

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## LAUDO PERICIAL

**PROCESSO: 0039427-51.2003.8.26.0114**

### IMÓVEL AVALIANDO (IA):

**Apartamento residencial localizada à Rua Visconde do Rio Branco, nº 417 – Apartamento 11 – 1º andar – Condomínio Edifício Princesa D’Oeste - Centro Campinas/SP - CEP.: 13.013-090.**

**MÊS DE REFERÊNCIA – MAIO / 2024**

Foto 1 – Fachada Principal



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. COMPETÊNCIA .....	3 E 4
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4 E 5
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	8 A 19
10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS .....	20 A 27
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	27
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DOS DADOS .....	28 A 32
14. CONCLUSÃO.....	33
15. ASSINATURA E SELO CERTIFICADOR.....	33 A 35
16. ABREVIATURAS .....	36
17. CURRÍCULO .....	37 A 39
18. ANEXOS .....	39 A 49
19. QUESITOS REQUERIDOS E RESPOSTAS .....	50 E 51

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Condomínio Edifício Princesa D'Oeste –  
CNPJ. 00.129.271/0001-41;
- 1.2 - Processo: 0039427-51.2003.8.26.0114;
- 1.3 - Finalidade: Cumprimento de sentença – Despesas condominiais;
- 1.4 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA;
- 1.5 - Categoria do IA: Imóvel Residencial;
- 1.6 - Estado de Conservação do IA: Reparos Importantes;
- 1.7 - Data da referência da pesquisa: 23 de abril de 2024;
- 1.8 - Data da vistoria: 10 de abril de 2024.

## 2. COMPETÊNCIA

2.1 - O presente **LAUDO PERICIAL** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado pelo subscritor **CLÓVIS SANTO BARTELLI**, devidamente inscrito no **CRECI-SP - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis** sob o nº **246.405** e no **CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários** sob o nº **41.365** e Certificado no Curso de Avaliações Imobiliárias do **PROECCI - Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis**, o que lhe confere comprovada especialização na matéria;

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o **LAUDO PERICIAL** decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78 e consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao **COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis;

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização;

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o **LAUDO PERICIAL** está positivada ainda na **Resolução COFECI nº 1.066/2007** e **Ato Normativo nº 001/2011**, sendo o referido parecer identificado através do **selo certificador** emitido pelo **COFECI**. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no **CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis**.

### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O imóvel avaliando (IA), objeto de estudo deste **LAUDO PERICIAL** está devidamente registrado na **Matrícula 47.159** junto ao **1º Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Campinas – Estado de São Paulo**, cópia desse documento disponível (**vide Anexos, item 18.1**);

3.2 - Encontra-se o mesmo, também registrado na **Prefeitura Municipal de Campinas**, como contribuinte do município, Código Cartográfico sob nº **3414.62.69.0078.01004** (**vide Anexos, item 18.2**).

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado “In Loco” por este Perito Judicial / Avaliador, conforme **Termo de Vistoria** (**vide Anexos, item 18.3**), na presença da Síndica do Prédio, a Srta. Cristiane Lopes, deparando-se no local conforme segue;

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

4.2 - Apartamento residencial, localizado no Centro da cidade de Campinas, em prédio antigo, de esquina, no entroncamento da Rua Visconde do Rio Branco com a Avenida Campos Sales, rua de movimento intenso de veículos e pedestres. O (IA) imóvel avaliando com os seus 65 anos de construção (1959), encontra-se em estado de conservação considerado abaixo da regularidade, apresentando materiais de acabamento muito antigos e depreciados, precisando naturalmente de reparos importantes, tornando-se necessária uma reforma e manutenção geral das condições elétricas e hidráulicas, precisando necessariamente, da troca dos pisos, os revestimentos, as luminárias, as portas e janelas, os vidros, os armários, as cerâmicas, os utensílios e os acabamentos em geral. O estado de conservação do IA é devido, principalmente, às intempéries do tempo e aos desgastes naturais, porém e principalmente, conforme constatado na vistoria e demonstrado no relatório fotográfico e no vídeo, pela ausência da manutenção periódica regular, adequada e necessária a um imóvel desta idade;

4.3 - O imóvel objeto desse **LAUDO PERICIAL** encontra-se no 1º andar do Edifício Princesa D'Oeste no Centro de Campinas, uma torre única, contendo 11 andares, ano de construção 1959, com face Leste (sol da manhã). O imóvel é composto por 1 sala principal para 2 ambientes e uma varanda voltada para a Rua Visconde do Rio Branco, 2 dormitórios sem armários, 1 corredor com um armário, uma cozinha sem armários (estes 3 cômodos com janelas voltadas para a Avenida Campos Sales), um banheiro social com box e um armário, além de uma área de serviço. Medindo 72,90 m<sup>2</sup> o apartamento não possui vaga de garagem. Já o Condomínio conta com 2 elevadores (social e de serviços), câmeras de segurança e portaria parcialmente presencial (meio período) e não possui área de lazer.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

### **5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVI- ZINHAS**

5.1 - A Rua Visconde do Rio Branco possui mão única, trechos de pavimentação asfáltica e paralelepípedos, calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, sinalização, telefonia a Cabo e Internet Banda Larga.

### **6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

6.1 - A região é muito bem urbanizada e desenvolvida, dotada de todo tipo de imóveis comerciais, farmácias, bancos, panificadoras, bares, restaurantes, cafés, lojas de variados produtos e prestadores de serviços em geral, hortifruti, mercados e muito mais. O imóvel está situado na esquina da Rua Visconde do Rio Branco com a Avenida Campos Sales e em paralelo à Avenida Senador Saraiva, bem no Centro de Campinas/SP. A arquitetura ao longo da Rua Visconde do Rio Branco é diversificada, com edifícios históricos e modernos, misturando estilos arquitetônicos que refletem a evolução da cidade ao longo do tempo. É uma área dinâmica, com grande fluxo de pedestres e veículos ao longo do dia. Por estar localizada no centro da cidade, a Rua Visconde do Rio Branco possui fácil acesso a outras regiões de Campinas, seja por meio de transporte público, como ônibus e táxis, ou por veículo particular. Próximo à rua, há também opções culturais e de lazer, como teatros, cinemas, praças e espaços para eventos, proporcionando atividades diversas para os moradores e visitantes da região.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

Foto 2 - Aérea do IA – Fonte Google Maps



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Código Cartográfico: 3414.62.69.0078.01004;
- 8.2 - Zoneamento: ZC4;
- 8.3 - Valor do Imposto anual: R\$ 650,21;
- 8.4 - Valor do imposto mensal: R\$ 108,37 (6 parcelas);
- 8.5 - Valor da construção, conforme IPTU (87,88 m<sup>2</sup>): R\$ 118.247,80;
- 8.6 - Valor venal do imóvel: R\$ 179.095,0

**OBS:** Os dados acima estão em conformidade com o Demonstrativo de Lançamento do IPTU 2024 da Prefeitura Municipal de Campinas. (Vide Anexos, item 18.2 – 2 páginas).

