



**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 1035070-78.2021.8.26.0114

**Classe - Assunto:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO

**Exequente:** BANCO BRADESCO S.A.

**Executado:** MARCO EVANDRO TOMAZ

**RENATO BRAMBILLA**, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, à presença de Vossa Excelência expor o quanto segue:

Inicialmente, destaca-se que a presente petição está acompanhada do laudo de avaliação mercadológica, objeto desta perícia.

Ademais, aproveita-se esta oportunidade para concatenar de forma resumida os valores apurados e discriminados nos laudos anexos, sendo eles:

**IMÓVEL AVALIANDO**

Matrícula: n° 27.811 do 4° Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Código Cartográfico do IPTU: n° 4153.33.61.0393.01001.

Endereço: Rua do Leme, n° 475 (Quadra S-1 - Lote 43) – Loteamento Caminhos de San  
Conrado no Distrito de Sousas na Cidade de Campinas/SP

Tipologia: Casa Residencial

Área de Terreno: 688,20 m<sup>2</sup>

Área Útil de Construção: 327,40 m<sup>2</sup>

Zoneamento: ZR-APA - zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal.

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Metodologia Utilizada: **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**

Valor do m<sup>2</sup> = **R\$ 3.363,29 v/m<sup>2</sup>**

Imóvel avaliando tem 327,40 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (demonstrativo de IPTU).

O Valor será: R\$ 3.363,29 x 327,40 m<sup>2</sup> = **R\$ 1.101.141,14**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 1.105.000,00**





### Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....03

2 - Finalidade do PTAM.....03

3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....03

    3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....03

    3.2 - Situação do Imóvel.....03

    3.3 - Dados do título de Propriedade.....06

    3.4 - Dimensões do Imóvel.....06

    3.5 - Caracterização do Entorno.....06

    3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....07

4 - Metodologia Utilizada.....08

5 - Pesquisa das Amostras.....08

    5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....08

    5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....12

6 - Determinação do Valor Final.....13

    6.1. - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....13

    6.2. - Cálculo da Média Ponderada.....13

    6.3 - Valor Final de Venda.....13

7 - Enceramento.....14

    7.1 - Conclusão do PTAM.....14

8 - Anexos.....15

    8.1 - Cópia Matrícula e Demonstrativo de IPTU.....15

    8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....19

    8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (interior).....20

    8.4 - Croqui de Localização.....40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pautas.php?m=ironmountain, ou procure o processo no portal do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, e em seguida clique na aba "Anexos".



conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com acabamento em ripas de madeira em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (4) sala de estar com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, lareira, teto com acabamento em ripas de madeira em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) lavabo com piso e pedra em aspecto regular de conservação, paredes com revestimento cerâmico em aspecto regular de conservação e pintura em aspecto regular de conservação, vaso sanitário me porcelana, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (6) dormitório I (suíte) com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação e um ponto de iluminação; (7) banheiro (suíte I) com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, bancada em madeira em aspecto regular de conservação, pia e vaso sanitário me porcelana, box de vidro em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (8) dormitório II (suíte) com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com acabamento em ripas de madeira em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação e um ponto de iluminação; (9) banheiro (suíte II) com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com revestimento cerâmico em aspecto regular de conservação e pintura em aspecto regular de conservação, bancada em madeira em aspecto regular de conservação, pia e vaso sanitário me porcelana, box de vidro em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; Piso Superior com (10) dormitório III (suíte) com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação e um ponto de iluminação; (11) banheiro (suíte III) com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, bancada em madeira em aspecto regular de conservação, pia e vaso sanitário me porcelana, box de vidro em aspecto regular de conservação, teto com













261  
fls. 85  
fil. 385

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/autenticacao, ou vá até o Fórum de Solução das Controvérsias, endereço: Rua da Liberdade, 100 - Jd. Paulista - São Paulo - SP - CEP: 05508-000 - Fone: (11) 3932-4100 - E-mail: fsc@tjsp.org.br

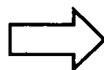
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

Valor à Venda por R\$ 1.250.000,00 na Bonon e Amaral Imóveis (Código Site - CA013861)<sup>5</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 21 \times 100}{65} = 32,30$$



Casa de Condomínio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda - 375 m² por R\$ 1.250.000

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 32 e C = tiramos 0,769

$$FD = (1 - 0,769) \times 100$$

$$FD = 23,10 \%$$

### ELEMENTO 06

Endereço: Rua da Tijuca, n° 143 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sosas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 493,00 m<sup>2</sup>

Área Útil de Construção: 374,00 m<sup>2</sup>

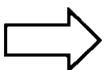
Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 21 anos (2002)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.230.000,00 na Inova Imóveis (Código Site – CA000355)<sup>6</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 21 \times 100}{65} = 32,30$$



Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda - 374 m² por R\$ 1.230.000

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 32 e C = tiramos 0,769

$$FD = (1 - 0,769) \times 100$$

$$FD = 23,10 \%$$

### ELEMENTO 07

Endereço: Rua Jacarepaguá, n° 325 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sosas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 279,00 m<sup>2</sup>

Área Útil de Construção: 500,00 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 24 anos (1999)

<sup>5</sup> Casa em condomínio no Loteamento Caminhos De San Conrado, de 3 quartos à venda, Loteamento Caminhos de San Conrado - Campinas/SP. <https://www.bononeamaralimoveis.com.br/comprar/casa-em-condominio-loteamento-caminhos-de-san-conrado-a-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-campinas-ca013861>. Acessado em - 05/02/2023.

<sup>6</sup> CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SAN CONRADO SOUSAS - CAMPINAS/SP. <https://inovaimoveis.com.br/imovel/CA000355-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-san-conrado-sousas>. Acessado em - 05/02/2023

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.200.000,00 na Inova Imóveis (Código Site – CA000273)<sup>7</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 24 \times 100}{65} = 36,92$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
Com 36 e C = tiramos 0,736  
FD = (1 – 0,736) X 100  
FD = 26,40 %

Casa de Condomínio com 5 Quartos e 3 Banheiros à Venda: 279 m² por R\$ 1.200.000

### 5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 3.176,79	- 10 % (a venda)	+ 17,30 %	R\$ 3.353,73
02	R\$ 4.629,62	- 10 % (a venda)	+ 7,20 %	R\$ 4.466,64
03	R\$ 3.531,07	- 10 % (a venda)	+ 7,20 %	R\$ 3.406,77
04	R\$ 4.054,05	- 10 % (a venda)	- 1,40 %	R\$ 3.597,55
05	R\$ 3.306,87	- 10 % (a venda)	+ 8,80 %	R\$ 3.238,08
06	R\$ 3.288,77	- 10 % (a venda)	+ 8,80 %	R\$ 3.220,36
07	R\$ 4.301,07	- 10 % (a venda)	+ 12,10 %	R\$ 4.339,34

\*FO – Fator Oferta: O mesmo tem a função de descontar "gorduras" geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

\*FD – Fator Depreciação.

<sup>7</sup> CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SAN CONRADO SOUSAS - CAMPINAS/SP. <https://inovaimoveis.com.br/imovel/CA000273-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-san-conrado-sousas>. Acessado em – 05/02/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVPpGU.





