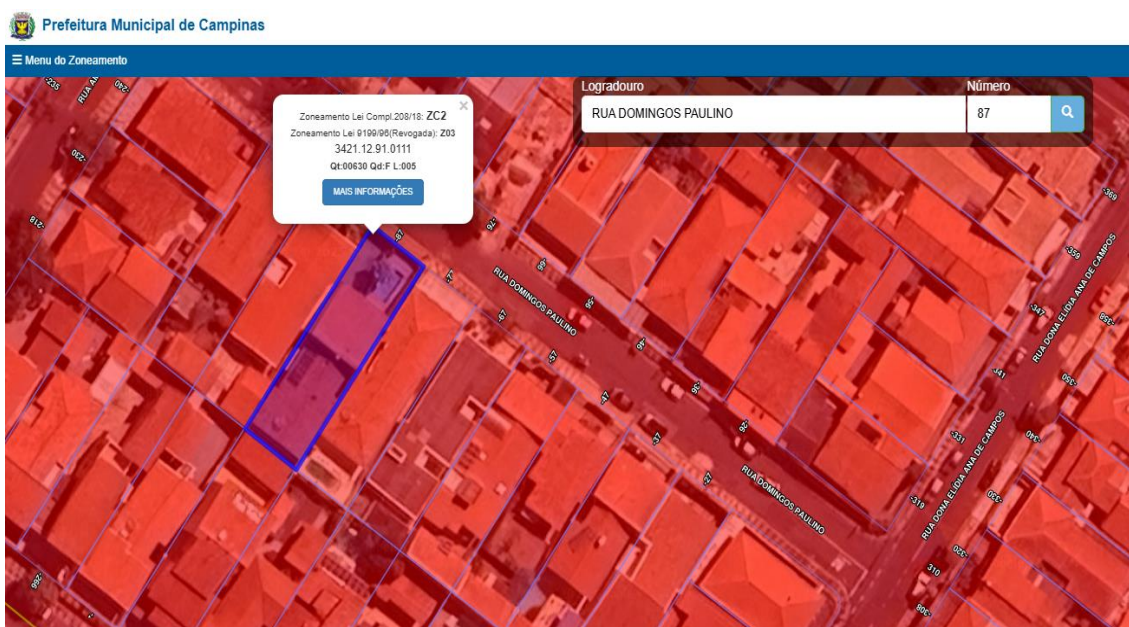
Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

O imóvel trata-se de ampla casa residencial sobradada, com 3 dormitórios/suítes, living amplo, escritório, sala de TV, cozinha e copa, despensa, lavanderia e área de serviço. Ainda possui quarto e banheiro externos.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total do terreno de 350m² (conforme matrícula)
- Área de construção de 368,91m² (conforme matrícula)
- Código cartográfico: 3421.12.91.0111.01001
- Garagem coberta para 2 veículos
- Garagem descoberta para 4 veículos
- Padrão superior construtivo quando construída
- Ampla área de lazer e quintal
- Imóvel necessitando de reparos simples
- Idade aparente 30 anos
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Fácil acesso as principais rodovias que passam por Campinas
- Aproximadamente a 5km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC2





Vista aérea do imóvel por meio do Google Maps:

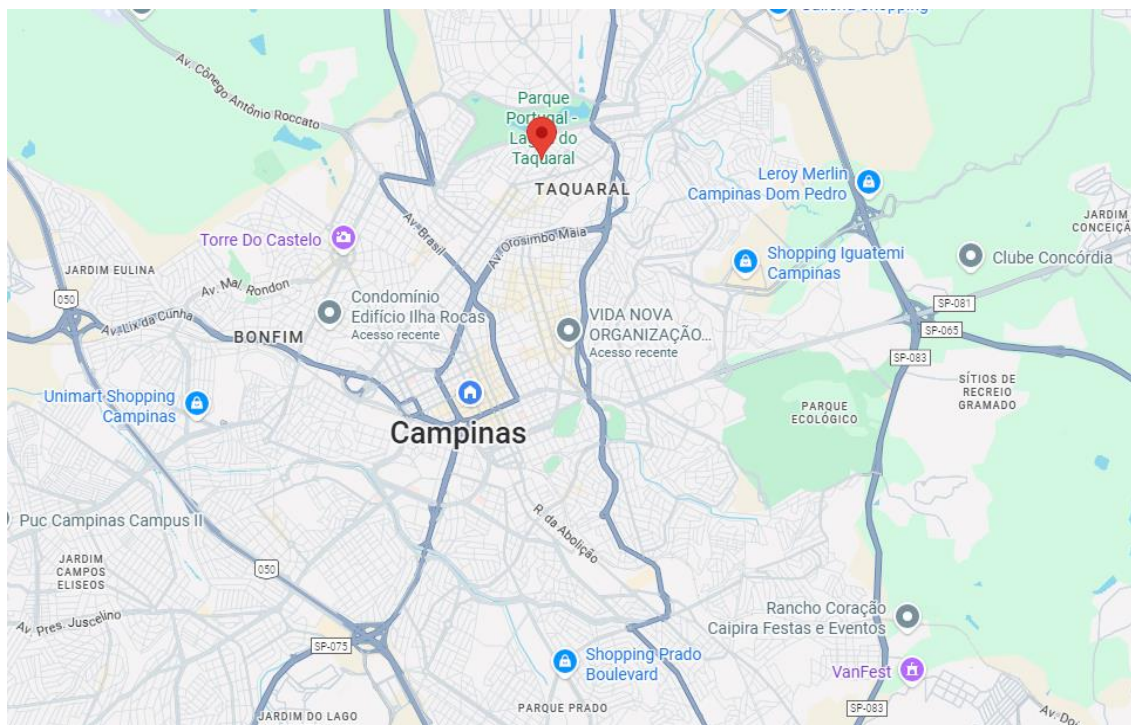


Imagem ampliada da região



Distância do centro

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo César Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The First - Villa Bella – Campinas/SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br