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E VÍDEO DO IA

Foto 02 – Vista 1 fachada - entrada



Foto 03 – Vista 2 fachada - entrada



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 04 - Vista 1 saguão

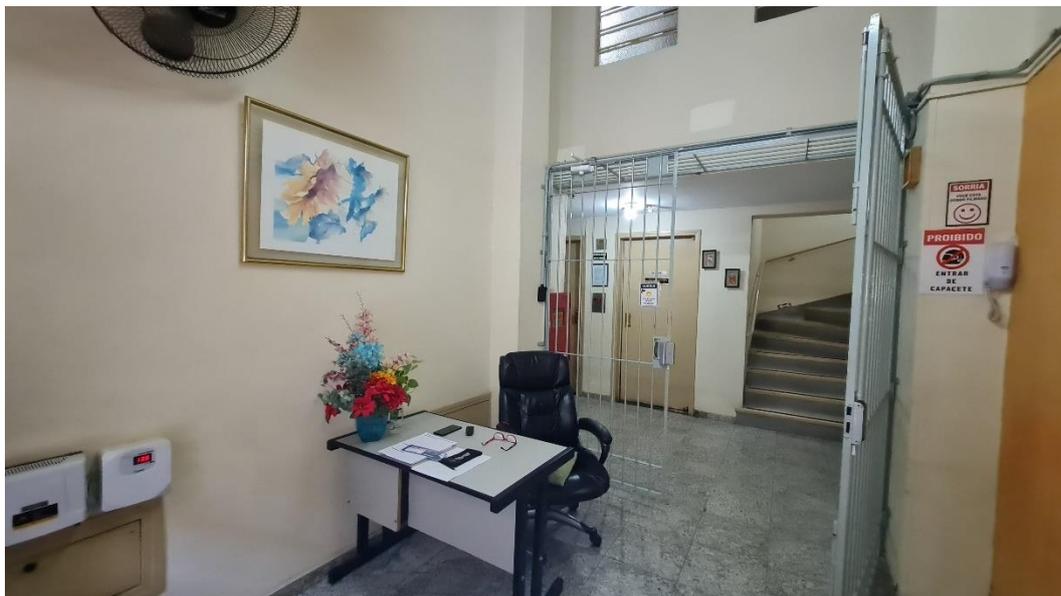


Foto 05 – Vista 2 saguão



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 06 - Vista elevadores



Foto 07 - Vista entrada da sala



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 08 – Vista 1 sala



Foto 09 - Vista 2 sala



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 10 - Vista varanda



Foto 11 - Vista 3 sala



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 12 - Vista corredor



Foto 13 - Vista armário corredor



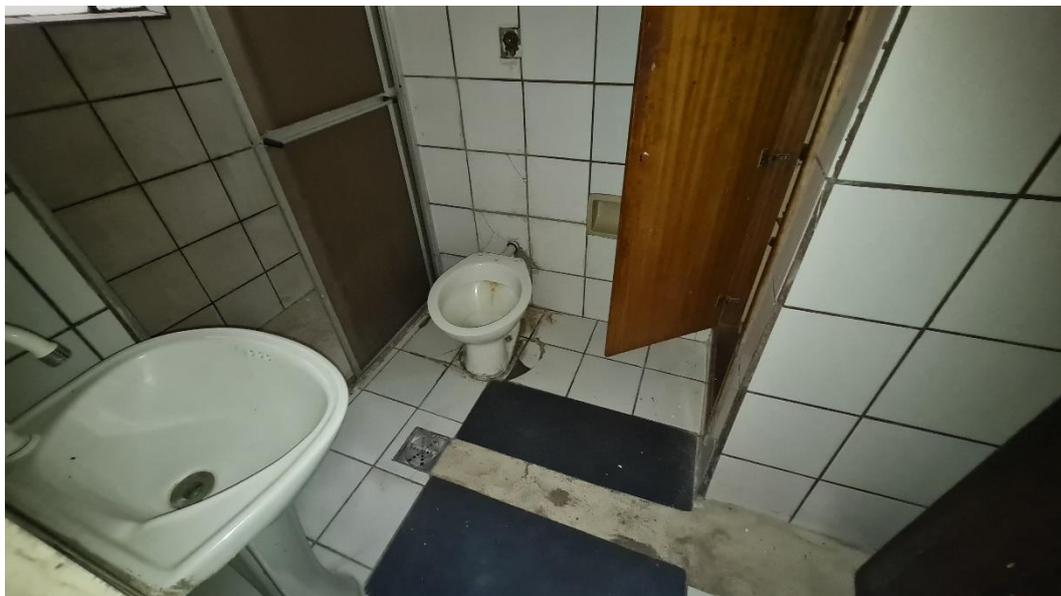
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 14 – Vista área de serviço



Foto 15 – Vista 1 banheiro



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 16 – Vista 2 banheiro



Foto 17 – Vista armário banheiro



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 18 – Vista 1 cozinha

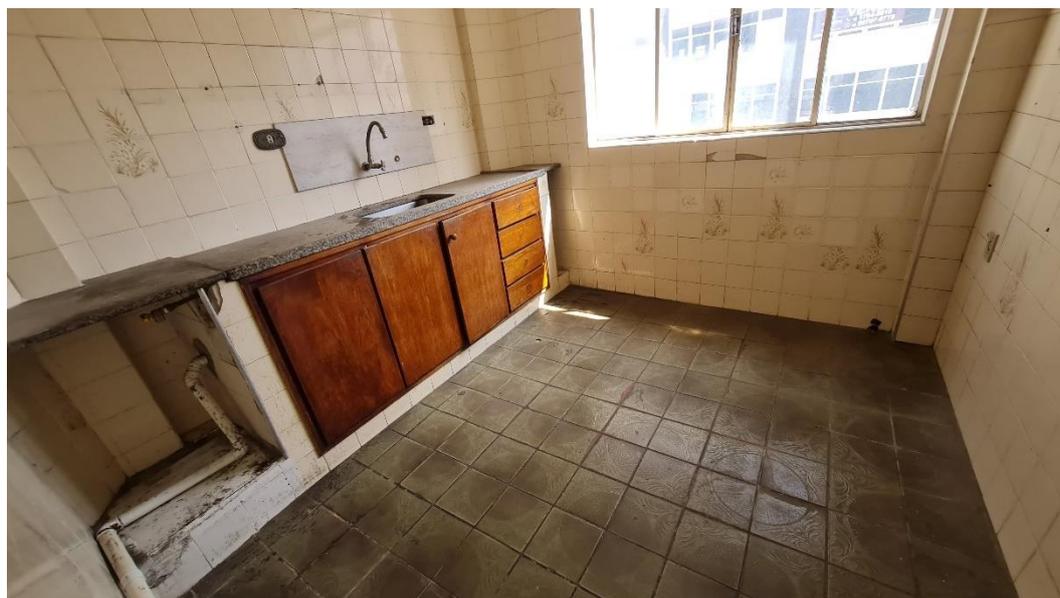


Foto 19 – Vista 2 gabinete cozinha



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 20 – Vista 1 primeiro quarto



Foto 21 – Vista 2 primeiro quarto



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 22 – Vista 1 segundo quarto



Foto 23 – Vista 2 segundo quarto



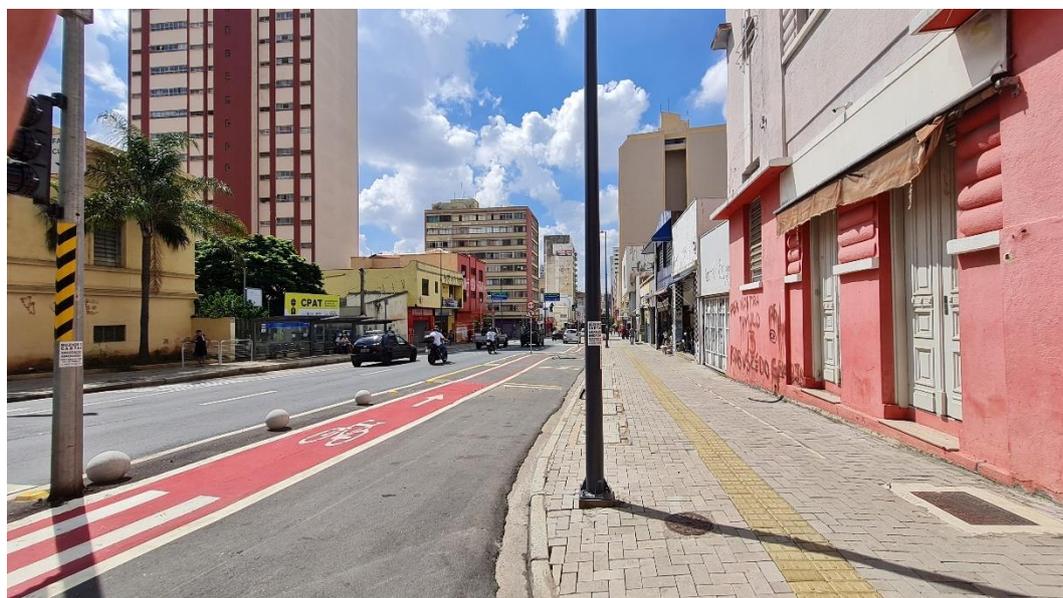
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Foto 24 – Vista entrada na Rua Visconde do Rio Branco



Foto 25 – Vista Avenida Campos Sales



Vídeo do Imóvel: <https://youtu.be/zvEaXuEPqQ4>

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor de venda do Imóvel Avaliado (IA) está baseado na comparação do mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos plenamente comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados neste **LAUDO PERICIAL** e estão devidamente identificados em seus anúncios públicos, conforme descritos em seus links a seguir:

### 10.1 - IMÓVEL REFERENCIAL 1



<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap229123-apartamento-venda-centro-campinas-sp/?transacao=VENDA&c=608ae88bc096d5e25c8b4647>

Ref.: AP229123 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais) com 84,00 m<sup>2</sup> - Rede Provectum Imóveis –  
F: (19) 3844-5424.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