8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Demonstrativo de IPTU

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**27.811**

ficha  
**01**

CNS/CNJ: 11.346-4



**IMÓVEL:** Lote n° 43 da quadra S-1 do loteamento denominado Caminhos de San Conrado, localizado no Distrito de Sousas, neste Município e Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 14,80 metros de frente para a Rua Quarenta e Oito; 39,00 metros de um lado, confrontando com o lote 42; 54,00 metros de outro lado, confrontando com o lote 44; 21,00 metros no fundo, confrontando com a viela de pedestres 23; encerrando a área de 688,20 m². **Proprietário:** VICENTE TAKESHI SUMITOMO, brasileiro, solteiro, maior, zootecnista, inscrito no CPF.MF. sob n° 020.081.888-09, residente e domiciliado na Rua José Zigiatti n° 101, apto. 61, bloco B, Campinas-SP. **Título Aquisitivo:** R.05/30.557 (venda e compra), datado de 17 de setembro de 1991 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP. **Matrícula de Origem n° 30.557 do 2º S.R.I.** **Cadastro:** 055.030.426. A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, tendo em vista a certidão negativa de ônus apresentada no protocolo n° 57.614 desta serventia, datado de 28 de outubro de 2013. Campinas, 06 de novembro de 2013.

Ederson Luiz Ramos Macedo  
Escrivente

Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-01/27.811:** - Prenotação n° 60.846, em data de 02/05/2014.

**CÓDIGO CARTOGRÁFICO** - Por requerimento datado de Campinas-SP, aos 23 de abril de 2014, instruído com o demonstrativo do lançamento do IPTU, expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas-SP, datado de 24 de abril de 2014, faço constar que o imóvel desta matrícula possui junto à municipalidade o código cartográfico n° 4153.33.61.0393.00000. Campinas, 12 de maio de 2014.

Everton dos Santos Gallo  
Escrivente

Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-02/27.811:** - Prenotação n° 60.846, em data de 02/05/2014.

**DADOS DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Por requerimento mencionado na averbação n° 01 (um), instruído com as cópias autenticadas da certidão extraída do termo de casamento sob n° 21.536, livro B-165, fls. 08, expedida aos 11 de julho de 1992 pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de Campinas-SP, da cédula de identidade e da carteira nacional de habilitação-CNH, faço constar que (i) VICENTE TAKESHI SUMITOMO casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 11 de julho de 1992, com ANA MARCIA VASCONCELOS DE SOUZA, brasileira, pedagoga, passando ela a adotar o nome de ANA MARCIA SUMITOMO; (ii) VICENTE TAKESHI SUMITOMO é portador do RG n° 9.309.601-X-SSP-SP; e (iii) ANA MARCIA SUMITOMO é portadora do RG n° 29955603-SSP-SP e está inscrita no CPF.MF. sob n° 024.619.618-16. Campinas, 12 de maio de 2014.

Everton dos Santos Gallo  
Escrivente

Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

André Bocchini Trotta  
Oficial

**R-03/27.811:** - Prenotação n° 60.846, em data de 02/05/2014.

**VENDA E COMPRA** - Por escritura pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de Campinas-SP, livro 1.725, fls. 106, datada de 25 de janeiro de 1999, os proprietários VICENTE TAKESHI SUMITOMO com a outorga uxória de seu cônjuge ANA MARCIA SUMITOMO, professora, residentes e domiciliados na Rua Miguel Alves Feitosa Filho n° 212, Campinas-SP, no mais já qualificados, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais), a MARIO CÉSAR BRIZOLA DE LIMA, brasileiro, solteiro, maior, cabeleireiro, portador do RG n° 3.932.607-SSP-SP, inscrito no CPF.MF. sob n°

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVPpGU.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

matrícula  
**27.811**

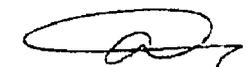
ficha  
**01**

CNS/CNJ: 11.346-4

721.573.998-87, residente e domiciliado na Rua Américo Brasiliense nº 577, Campinas - SP. (valor venal - exercício de 2014 - R\$116.096,13). Campinas, 12 de maio de 2014.

  
Ewerton dos Santos Gallo  
Escrivente

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

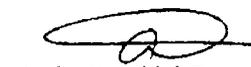
  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-04/27.811: - Prenotação nº 60.846, em data de 02/05/2014.**

**DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO** - De conformidade com o artigo 1º, inciso LIII, do Decreto nº 6543, de 23 de julho de 1981, faço a presente averbação para consignar que a Rua Quarenta e Oito do loteamento denominado Caminhos de San Conrado, onde está situado o imóvel objeto da presente matrícula, passou a denominar-se **RUA DO LEME**. Campinas, 12 de maio de 2014.

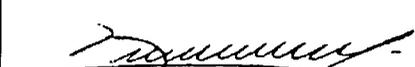
  
Ewerton dos Santos Gallo  
Escrivente

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

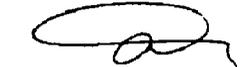
  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-05/27.811: - Prenotação nº 61.373, em data de 27/05/2014.**

**DADOS DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Por requerimento datado de Campinas-SP, aos 23 de abril de 2014, instruído com a certidão de nascimento nº 16.121, livro A-102, fls. 249, expedida em 22 de janeiro de 1969, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito, Município e Comarca de Limeira-SP, faço constar que o nome do proprietário é **MARIO CESAR BRIZOLLA DE LIMA**, e não como constou. Campinas, 02 de junho de 2014.

  
Reginaldo de Almeida Silva  
Escrivente

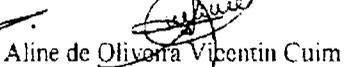
  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**AV-06/27.811: - Prenotação nº 61.373, em data de 27/05/2014.**

**ÓBITO** - Por requerimento mencionado na averbação nº 05 (cinco), instruído com a certidão extraída do termo de óbito nº 117887 01 55 2008 4 00072 072 0042162 90, expedida em 11 de abril de 2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Barão Geraldo, Comarca de Campinas-SP, faço constar que **MARIO CESAR BRIZOLLA DE LIMA** faleceu no dia 12 de novembro de 2008. Campinas, 02 de junho de 2014.

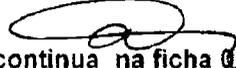
  
Reginaldo de Almeida Silva  
Escrivente

  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

  
André Bocchini Trotta  
Oficial

**R-07/27.811: - Prenotação nº 61.373, em data de 27/05/2014.**

**PARTILHA** - Por formal de partilha expedido em 09 de setembro de 2013 e aditamento datado de 28 de março de 2014, ambos expedidos pela 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de Campinas-SP, extraídos dos autos de arrolamento de bens, processo nº 0035880-90.2009.8.26.0114, dos bens deixados pelo falecimento de **MARIO CESAR BRIZOLLA DE LIMA**, homologada por sentença transitada em julgado aos 19 de junho de 2013, faço constar que o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$82.509,23 (oitenta e dois mil, quinhentos e nove reais e vinte e três centavos) coube a título de sucessão hereditária a seu filho **CAIO CESAR ROVATTI DE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, ajudante de serviços gerais, portador do RG nº 43.293 969-6-SSP-SP, inscrito no CPF.MF. sob nº 363.921.138-35, residente e domiciliado na Rua Miguel Abib Kellesli nº 05, Jardim Boa Esperança, Valinhos-SP. (valor venal - exercício de 2014 - R\$116.096,13). Campinas, 02 de junho de 2014.

  
(continua na ficha 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVPpGU.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

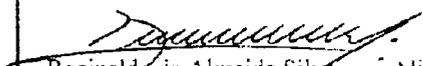
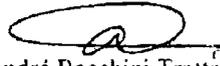
LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**27.811**

ficha  
**02**

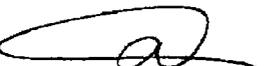
CNS/CNJ: 11.346-4



 Reginaldo de Almeida Silva Escrevente	 Aline de Oliveira Vicentin Cuium Escrevente	 André Bocchini Trotta Oficial
---	---	---

**R-08/27.811: - Prenotação n° 65.473, em data de 09/01/2015.**

**VENDA E COMPRA** - Por escritura pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de Valinhos-SP, livro 476, fls 57, datada de 11 de junho de 2014, o proprietário CAIO CEZAR ROVATTI DE LIMA, já qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$225.300,00 (duzentos e vinte e cinco mil e trezentos reais), a 1) **MARCO EVANDRO TOMAZ**, brasileiro, empresário, portador do RG n° 22.611.169-6-SSP/SP, inscrito no CPF.MF. sob n° 164.947.678-77, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei n° 6.515/77, com **RENATA CRISTIANE BONETTO TOMAZ**, brasileira, empresária, portadora do RG n° 34.287.460-3-SSP/SP, inscrita no CPF.MF. sob n° 311.635.528-28, residentes e domiciliados na Rua Vitorio Capelato n° 128, Vila Pagano, Valinhos-SP; e 2) **MAURICIO ANGELO TOMAZ**, brasileiro, médico veterinário, portador do RG n° 30.606.200-8-SSP/SP, inscrito no CPF.MF. sob n° 224.610.288-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei n° 6.515/77, com **MAYANA ANDREA RODRIGUES VALINHOS TOMAZ**, brasileira, médica veterinária, portadora do RG n° 43.726.670-9-SSP/SP, inscrita no CPF.MF. sob n° 351.390.408-83, residentes e domiciliados na Rua Sargento Luis de Moraes n° 605, Bloco I apto 803, Jardim das Cerejeiras, Campinas-SP. (valor venal - exercício de 2015 - R\$123.447,95). Campinas, 26 de janeiro de 2015.

 Ricardo Marcatto Escrevente	 Carlos Eduardo dos Santos Cruz Escrevente	 André Bocchini Trotta Oficial
---	---	---

**AV-09/27.811: - Prenotação n° 99.892, em data de 06/02/2020.**

**PENHORA** - Por certidão de penhora expedida pelo 3º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Valinhos-SP, aos 06 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00057230520148260650, protocolo de penhora online n° PH000308020, tendo como exequente **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o n° 60.746.948/0001-12 e como executados **DNA DO PE COMERCIO DE CALCADOS LTDA.** - ME, inscrita no CNPJ sob o n° 10.176.930/0001-54, **RENATA CRISTIANE BONETTO TOMAZ** e **MARCO EVANDRO TOMAZ**, ambos já qualificados, faço constar que a fração ideal de 50% equivalentes a 1/2 do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada para garantia de uma dívida no valor de R\$501.866,10 (quinhentos e um mil, oitocentos e sessenta e seis reais e dez centavos), tendo como fiel depositário **MARCO EVANDRO TOMAZ**. Campinas, 18 de fevereiro de 2020.

 Natiele Juliana da Silva Escrevente	 André Bocchini Trotta Oficial
---	---

Selo: 113464321WV000063710VQ204

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVPpGU.



**Prefeitura Municipal de Campinas**

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)**

**Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 4153.33.61.0393.01001  
Tipo Lote: PREDIAL  
Uso do Imóvel: 2 Residencial  
Cód. Anterior: 04 055030426  
\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*  
Quartirão/Quadra: 11199.51  
Lote/Sublote: 043-  
Logradouro: RUA DO LEMF  
Número: 475  
Complemento:  
Bairro/Loteamento: CAMINHOS DE SAN CONRADO  
CEP: 13104-124  
Zonamento: 03

**Dados do Terreno**

Área do Terreno: 688,20  
Área Terreno Não Trib.: 0,00  
Valor do Metro 2: R\$ 766,53 / UFIC 169,7604  
Valor de m² por laudo: Não  
Padrão Zonamento Tributário: A  
Fatores de Correção: 0,9275  
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / SIM / NÃO / NÃO / NÃO  
FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
Área Excedente m2: 0,00  
Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Valor do Terreno: R\$ 465.462,19 / UFIC 106.356,4024  
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 436.922,27 / UFIC 97.520,7622  
Frente: 14,80  
Testada Beneficiada: ,00  
Custo UFIC m3 / Linear: 0,2788  
Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana  
Frequência Lixo dias/Ano: 156  
Posição do Lote: Meio da Quadra

**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,0000  
FV / FB: NÃO / NÃO  
FC / FL: NÃO / NÃO  
Área Total Construída: 327,40  
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00  
Valor Total da Construção: R\$ 784.752,86 / UFIC 175.156,3205

**Dados da Dependência**

Dependência: 1  
Área da Dependência: 327,40  
Área Não Trib. da Dep.: ,00  
Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.535,68 / UFIC 577,1217  
Ano de Depreciação: 2015  
Fator de Depreciação: 0,9270  
Valor da Dependência: R\$ 784.752,86 / UFIC 175.156,3205  
Tipo Padrão Construção: RH 6-0

**Dados Tributários**

Exercício: 2023  
Emissão: 01/2023  
Valor da UFIC: 4,4803  
Desc. Adimplência: Sim  
Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.270.422,05 / UFIC 283.512,7229  
VI. Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.221.675,13 / UFIC 272.677,0827  
Ind. VI. Venal Dec. Judicial:  
Alíquota: 0,7000%  
Desconto Fixo: UFIC 160,0000  
Valor do IPTU: R\$ 7.834,88 / UFIC 1.748,7396  
Valor do IPTU com Limitador: R\$ 7.834,88 / UFIC 1.748,7396  
Valor Taxa de Lixo: R\$ 1.022,39 / UFIC 228,1978  
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000  
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000  
Valor Total Lançado: R\$ 8.857,27 / UFIC 1.976,9374  
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Desc. Ct. Única + Adimplência: 5,0000%  
Valor da Cota Única: R\$ 8.414,41 / UFIC 1.878,0965  
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%  
Número de Parcelas: 11  
Valor das Parcelas: R\$ 805,21 / UFIC 179,7216  
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2023  
Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto  
Isenção de Ofício:  
Imunidade:  
VI. Renúncia IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Isenção de Taxas:  
VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
VI. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Perda Isenção Imposto:  
Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel  
Ind. de Benefício CAIF: N  
Ind. Adesão IPTU Digital:  
Ind. Anexação de Fato: Não  
Alteração Cadastral:  
Ind. Lançamento Inibido:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVPpGU.