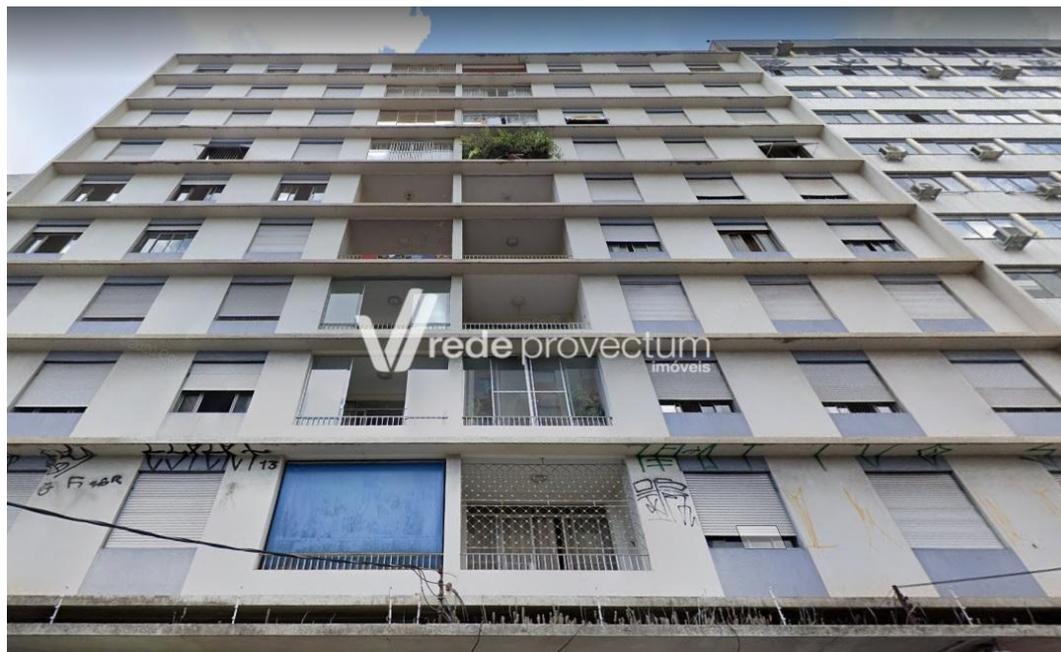
## 10.2 - IMÓVEL REFERENCIAL 2



<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap295653-apartamento-venda-centro-campinas-sp/?transacao=VENDA&c=608ae88bc096d5e25c8b4647>

Ref.: AP295653 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 185.000,00 (Cento e oitenta e cinco mil reais) com 61,00 m<sup>2</sup> - Rede Provectum Imóveis – F: (19) 3327-1730.

## 10.3 - IMÓVEL REFERENCIAL 3



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap296874-apartamento-venda-centro-campinas-sp/?transacao=VENDA&c=608ae88bc096d5e25c8b4647>

Ref.: AP296874 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil reais) com 87,00 m<sup>2</sup> - Rede Provectum Imóveis – F: (19) 3242-7372.

### 10.4 - IMÓVEL REFERENCIAL 4



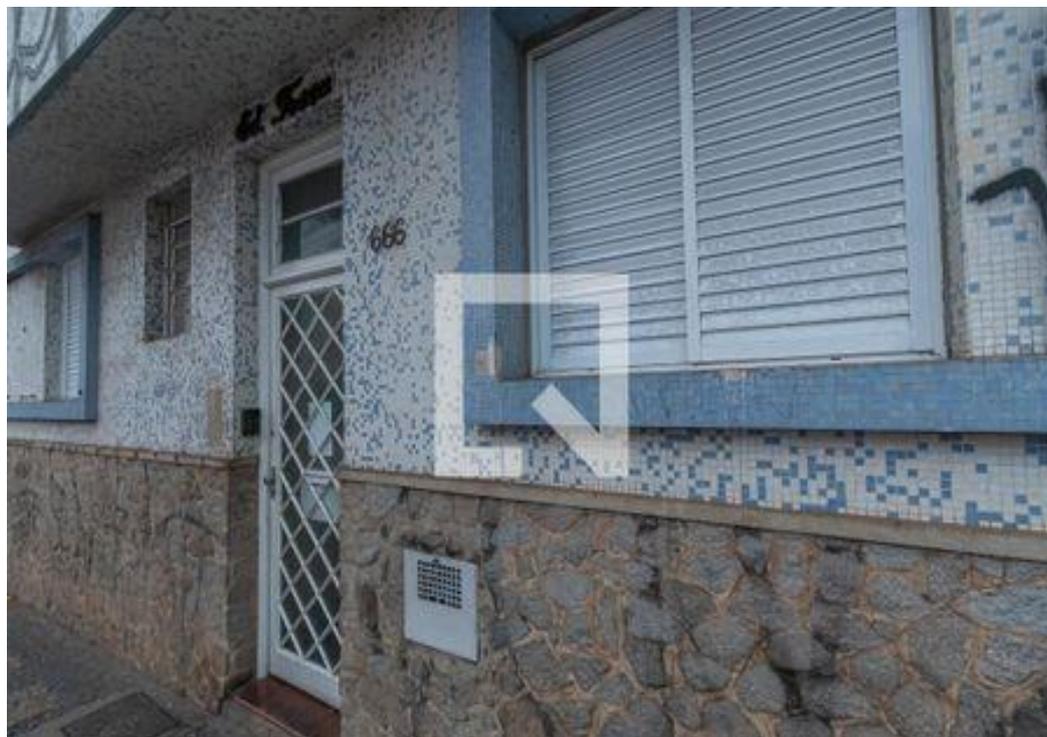
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-63m2-venda-RS150000-id-2678014015/>

Ref.: AP9062 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) com 63,00 m<sup>2</sup> - Método Imóveis – F: (19) 2519-0102.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 10.5 - IMÓVEL REFERENCIAL 5



[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893882324/comprar/apartamento-2-quartos-centro-campinas?from\\_route=%22search\\_results%22&house\\_tags=isSaleGoodPrice&house\\_tags=visualized&search\\_id=%224f642370098211efb99f46154135d772%22&search\\_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22lowestValue%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893882324/comprar/apartamento-2-quartos-centro-campinas?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&house_tags=visualized&search_id=%224f642370098211efb99f46154135d772%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22lowestValue%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D)

Ref.: 1182324 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais) com 65,00 m<sup>2</sup> - Site: QuintoAndar.com.br

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

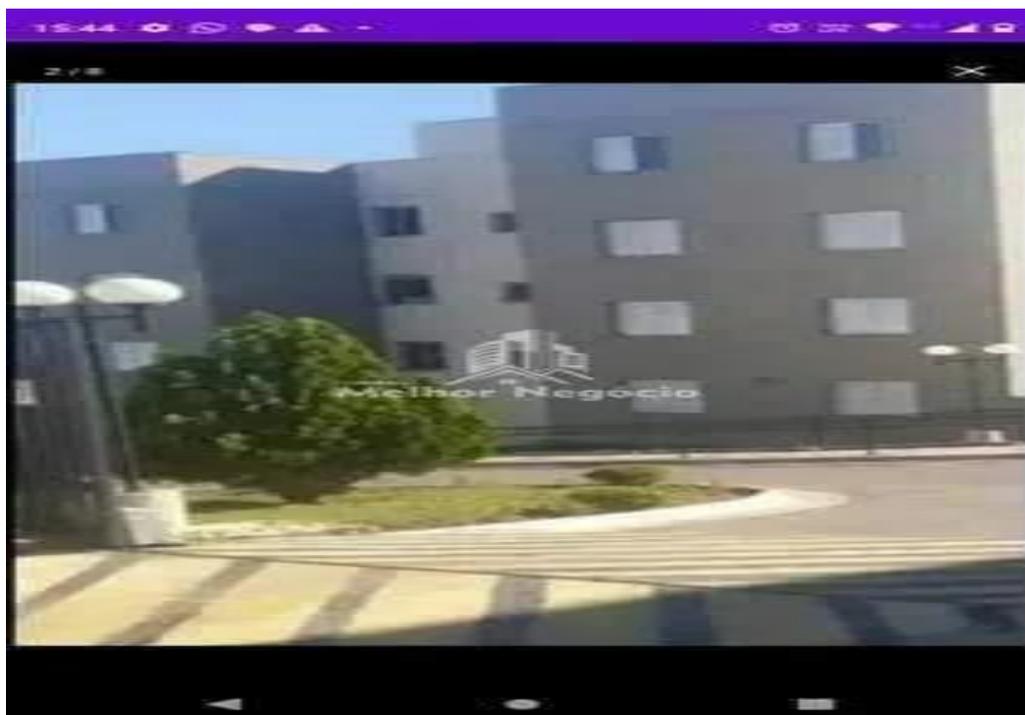
## 10.6 - IMÓVEL REFERENCIAL 6



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2993173709.html>

Ref.: AP4122307-FS – Apartamento - Valor de venda = R\$ 124.800,00  
(Cento e vinte e quatro mil e oitocentos reais) com 51,00 m<sup>2</sup> -  
B & G Imóveis – F: (11) 2592-9010

## 10.7 - IMÓVEL REFERENCIAL 7



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2995515816.html>

Ref.: AP4226446-FS – Apartamento - Valor de venda = R\$ 143.000,00  
(Cento e quarenta e três mil reais) com 46,00 m<sup>2</sup> - Imobiliária  
Melhor Negócio – F: (19) 4141-3937

### 10.8 - IMÓVEL REFERENCIAL 8



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-quartos-no-centro-de-campinas-2984857891.html?duplicated=true>