**8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior)**

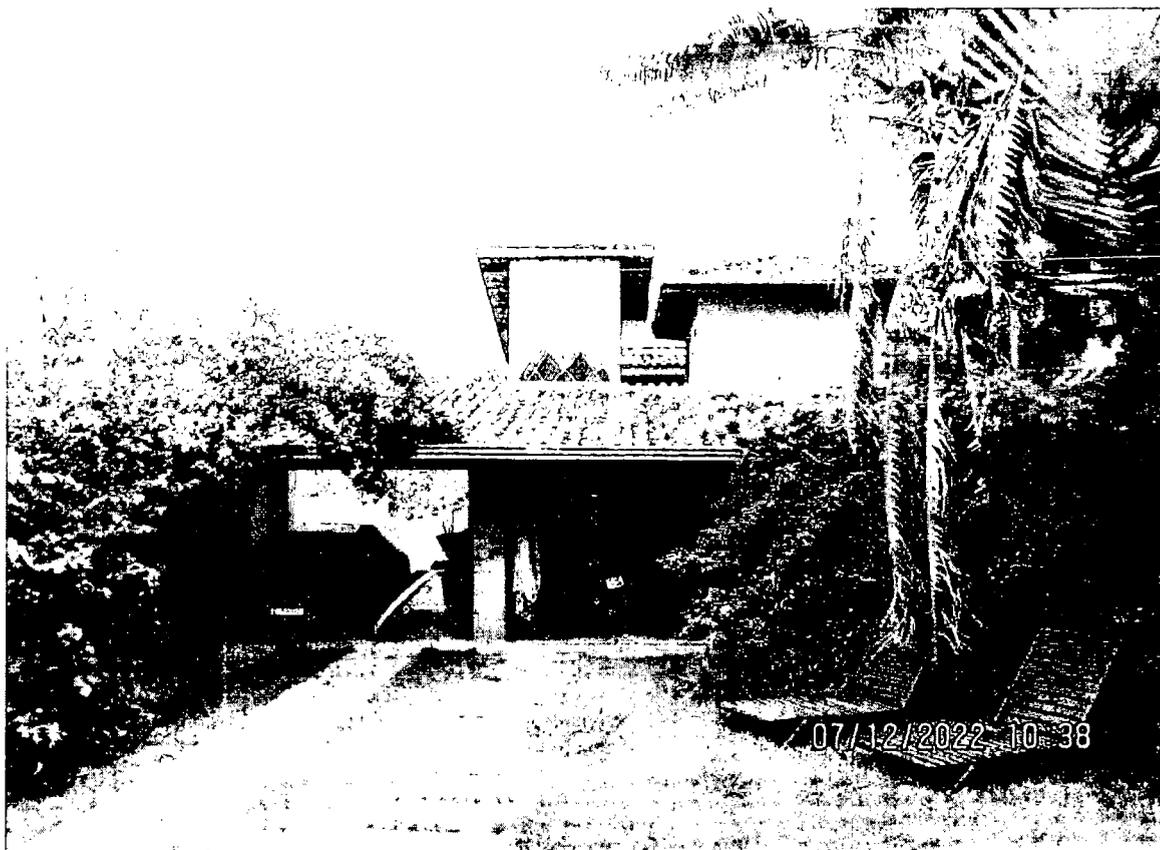


**Fachada Condomínio (Portaria II)**



**Fachada Imóvel Periciando**

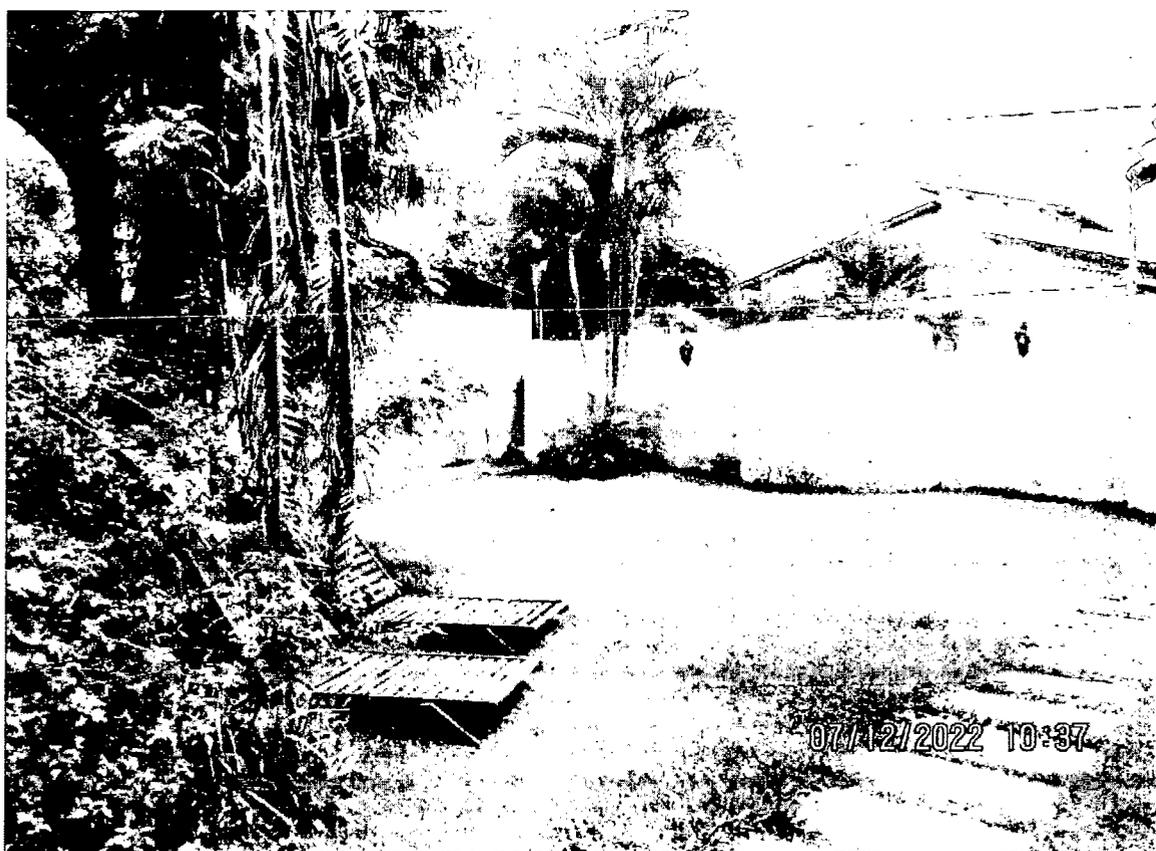
**8.3 – Foto do Imóvel Avaliando (interior)**



**Área Frontal/Garagem Coberta/Entrada Principal**



**Área Frontal (ângulo I)**



Área Frontal (ângulo II)

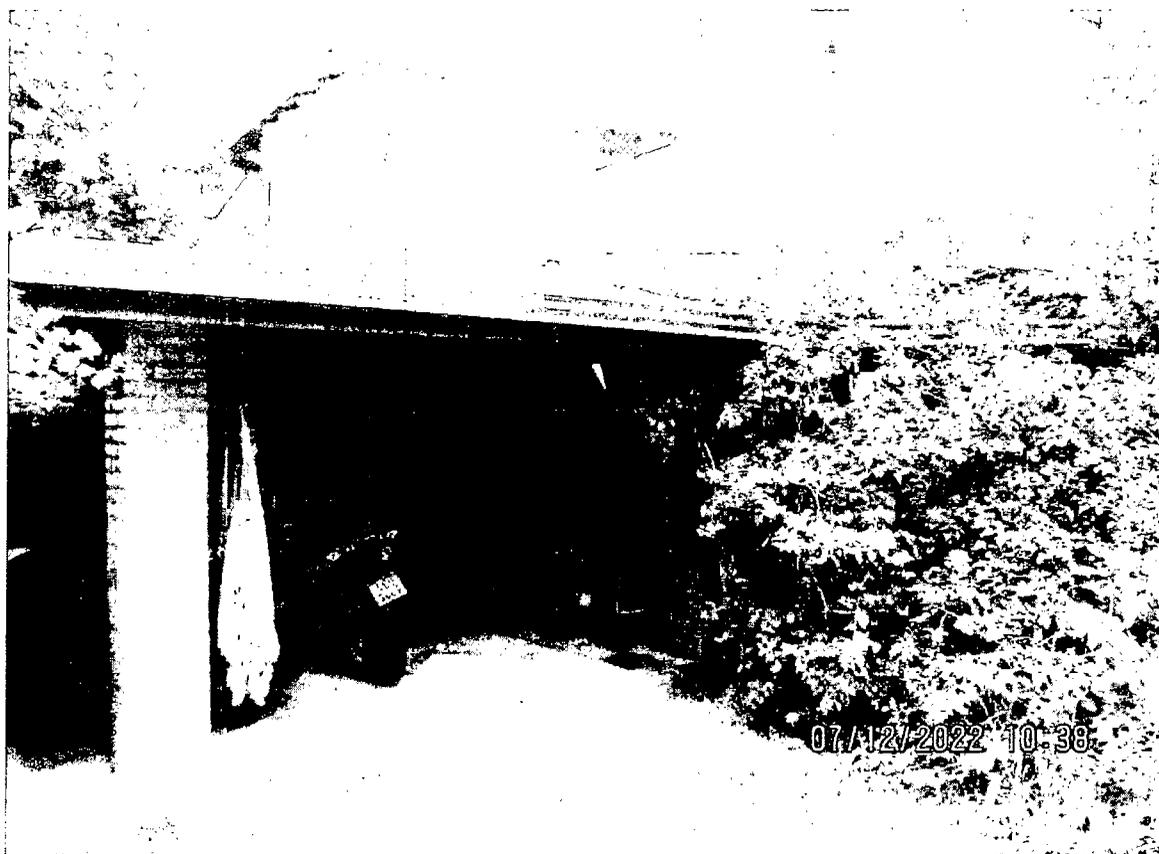


Área Frontal (ângulo III)

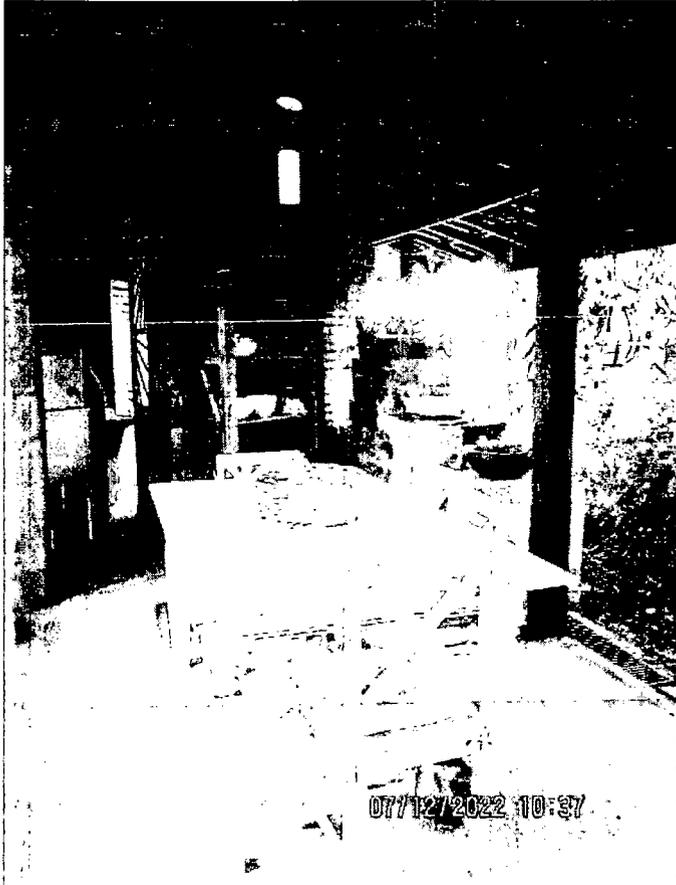
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.



Garagem Coberta



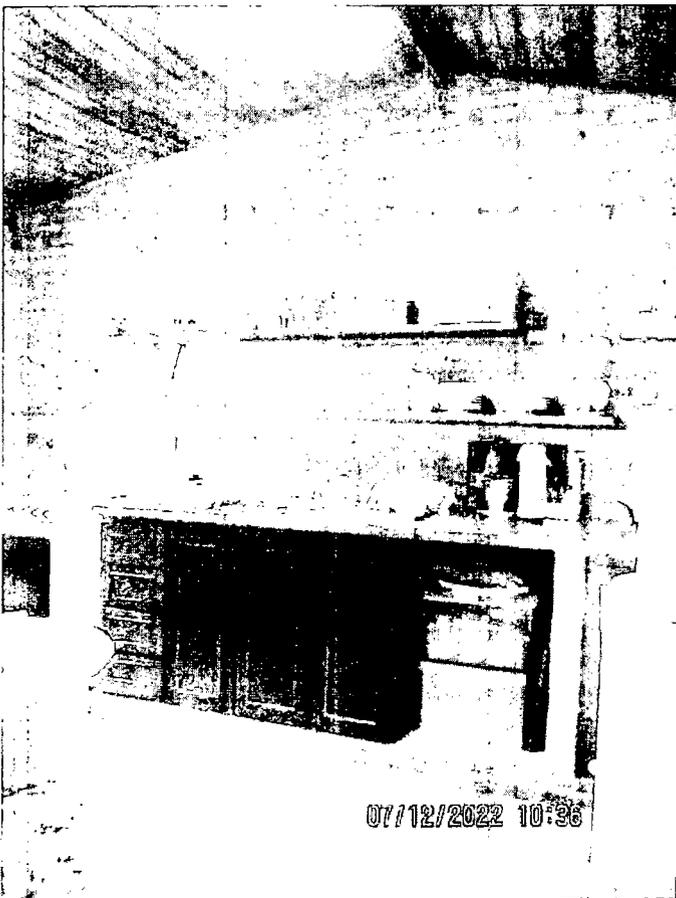
Hall de Entrada (ângulo I)



Hall de Entrada/Acesso Cozinha Externa (ângulo I)



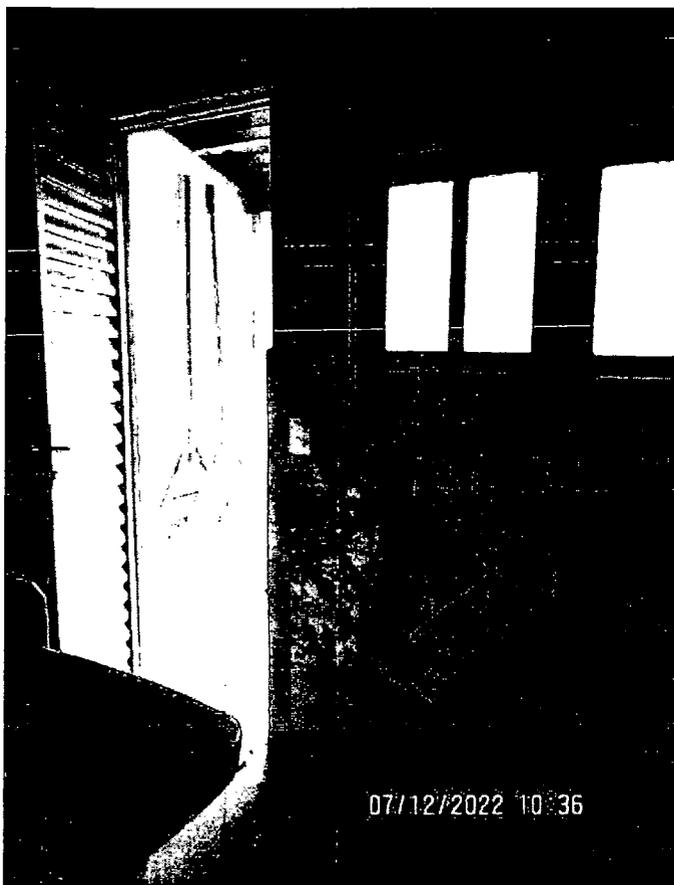
Hall de Entrada/Acesso Cozinha Externa (ângulo II)



Cozinha Externa (ângulo I)