Ref.: AP002145 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) com 84,00 m<sup>2</sup> - Swiss House Negócios Imobiliários  
– F: (19) 3738-0102

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

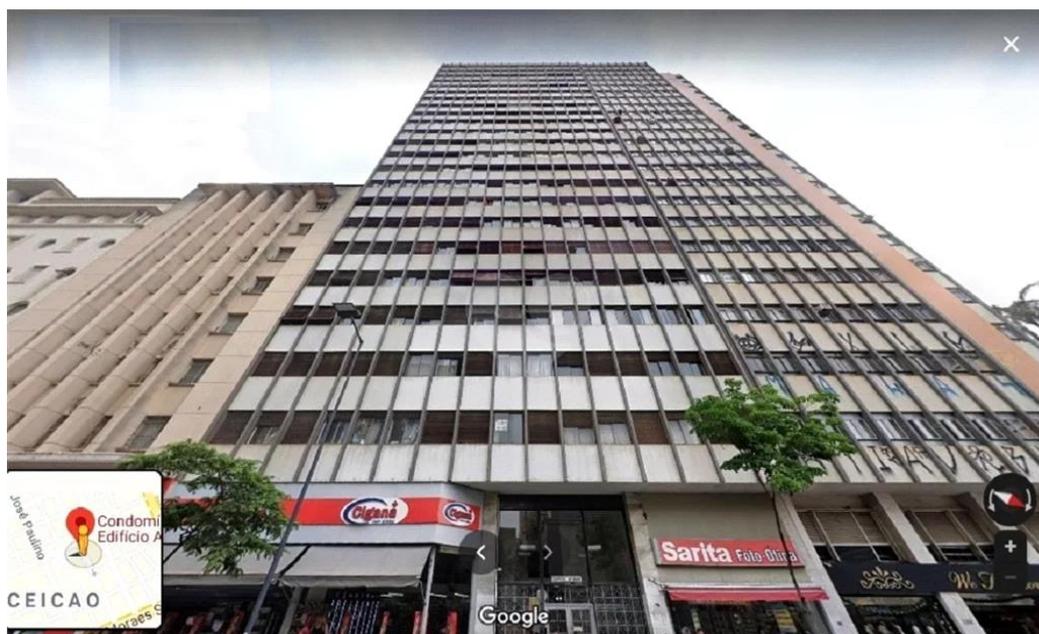
## 10.9 - IMÓVEL REFERENCIAL 9



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-84m2-venda-RS150000-id-2657240394/>

Ref.: AP014988 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) com 84,00 m<sup>2</sup> - VerdeAzul Imóveis –  
F: (19) 3397-2793

## 10.10 - IMÓVEL REFERENCIAL 10



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO514133/venda-apartamento-2-quartos-campinas-cambui?listFrom=busca&listPosition=20>

Ref.: REO514133 – Apartamento - Valor de venda = R\$ 180.000,00  
(Cento e oitenta mil reais) com 71,00 m<sup>2</sup> - Lopes Imobiliária –  
F: (19) 3705-8888

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotamos o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, através do qual o valor de venda de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível sócio econômico;

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado;

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse **LAUDO PERICIAL** representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação;

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores;

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este LAUDO PERICIAL está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

## 13. HOMOGENEIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DOS DADOS

13.1 - Apesar da similaridade dos imóveis referenciais (IRs) com o imóvel avaliando (IA), foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados;

### 13.2 - Quanto aos preços do tipo oferta:

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária a aplicação de um fator redutor para adequá-los, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. Segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas. O cálculo é obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Código	Área construída (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>
R1	R1 - AP229123	84,00	Anúncio	R\$ 170.000,00	32	R\$ (8.500,00)	R\$ 1.922,62
R2	R2 - AP295653	61,00	Anúncio	R\$ 185.000,00	38	R\$ (9.250,00)	R\$ 2.881,15
R3	R3 - AP296874	87,00	Anúncio	R\$ 195.000,00	41	R\$ (9.750,00)	R\$ 2.129,31
R4	R4 - AP9062	63,00	Anúncio	R\$ 150.000,00	73	R\$ (7.500,00)	R\$ 2.261,90
R5	R5 - 1182324	65,00	Anúncio	R\$ 165.000,00	73	R\$ (8.250,00)	R\$ 2.411,54
R6	R6 - AP4122307-FS	51,00	Anúncio	R\$ 124.800,00	49	R\$ (6.240,00)	R\$ 2.324,71
R7	R7 - AP4226446-FS	46,00	Anúncio	R\$ 143.000,00	52	R\$ (7.150,00)	R\$ 2.953,26
R8	R8 - AP002145	84,00	Anúncio	R\$ 150.000,00	55	R\$ (7.500,00)	R\$ 1.696,43
R9	R9 - AP014988	84,00	Anúncio	R\$ 150.000,00	49	R\$ (7.500,00)	R\$ 1.696,43
R10	R10 - REO514133	71,00	Anúncio	R\$ 180.000,00	54	R\$ (9.000,00)	R\$ 2.408,45

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

### 13.3 - Quanto a idade dos imóveis:

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste Laudo.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo é obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da **tabela de Ross-Heidecke (vide Anexos, item 18.9)**:

$$\text{Valor depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \frac{(\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator Ross-Heideck})}{100}$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{Fator Ross-Heidecke})} \times 100$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

Abaixo temos a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados:

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Construção: 72,90 m²

Idade: 65 anos

Estado de conservação: Reparos importantes

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores:

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)	
33	70	48	Entre regular e reparos simples	D	5	40,7000	R\$ 1.140,11
27	70	40	Entre regular e reparos simples	D	5	33,8000	R\$ 1.907,32
24	70	36	Reparos simples	E	6	38,1000	R\$ 1.318,04
-8	70	-12	Reparos simples	E	6	23,6000	R\$ 2.960,61
-8	70	-12	Regular	C	4	9,0700	R\$ 2.652,08
16	70	24	Entre regular e reparos simples	D	5	21,8000	R\$ 1.817,92
13	70	20	Entre reparos simples e importantes	F	7	41,8000	R\$ 1.718,80
10	70	16	Entre reparos simples e importantes	F	7	39,4000	R\$ 1.028,04
16	70	24	Entre reparos simples e importantes	F	7	43,1000	R\$ 965,27
11	70	16	Entre reparos simples e importantes	F	7	39,4000	R\$ 1.459,52
						<b>Total:</b>	R\$ 16.967,71
<b>Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):</b>							<b>R\$ 1.696,77</b>

### Média do m² corrigido e homogeneizado

(total dividido pela quantidade de imóveis referenciais 10):

**R\$ 1.696,77**

### 13.4 - Resultado auferido:

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais, após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste Laudo, conforme segue:

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

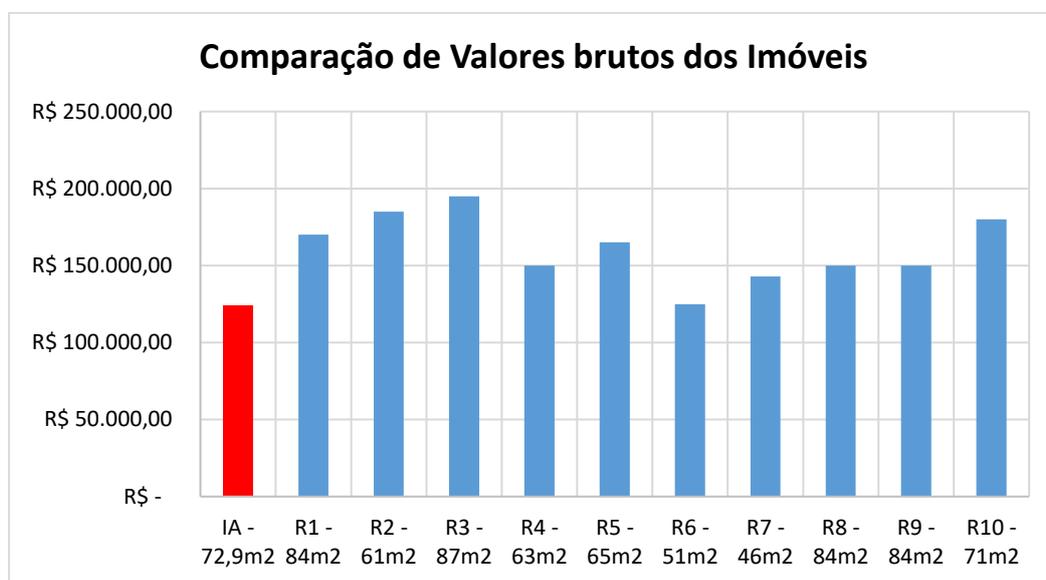
Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

VALOR MÉDIO / M <sup>2</sup>	ÁREA DO IA M <sup>2</sup>	AVALIAÇÃO IA
<b>R\$ 1.696,77</b>	<b>72,90</b>	<b>R\$ 123.694,53</b>