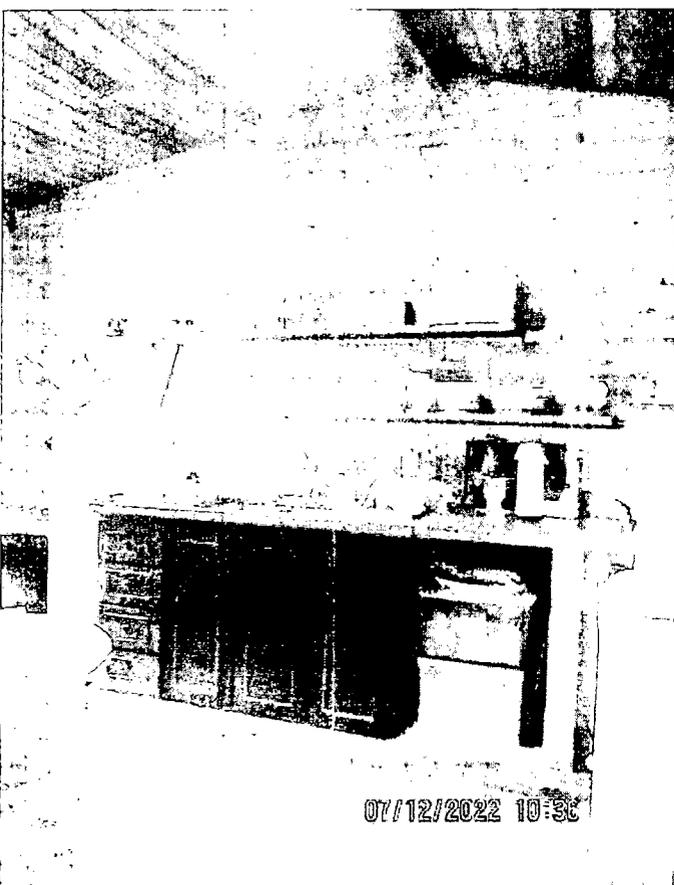
Cozinha Externa (ângulo II)



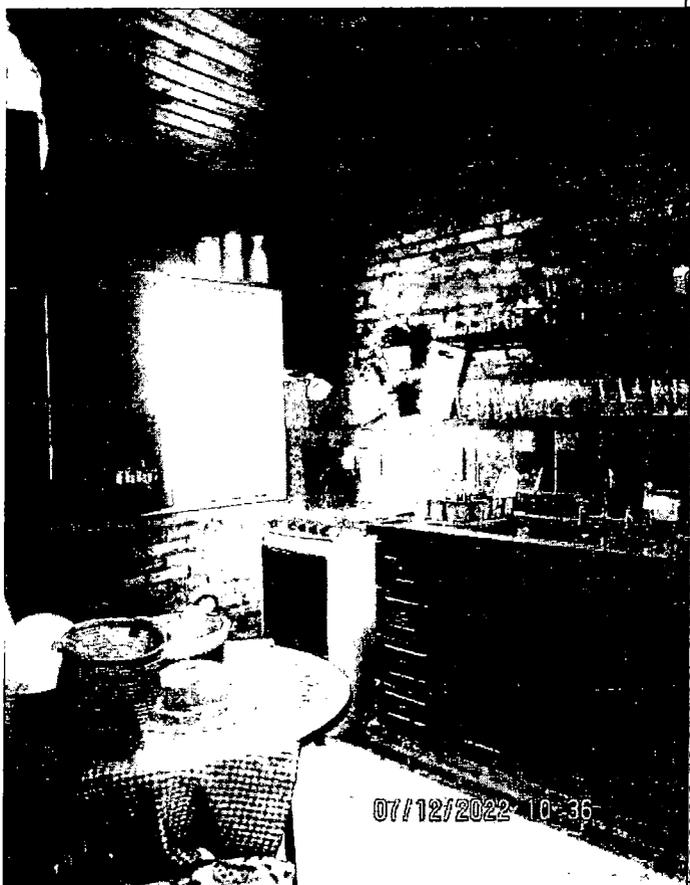
Lavanderia Externa (ângulo I)



Lavanderia Externa (ângulo II)



Cozinha Externa (ângulo I)



Cozinha Externa (ângulo II)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 09:11.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVPpGU.



Entrada/Sala de Jantar



Sala de Estar (ângulo I)

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Sala de Estar (ângulo II)

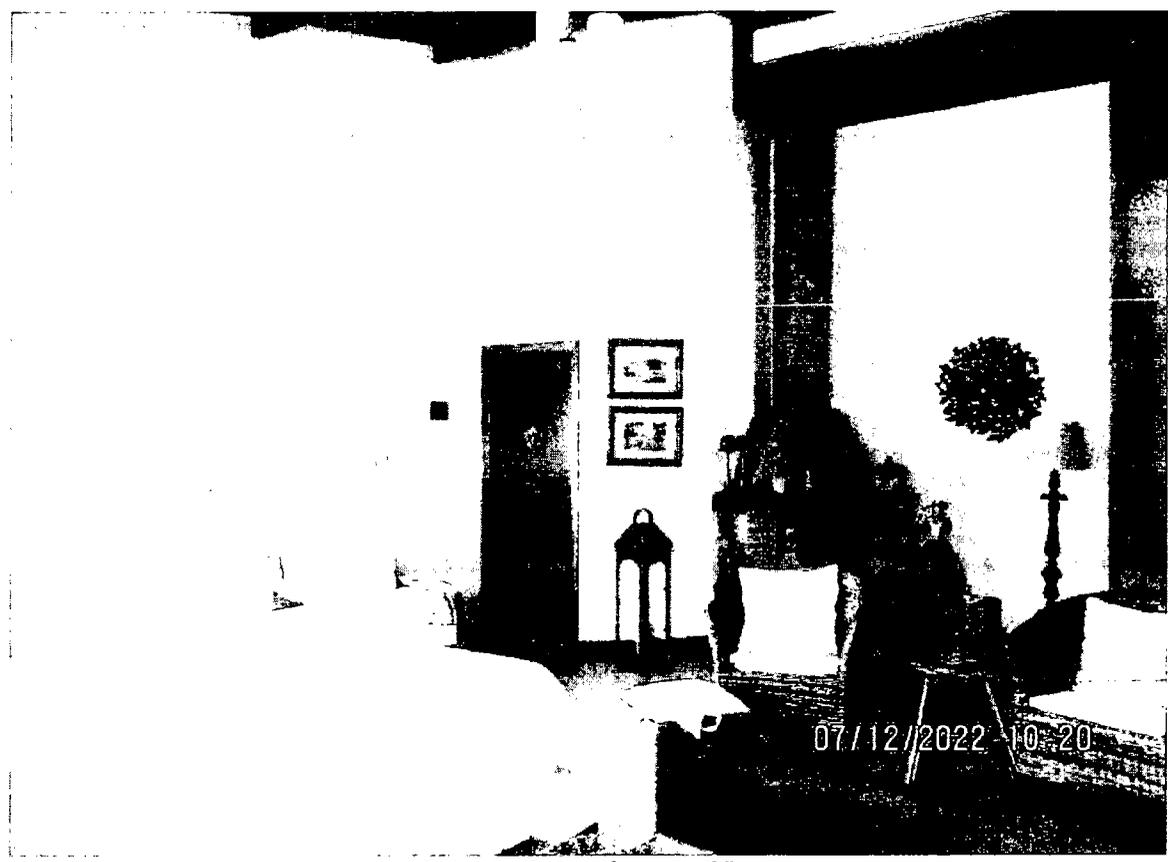


Sala de Estar (ângulo III)

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

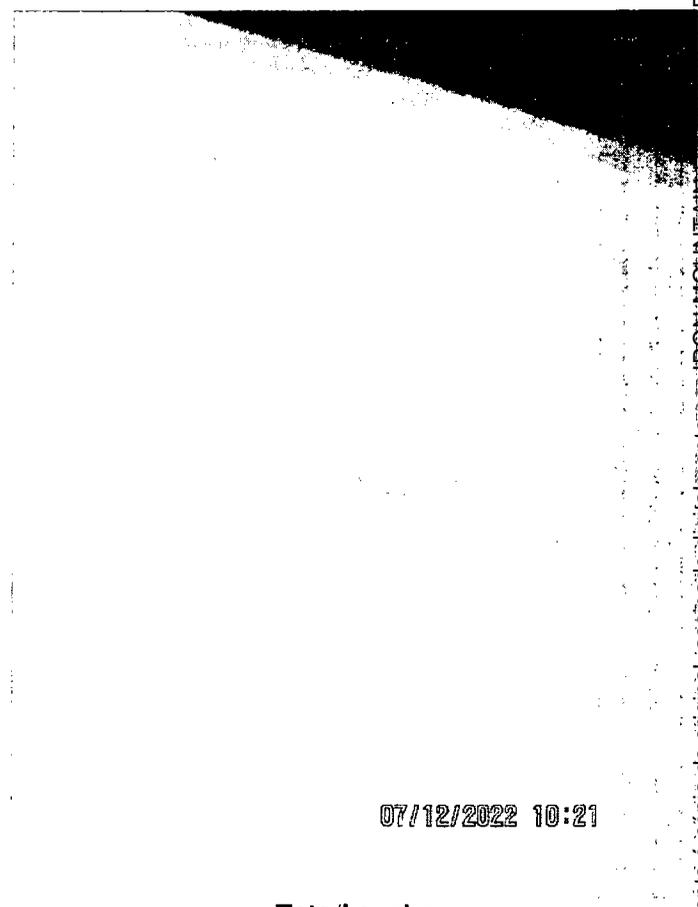
Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Sala de Estar (ângulo IV)

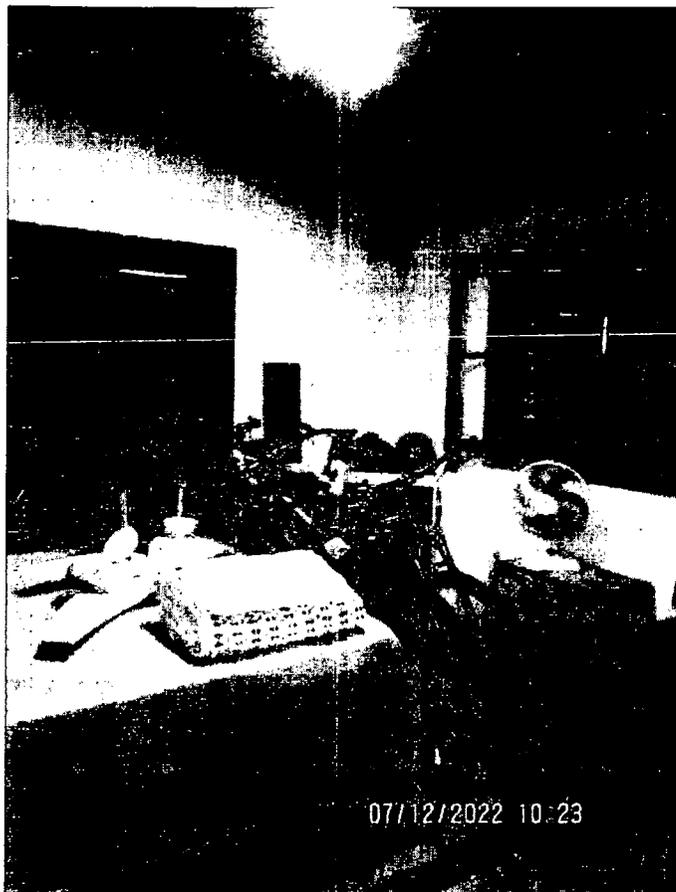


Lavabo (ângulo II)



Teto/Lavabo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.