### 13.5 – Gráficos comparativos de valores do IA e Rs

Seguem abaixo 2 gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos apresentados e descritos:

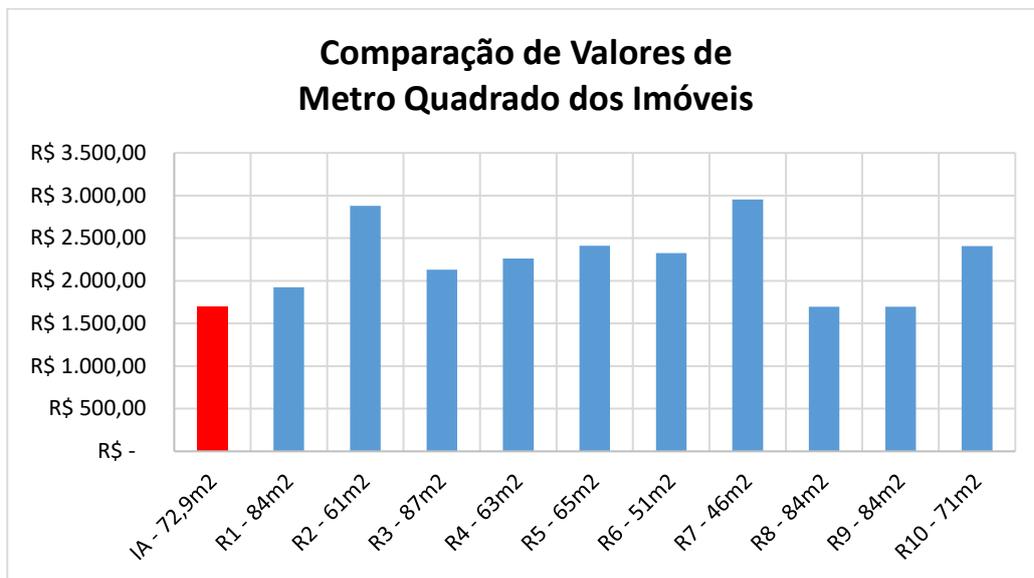
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região em que se situam, conforme a pesquisa mercadológica realizada:



O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis considerados, tanto do imóvel avaliando, quanto dos imóveis referenciais:

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011



Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha o imóvel avaliando (IA), cada qual com sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados neste Laudo.

### 13.6 - Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual, área de alagamento e presença de feiras livres, dentre várias outras, bem como outros elementos que influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste Laudo, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas mesmas condições do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

### 14. CONCLUSÃO

Com base nas pesquisas 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, conclui-se o quanto segue acerca do **valor arredondado** de mercado para venda do imóvel objeto deste **LAUDO PERICIAL**:

#### VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO (IA):

**R\$ 124.000,00**

**(Cento e vinte e quatro mil reais)**

Por tratar-se de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando-se imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (+ 5% ou - 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seus proprietários.

### 15. ASSINATURA E SELO CERTIFICADOR

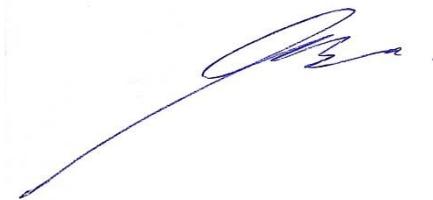
Agradecendo a oportunidade de preparar e apresentar este Laudo Pericial, me coloco a inteira disposição de Vossa Excelência e Vossas Senhorias para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Campinas, 07 de maio de 2024.



**Clóvis Santo Bartelli**

**Corretor e Avaliador de Imóveis / Perito Judicial**

**CRECI nº 246.405 - CNAI nº 41.365**

**Selo Certificador Nº 070.478**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Anexo V

**C O F E C I**

2ª Região - São Paulo

**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Clovis Santo Bartelli, CPF nº 03953715895, RG nº 141071710 SSP/SP, CRECI nº 246405, Endereço: Rua Pastor Alzimar José Alves 193 Parque Alto Taquaral, Campinas-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:  
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 0039427512003826

Vara Cível

Comarca: CAMPINAS - SP

CAMPINAS-SP , 7 de Maio de 2024

---

Assinatura do requerente

---

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 070478



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 070478, 7 de Maio de 2024

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 16. ABREVIATURAS

AÚ – Área Útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

CM<sup>2</sup> - Custo metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – Imóvel Avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 – Imóveis Referenciais

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 17. CURRÍCULO

### 17.1 - CLÓVIS SANTO BARTELLI

**Clóvis Bartelli**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
Perito Judicial  
CRECI: 246.405-F / CNAI: 41.365  
WhatsApp  
(19) 99804-5335

Av. Julio Diniz, 241  
Auxiliadora - Campinas SP  
Telefone  
(19) 3054-6930

tratoimobiliaria.com.br

TRATO  
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

**CRECISP: 246.405-F**

**CNAI: 41.365**

**CPF: 039.537.158-95**

**RG.: 14.107.171-0**

Endereço: Rua Pastor Alzimar José Alves, nº 193 - Parque Alto Taquaral -  
Campinas / SP. – CEP.: 13.087-754

Telefones:  (19) 99804-5335 / Fixo: (19) 3054-6930

E-mails: [clovis.bartelli@creci.org.br](mailto:clovis.bartelli@creci.org.br)

[clovis@tratoimobiliaria.com.br](mailto:clovis@tratoimobiliaria.com.br)

[clovis.bartelli@yahoo.com.br](mailto:clovis.bartelli@yahoo.com.br)

#### Formação Acadêmica:

- Bacharel em Administração de Empresas – PUC - Campinas
- Pós Graduado em Administração Financeira – INPG - Campinas

#### Formação Profissional:

- Técnico em Transações Imobiliárias - CRECISP
- Avaliações Imobiliárias - PROECCI
- Perito Judicial - CRECISP
- Fotografia Imobiliária – CRECISP

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## Experiência Profissional:

- Corretor de Imóveis com especialização em Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias Judiciais e Particulares, atuando pela Rede Provectum Imóveis de Campinas, a maior Rede Imobiliária do interior de São Paulo;
- Corretor / Avaliador de Imóveis e Perito Judicial pela TRATO Soluções Imobiliárias.

## CIRP (Cartão de Identidade e Regularidade Profissional)

CIRP

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região - SP**  
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

**Registro Civil**  
Filiação: **SANTO BARTELLI**  
**ANNA SANCHEZ BARTELLI**

Naturalidade: **CAMPINAS - SP**      Data de Nascimento: **05/10/1962**  
RG: **14107171-0 SSP - SP**      CPF: **039.537.158-95**  
Via: **1º via**      Data de Inscrição no CRECI: **10/06/2022**

*Jose Augusto Viana Neto*      *Carmiti Bolaján*  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP      Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: **HV4Z3U**

---

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



**IDENTIDADE  
PROFISSIONAL 2024**  
**CRECISP 246405**  
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
**CNAI 41365**



**CLÓVIS SANTO BARTELLI**



VALIDADE  
**30/04/2025**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 41365**

**Clovis Santo Bartelli**

inscrito em 10/06/2022 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 246.405 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
PROECCI/SP

Brasília (DF), 16 de novembro de 2022.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

**RÔMULO SOARES DE LIMA**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: a8f016a45fbc46ea9304bf7dfdb5f8ec8ffff0abde

## 18. ANEXOS

### 18.1 – Matrícula nº 47.159 do IA (4 páginas)

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

ua5

219/12

MATRÍCULA Nº 47159

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

Mod. 2001/5.000-01/85  
DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 47159 Data 30 OUT 1985  
Oficial *Antonio Carlos Violaro* 1

**IMÓVEL**  
Nº CADASTRO 022.140.000 Qt.01023 da Prefeitura Municipal de Campinas.  
APARTAMENTO sob número 11(onze) do 1º andar do Edificio Princesa D'Oeste, sito à rua Visconde do Rio Branco, número 417, nesta cidade e comarca de Campinas, 1º Subdistrito e 1ª Circunscrição Imobiliária, composto de vestíbulo, sala, terraço, dois quartos, banheiro com w.c., cozinha e terraço de serviço, com a área construída de 72,90 ms², confrontando na frente com a rua Visconde do Rio Branco; fundos com propriedade de Gilberto Gomes de Almeida; de um lado com a Avenida Campos Sales, e de outro lado com o apartamento nº 12 e hall de escada, cabendo-lhe a parte ideal de 7,1650ms² no todo do terreno onde se assenta o edifício, o qual mede: 9,00ms. de frente para a rua Campos Sales; 26,00ms. pela rua Visconde do Rio Branco; 26,00ms. de outro lado

**AQUISIÇÕES** \*segue no verso\*  
PROPRIETÁRIOS: JOÃO LUIZ DOMENI MARTINS, médico, RG. nº 4.497.114 - SP., CPF. nº 777.049.918-68, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei número 6515/77, com MARILIA DE FATIMA - SIMÕES SILVA DOMENI, enfermeira, RG. nº 10.886.305-SP., brasileiros; JOSÉ ROBERTO DOMENI MARTINS, cirurgião dentista, RG. nº 94.386.682-SP, CPF. nº 820.130.478-00, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei número 6515/77, com ELAINE CAIRES DOMENI MARTINS, do lar, RG. nº 4.689.559-SP., brasileiros, todos residentes nesta cidade, à rua Ferreira Penteado, número 66. (Transcrição aquisitiva: 3 BD, fls. 136 sob número 6178/9, Campinas, 30 OUT 1985. O 2º Escrevente autorizado, *Antonio Carlos Violaro*, Antonio Carlos Violaro.- O Oficial,  
R.1/ 47159: Através de escritura pública datada de 03 de setembro de 1.985, livro número 88, fls. 116, do 7º Cartório de

**ÔNUS** \*segue no verso\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS SANTO BARTELLI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 17:28, sob o número WCAS24702519700. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039427-51.2003.8.26.0114 e código QVIT1yeB.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

<b>MATRÍCULA Nº</b> 47159	VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA
<b>IMÓVEL</b>	
e 9,00ms. na última face, confrontando nestes últimos lados, com propriedade de Gilberto Gomes de Almeida, perfazendo a área de 234,00ms <sup>2</sup> .	
<b>AQUISIÇÕES</b>	
<p>Notas desta cidade, microfilmada sob número <b>126870</b>, os proprietários, <b>JOÃO LUIZ DOMENI MARTINS</b> e sua mulher <b>MARILIA DE FATIMA SIMÕES SILVA DOMENI</b> e <b>JOSÉ ROBERTO DOMENI MARTINS</b> e sua mulher <b>ELAINE CAIRES DOMENI MARTINS</b>, já qualificados, VENDERAM o imóvel por Cr. \$ 50.000.000,00,</p> <p>(1) <b>ANTONIO PADOVANI</b>, industrial, RG. nº 2.475.888-SP., CPF. número - 356.640.538-87, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei número 6515/77, com <b>MARIA DO CARMO COLNAGHI PADOVANI</b>, funcionária pública, RG. número 5.791.481-SP., CPF. número 051883518-97, e</p> <p>(2) <b>REGINALDO COLNAGHI PADOVANI</b>, solteiro, maior, programador, RG. nº 15.121.151-SP., CPF. número 053.370.438-38, todos brasileiros, residentes nesta cidade, à rua 11 de Agosto, número 207, Campinas, 30 OUT 1985. O 2º Escrevente autº, <i>[Assinatura]</i>, Antonio Carlos Violaro.</p>	
<b>ÔNUS</b>	

DR. ELVINO SILVA FILHO  
 OFICIAL  
**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 REGISTRO GERAL  
 COMARCA DE CAMPINAS  
 ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS SANTO BARTELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 17:28, sob o número WCAS24702519700. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039427-51.2003.8.26.0114 e código QVIT1yeB.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

22c  
2/2

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula	ficha
47.159	2 (dois)

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

CNJ: 12230-9

Alexandre de Almeida Palmeira Filho  
Oficial de Registro

**Av.2/47.159:** A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 18 de dezembro de 2017. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

**R.3/47.159:** Os proprietários (1) ANTONIO PADOVANI e sua mulher MARIA DO CARMO COLNAGHI PADOVANI, e (2) REGINALDO COLNAGHI PADOVANI, já qualificados, todos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Carlos do Amaral nº. 387, Jardim Chapadão, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 7º Tabelionato local, datada de 1º de dezembro de 1.994 (livro 312 e fls. 385), apresentada por certidão datada de 28 de janeiro de 2.016, prenotada sob nº. 442.012, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **PAULO FIRMINO DA SILVA**, brasileiro, operador de processo III, portador da cédula de identidade RG. nº. 13.052.307 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 053.391.578-30, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **VERA LUCIA MENDES DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº. 21.818.745 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 120.315.228-09, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Visconde do Rio Branco nº. 417, apartamento 11, 1º andar, pelo preço de R\$24.000,00 Campinas, 18 de dezembro de 2017. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

**R.4/47.159:** Os proprietários PAULO FIRMINO DA SILVA e sua mulher VERA LUCIA MENDES DA SILVA, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Batista Alves de Souza nº. 351, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 7º Tabelionato local, datada de 15 de maio de 1.997 (livro 370 e fls. 30), apresentada por certidão datada de 28 de janeiro de 2.016, prenotada sob nº. 453.295, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **GUILHERME MUNHOS**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG. nº. 9.595.501 SSP/SP, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **GECIA RODRIGUES MUNHOS**, brasileira, professora de corte e costura, portadora da cédula de identidade RG. nº. 12.554.797 SSP/SP, inscritos no CPF/MF. sob nº. 554.773.058-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Visconde do Rio Branco nº. 417, apartamento 11, pelo preço de R\$20.000,00. Campinas, 8 de fevereiro de 2019. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão (Tassiana Romeira Menegão). A escrevente autorizada: Deise Braga Nunes (Deise Braga Nunes) 122309321000000159269192

**Av.5/47.159:** O imóvel foi **PENHORADO** em 2 de julho de 2.013, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$108.223,79, nos termos de certidão datada de 24 de setembro de 2.021, prenotada sob nº. 483.306 em 27/09/2021, expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil nº. 00394275120038260114, que CONDOMINIO EDIFICIO PRINCESA D'OESTE move contra GUILHERME MUNHOS, figurando como depositário o executado. Campinas, 8 de outubro de 2021. (APF). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 122309331000000152958121N **Nada mais consta**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS SANTO BARTELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 17:28, sob o número WCAS24702519700. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0039427-51.2003.8.26.0114 e código QVIT1yeB.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

483306 - RTM

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 47.159 deste Registro, e **abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição.**

**CERTIFICO MAIS E FINALMENTE** que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 8 de outubro de 2021. A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

**EMOLUMENTOS JÁ INCLUSOS NO DOCUMENTO A QUE SE REFERE.**



1223093C30000001529582211

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tisp.jus.br>

18.2 – Demonstrativo de lançamento de IPTU do IA (2 páginas)

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

16/04/24, 12:40

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

<b>Prefeitura Municipal de Campinas</b> <span style="float: right;">16/04/2024, 12:39:35</span>	
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)</b>	
<b>Identificação do Imóvel</b>	
<b>Cód. Cartográfico:</b>	3414.62.69.0078.01004
<b>Tipo Lote:</b>	PREDIAL
<b>Uso do Imóvel:</b>	2 - Residencial
<b>Cód. Anterior:</b>	02-022140000
<b>***LOCALIZAÇÃO***</b>	
<b>Quartirão/Quadra:</b>	01023-***
<b>Lote/Sublote:</b>	042-
<b>Logradouro:</b>	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO
<b>Número:</b>	417
<b>Complemento:</b>	1.A.AP.11
<b>Bairro/Loteamento:</b>	CENTRO
<b>CEP:</b>	13013-090
<b>Zoneamento:</b>	17
<b>Dados do Terreno</b>	
<b>Área do Terreno:</b>	5,92
<b>Área Terreno Não Trib.:</b>	0,00
<b>Valor do Metro 2:</b>	R\$ 9.337,55 / UFIC 2.001,2320
<b>Valor de m² por laudo:</b>	Não
<b>Padrão Zoneamento Tributário:</b>	B
<b>Fatores de Correção:</b>	1,1000
<b>FG / FP / FV / FA / FB:</b>	NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
<b>FLE / FZ / FE / FC / FL:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
<b>Área Excedente m2:</b>	0,00
<b>Valor da Área Excedente:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 60.847,20 / UFIC 13.040,8282
<b>VL Terreno(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 54.762,48 / UFIC 11.736,7454
<b>Frente:</b>	1,00
<b>Testada Beneficiada:</b>	,00
<b>Custo UFIC m3 / Linear:</b>	0,3718
<b>Frequência Coleta Lixo:</b>	5 a 6 vezes por semana
<b>Frequência Lixo dias/Ano:</b>	301
<b>Posição do Lote:</b>	Esquina
<b>Dados Gerais da Edificação</b>	
<b>Fatores de Correção:</b>	1,1000
<b>FV / FB:</b>	SIM / NÃO
<b>FC / FL:</b>	NÃO / NÃO
<b>Área Total Construída:</b>	87,88
<b>Área Total Constr. Não Trib.:</b>	0,00
<b>Valor Total da Construção:</b>	R\$ 118.247,80 / UFIC 25.342,9776
<b>Dados da Dependência</b>	
<b>Dependência</b>	1
<b>Área da Dependência:</b>	87,88
<b>Área Não Trib. da Dep.:</b>	,00
<b>Valor Metro 2 Construção:</b>	R\$ 1.785,75 / UFIC 382,7228
<b>Ano de Depreciação:</b>	1965
<b>Fator de Depreciação:</b>	0,6850
<b>Valor da Dependência:</b>	R\$ 118.247,80 / UFIC 25.342,9776
<b>Tipo Padrão Construção:</b>	RV-2-0
<b>Dados Tributários</b>	
<b>Exercício:</b>	2024
<b>Emissão:</b>	01/2024
<b>Valor da UFIC:</b>	4,6659
<b>Desc. Adimplência:</b>	Não
<b>Valor Venal do Imóvel:</b>	R\$ 179.095,00 / UFIC 38.383,8058
<b>VL Imóvel(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 173.010,28 / UFIC 37.079,7230
<b>Ind. VL Venal Dec. Judicial:</b>	
<b>Alíquota:</b>	0,6000%
<b>Desconto Fixo:</b>	UFIC 60,0000
<b>Valor do IPTU:</b>	R\$ 758,11 / UFIC 162,4783
<b>Limitador:</b>	R\$ 455,71 / UFIC 97,6686
<b>IPTU Lançado:</b>	R\$ 269,08 / UFIC 57,6685
<b>Valor Taxa de Lixo:</b>	R\$ 381,13 / UFIC 81,6845
<b>Valor Taxa de Sinistro:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Valor Compensado:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/2

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

16/04/24, 12:40

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

<b>Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):</b>	UFIC 40,0000
<b>Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):</b>	UFIC 0,0000
<b>Valor Total Lançado:</b>	R\$ 650,21 / UFIC 139,3530
<b>Desconto IPTU Digital:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Desc. Ct. única + Adimplência:</b>	5,0000%
<b>Valor da Cota única:</b>	R\$ 617,70 / UFIC 132,3854
<b>Desc. Parcelas IPTU:</b>	0,0000%
<b>Número de Parcelas:</b>	6
<b>Valor das Parcelas:</b>	R\$ 108,37 / UFIC 23,2255
<b>Venc. 1ª Parc./Cota Única:</b>	09/02/2024
<b>Isenção de Imposto:</b>	
<b>Isenção de Ofício:</b>	
<b>Imunidade:</b>	
<b>VL. Renúncia - IPTU:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Isenção de Taxas:</b>	
<b>VL. Renúncia - Lixo:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>VL. Renúncia - Sinistro:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Perda Isenção Imposto:</b>	
<b>Perda Isenção Ofício:</b>	
<b>Ind. de Benefício CAIF:</b>	N
<b>Ind. Adesão IPTU Digital:</b>	
<b>Ind. Anexação de Fato:</b>	Não
<b>Alteração Cadastral:</b>	
<b>Ind. Lançamento Inibido:</b>	

(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

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

2/2

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

**18.3 – Termo de Visitação para Vistoria do IA**

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0039427-51.2003.8.26.0114 – Juíz: Dr. Paulo César Batista dos Santos

Qualificação do acompanhante:

Nome: Cristiane - Síndica

CPF: 103.539.238-00  
CRISTIANE LOPES

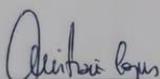
Qualificação do Imóvel:

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco nº 417 – Apto. 11 – 1º Andar – Edifício Princesa D'Oeste - Centro - Campinas / SP. - CEP: 13.013-090

Pelo presente instrumento, o(a) acompanhante discriminado declara que, nesta data, o imóvel acima qualificado foi visitado pelo Perito Judicial Sr. Clóvis Santo Bartelli, CRECI nº 246.405 e CNAI nº 41.365 para a realização da vistoria e prova pericial, com a finalidade de dar prosseguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas todas as condições do imóvel, deixado o mesmo, tal qual como o foi encontrado.

Em declaração de verdade, o(a) acompanhante e o Perito Judicial firmam o presente Termo de Visitação.

Campinas, 10 de abril de 2024.

  
Acompanhante

  
Clóvis Santo Bartelli – Perito Judicial



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 18.6 – Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

IDADE EM %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

**18.7 – Tabela de classificação do estado de conservação de imóveis**

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

**18.8 – Lista de vida útil de imóveis (Bureau of Internal Revenue)**

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

## 19. QUESITOS REQUERIDOS E RESPOSTAS

**19.1** Informar qual o valor atual de venda do imóvel ora avaliado.

O valor de venda do imóvel avaliando (IA) apurado neste **LAUDO PERICIAL** é de **R\$ 124.000,00** (Cento e vinte e quatro mil reais).

**19.2** Informar qual o valor atual de locação do imóvel ora avaliado.

Nas condições atuais em que o imóvel se encontra, a locação estimada é de **R\$ 1.000,00 (Um mil reais)**.

**19.3** Informar a existência de áreas de lazer e demais comodidades oferecidas pelo Condomínio.

O Condomínio oferece apenas **portaria parcialmente presencial** (período da manhã, nos demais períodos é virtual), 2 elevadores (social e de serviços) e câmeras de segurança. Não possui garagem e nem área de lazer.

**19.4** Informar se o imóvel sofreu alguma valorização, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

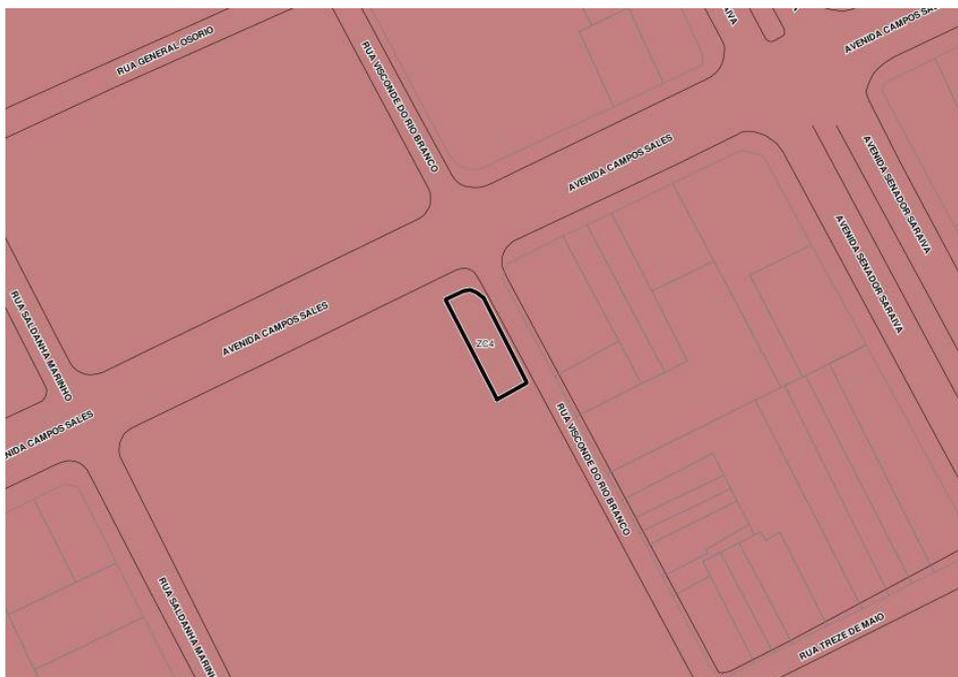
O imóvel em si sofreu uma **desvalorização**, em virtude da falta de manutenção adequada, bem como, pela ausência de reformas necessárias ao longo do tempo. Já pelo desenvolvimento da região, a Avenida Campos Sales passou recentemente por uma boa atualização. Entretanto, a região é frequentada por moradores de rua (andarilhos), como a maioria do centro da cidade, especialmente no período noturno, tornando-se a segurança mais preocupante.

**19.5** Informar qual o tipo de zoneamento em que se situa o imóvel.

O zoneamento é o **ZC4 (zona de centralidade 4)**: zona definida pelos importantes cruzamentos de DOTs (pontos), centralidades de alta densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não residenciais de baixo, médio e alto impacto.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/1978, Decreto nº 81.871/1978,  
Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011



## 19.6 Informar qual o padrão do imóvel.

O padrão do imóvel avaliando IA é o **econômico ou simples**.

## 19.7 Informar se existe fácil locomoção de ônibus para o centro da cidade e demais bairros (descrever).

O centro da cidade de Campinas é beneficiado por **inúmeras linhas de ônibus**, interligando o centro a todas as regiões periféricas. Mesmo se considerarmos os bairros mais distantes, é possível afirmar que há boa facilidade de transporte para o público campineiro.

## 19.8 Informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso.

O imóvel avaliando IA **não se encontra em boas condições de uso**, há a necessidade de reparos importantes para possibilitar uma boa habitabilidade. O futuro comprador do imóvel deverá investir em reformas.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -

CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0039427-51.2003.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Requerente: Condomínio Edifício Princesa D' oeste  
 Requerido: Guilherme Munhoz - Espólio

**Juiz(a) de Direito: Dr(a). Paulo César Batista dos Santos**

HOMOLOGO a avaliação do(s) imóvel(eis) penhorado(s) no valor de R\$ 124.000,00

DEFIRO a alienação do bem imóvel arrecadado e avaliado, por meio do SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 882 do CPC e art. 250 e seguintes das Normas da Eg. Corregedoria Geral da Justiça. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e da devedora (art. 805 do CPC).

Para esse fim, NOMEIO como leiloeiro LEILOEI.COM.

considerando a indicação do exequente e que o cadastramento do gestor está aprovado e implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

Providencie o exequente a intimação do gestor, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e nas Normas da CGJ, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital; b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital; c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação; d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances; e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on*

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -

CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços; f) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço; h) com a aceitação do lanço, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução; i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lanço. A comissão da gestora será paga diretamente; j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC; k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC; l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 891, parágrafo 1º, do CPC).

CUMpra o leiloeiro o determinado nos artigos 886 e 887 do CPC.

CUMpra-SE, outrossim, o disposto no art. 889 do CPC, intimando-se, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução.

PROVIDENCIE o credor memória de cálculo do débito atualizado em 15 dias.

No silêncio, fica desde já determinada a suspensão do processo, pelo prazo de 1 ano, nos termos do art. 921, *caput*, III, e §1º, do CPC, devendo a Serventia proceder à anotação no sistema. ANOTE-SE (arquivamento provisório - execução frustrada - 61613) e AGUARDE-SE no arquivo provisório. A prescrição estará suspensa durante o prazo acima fixado, e será computada nos termos dos §§4º e 4º-A do referido dispositivo legal.

Intimem-se.

**Campinas, 01 de outubro de 2024.**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**TJDF****Poder Judiciário da União**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS****Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 15/01/2025

**Atualização monetária até 12/2024**Data final do cálculo: **15/01/2025**

Índices de atualização monetária:

INPC de 05/2024 até 12/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
07/05/2024	Avaliação	R\$ 124.000,00	INPC de 05/2024 até 12/2024	2,76%	R\$ 3.423,55	R\$ 127.423,55	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 127.423,55
Total valores		R\$ 124.000,00			R\$ 3.423,55	R\$ 127.423,55		R\$ 0,00	R\$ 127.423,55 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

<b>Total dos Honorários advocatícios</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 127.423,55
<b>Total do cálculo:</b>	<b>127.423,55</b>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**

Data: 15/01/2025

**Demonstrativo de Débito -WEB**

Hora: 10:57

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3414.62.69.0078.01004

Cód. Anterior: 02-022140000 Data Projetada: 15/01/2025

Endereço: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO 417 1.A.AP.11 CENTRO, Qt.Qd.Lt.SubLt. 01023-\*\*\* 042-

**DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
S.Acordo D.Corr	2015	9	0	2.548,44	1.902,96	0,00	5.017,98	9.469,38
IPTU	2025	1	1a6	281,40	0,00	0,00	0,00	281,40
Taxa de Lixo	2025	1	1a6	398,52	0,00	0,00	0,00	398,52
TOTAL:				3.228,36	1.902,96	0,00	5.017,98	<b>10.149,30</b>

**DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2022	1	1a6	242,64	38,76	28,14	90,38	399,92
Taxa de Lixo	2022	1	1a6	343,68	54,90	39,84	128,02	566,44
IPTU	2023	1	1a6	258,36	23,10	28,14	57,30	366,90
Taxa de Lixo	2023	1	1a6	365,88	32,70	39,84	81,16	519,58
IPTU	2024	1	1a6	269,04	12,36	28,14	24,11	333,65
Taxa de Lixo	2024	1	1a6	381,00	17,52	39,84	34,13	472,49
TOTAL:				1.860,60	179,34	203,94	415,10	<b>2.658,98</b>

**DÍVIDA ATIVA AJUIZADA**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
Taxa de Lixo	2007	1	1a4	114,76	199,52	15,72	659,88	989,88
Taxa Sinistro	2007	1	1a4	26,32	45,76	3,60	151,35	227,03
Taxa de Lixo	2008	1	1a4	120,28	194,04	15,72	622,18	952,22
Taxa Sinistro	2008	1	1a4	27,56	44,48	3,60	142,56	218,20
Taxa de Lixo	2011	1	1a3	142,44	171,78	15,72	513,77	843,71
Taxa Sinistro	2011	1	1a3	32,64	39,36	3,60	117,73	193,33
Taxa de Lixo	2012	1	1a3	151,23	162,99	15,72	476,56	806,50
Taxa Sinistro	2012	1	1a3	34,68	37,38	3,60	109,28	184,94
S.Acordo D.Corr	2012	12	0	1.822,61	1.964,21	0,00	5.513,46	9.300,28
Taxa de Lixo	2013	1	1a3	160,23	153,99	15,72	439,52	769,46
Taxa Sinistro	2013	1	1a3	36,72	35,28	3,60	100,73	176,33
Taxa de Lixo	2015	1	1a3	179,88	134,31	15,72	364,51	694,42
Taxa Sinistro	2015	1	1a3	41,25	30,81	3,60	83,59	159,25
IPTU	2016	1	7	32,28	18,53	2,54	50,52	103,87
Taxa de Lixo	2016	1	7	28,53	16,38	2,25	44,65	91,81
Taxa Sinistro	2016	1	7	6,54	3,75	0,51	10,23	21,03
IPTU	2017	1	3a7	173,30	80,70	12,70	227,39	494,09
Taxa de Lixo	2017	1	3a7	153,15	71,35	11,20	200,94	436,64
Taxa Sinistro	2017	1	3a7	35,15	16,35	2,60	46,13	100,23
IPTU	2018	1	1a6	185,52	81,54	26,70	211,95	505,71
Taxa de Lixo	2018	1	1a6	276,90	121,68	39,84	316,34	754,76
IPTU	2019	1	1a7	226,38	86,94	31,36	210,32	555,00
Taxa de Lixo	2019	1	1a7	288,05	110,60	39,90	267,61	706,16
IPTU	2020	1	1a7	232,12	81,13	31,36	173,36	517,97
Taxa de Lixo	2020	1	1a7	295,40	103,32	39,90	220,61	659,23
IPTU	2021	1	1a6	218,46	62,94	28,14	123,84	433,38
Taxa de Lixo	2021	1	1a6	309,36	89,16	39,84	175,36	613,72
TOTAL:				5.351,74	4.158,28	424,76	11.574,37	<b>21.509,15</b>

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**

Data: 15/01/2025

Hora: 10:57

**Demonstrativo de Débito -WEB**

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3414.62.69.0078.01004

Cód. Anterior: 02-022140000 Data Projetada: 15/01/2025

Endereço: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO 417 1.A.AP.11 CENTRO, Qt.Qd.Lt.SubLt. 01023-\*\*\* 042-

**DÍVIDA SUSPensa**

TRIBUTOS	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

**DÍVIDA PARCELADA**

Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***						
TOTAL:						<b>0,00</b>

**TOTAL GERAL: 34.317,43****Informações Importantes:**

Processo: 008968/2022 Exercício: 2007, 2008, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021  
Processo: 12/03/09919 Exercício: 2012

Valor dos Honorários Advocatícios: R\$ 2.150,92  
Valor dos Emolumentos: R\$ 54,36  
Valor do DARE: R\$ 430,18  
Valor Total: R\$ 2.635,46

PE = Débito(s) em protesto extrajudicial

**RESUMO**

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	10.149,30	852,24	9.297,06
Dívida Ativa:	2.658,98	239,32	2.419,66
Dívida Ajuizada:	21.509,15	1.935,82	19.573,33
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00
<b>Total:</b>	<b>34.317,43</b>	<b>3.027,38</b>	<b>31.290,05</b>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3646, Campinas-SP - E-mail: campinas5cv@tjisp.jus.br

75.94  
*[Handwritten signature]*

**TERMO DE PENHORA**

*CÓPIA*

Processo nº: 0039427-51.2003.8.26.0114 (nº de ordem 2908/2003)  
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Princesa D’oeste  
Requerido: Guilherme Munhoz - Espólio

Em Campinas, aos 02 de julho de 2013, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Campinas, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos do Executado do seguinte bem: Apartamento nº 11 do 1º andar do Edifício Princesa D’Oeste, sito a Rua Visconde do Rio Branco, 417, em Campinas – SP - matrícula 47159 – 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual foi nomeado depositário, o requerente Condomínio Edifício Princesa D’oeste – CNPJ nº 00.129.271/0001-41, representado por seu síndico. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Para acessar os autos processuais, acesse o site [www.tjisp.jus.br](http://www.tjisp.jus.br), informe o processo 0039427-51.2003.8.26.0114 e o código 360000001FB08.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIA HELENA FANTINI DAMACENO. Para acessar os autos processuais, acesse o site [www.tjisp.jus.br](http://www.tjisp.jus.br), informe o processo 0039427-51.2003.8.26.0114 e o código 360000001FB08.