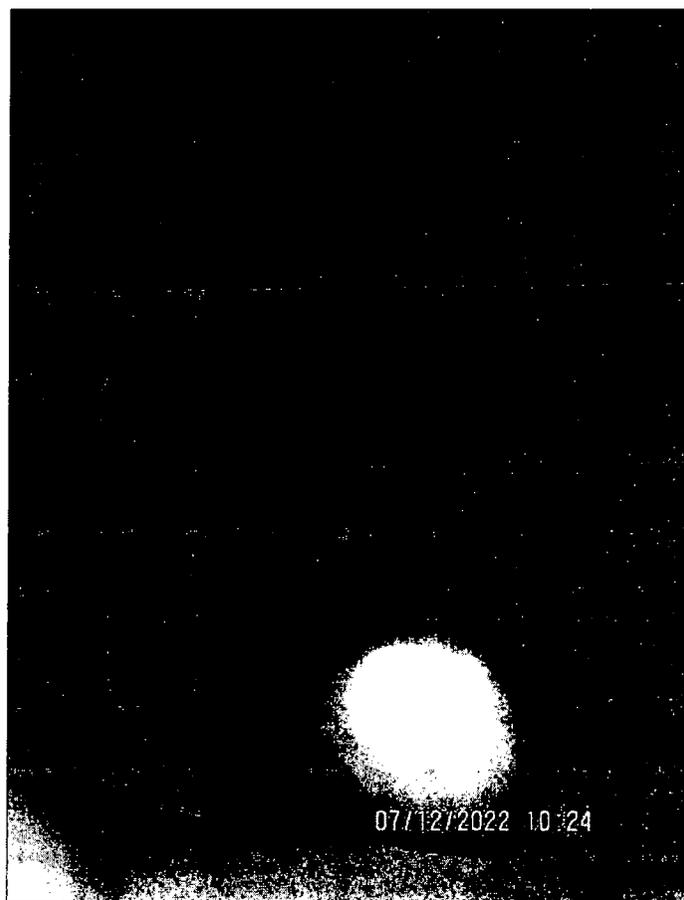
**Dormitório I (suíte) (ângulo I)**



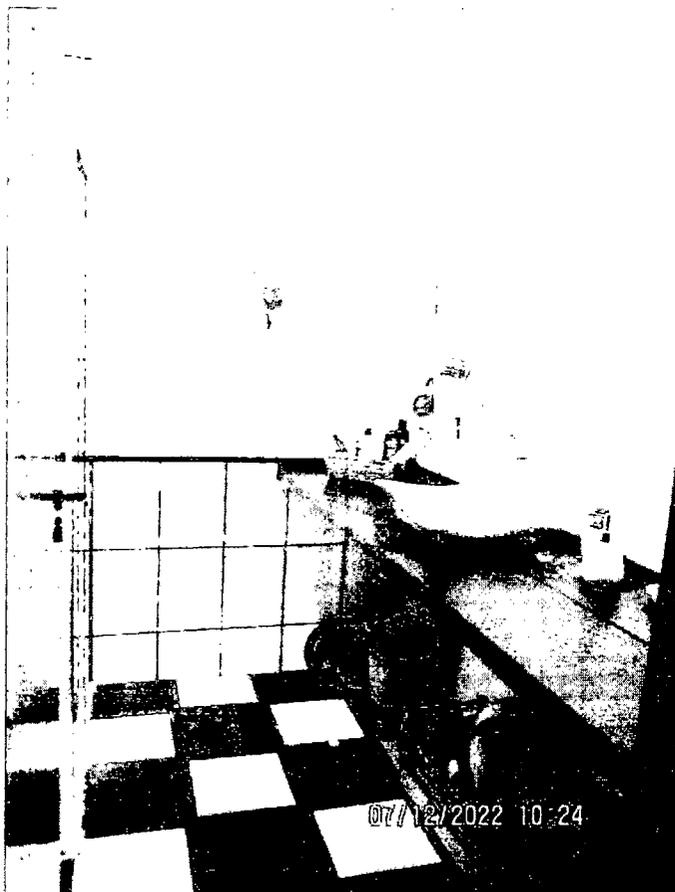
**Dormitório I (suíte) (ângulo II)**



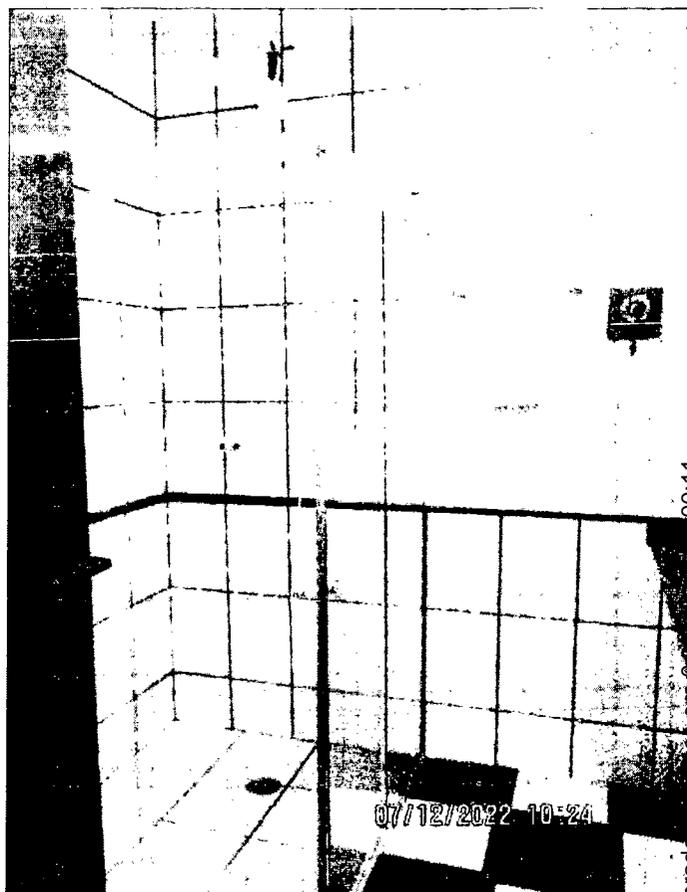
**Dormitório I (suíte) (ângulo III)**



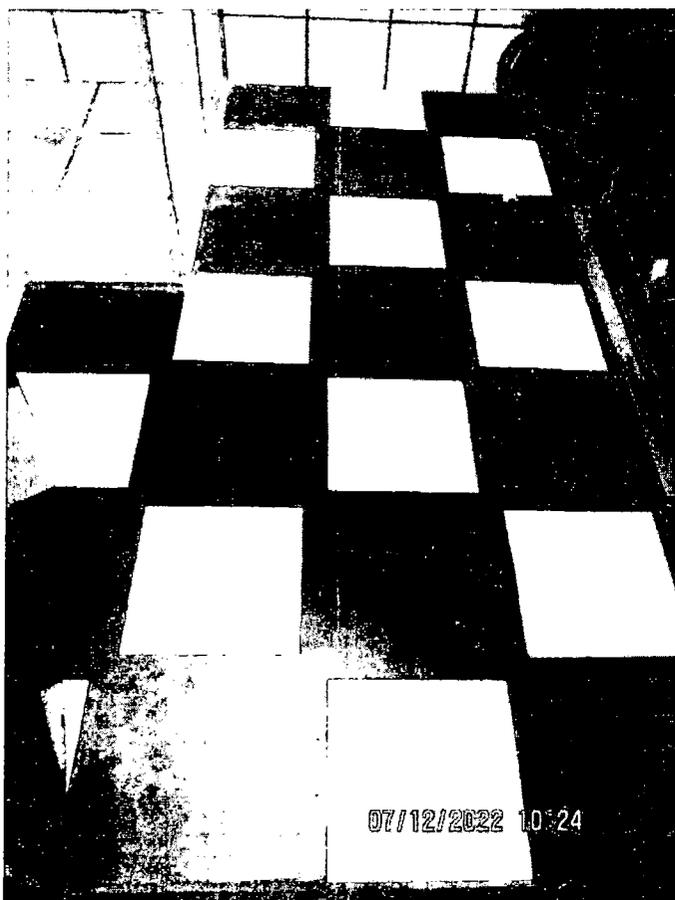
**Teto/Dormitório I (suíte)**



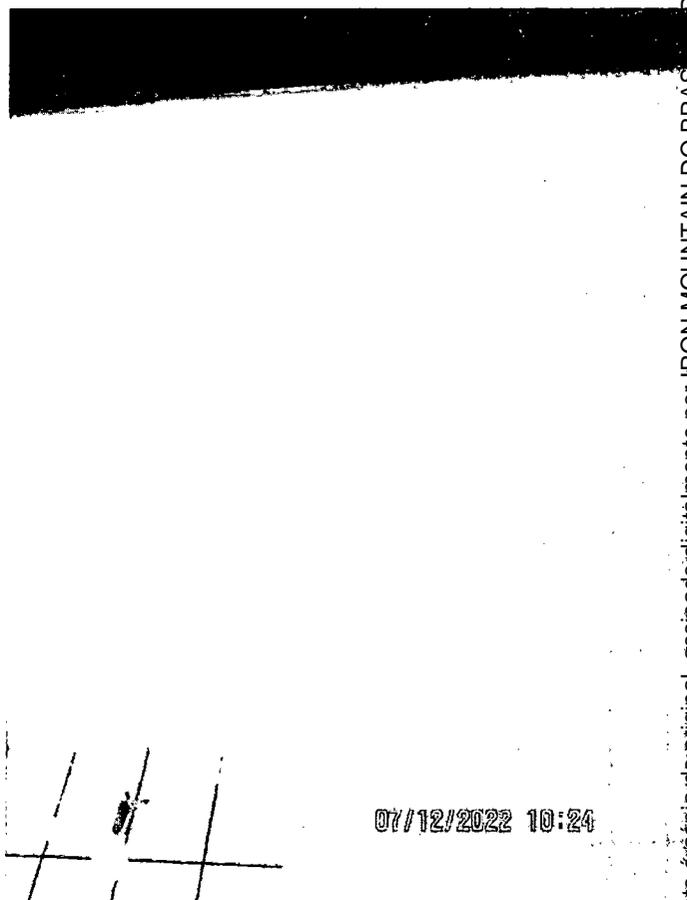
Banheiro/Dormitório I (suíte) (ângulo I)



Banheiro/Dormitório I (suíte) (ângulo II)



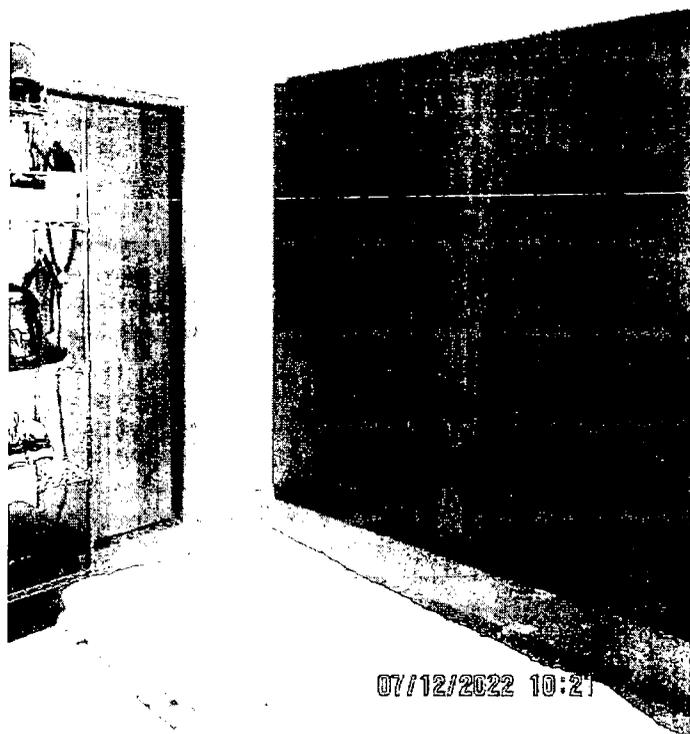
Piso/Banheiro/Dormitório I (suíte)



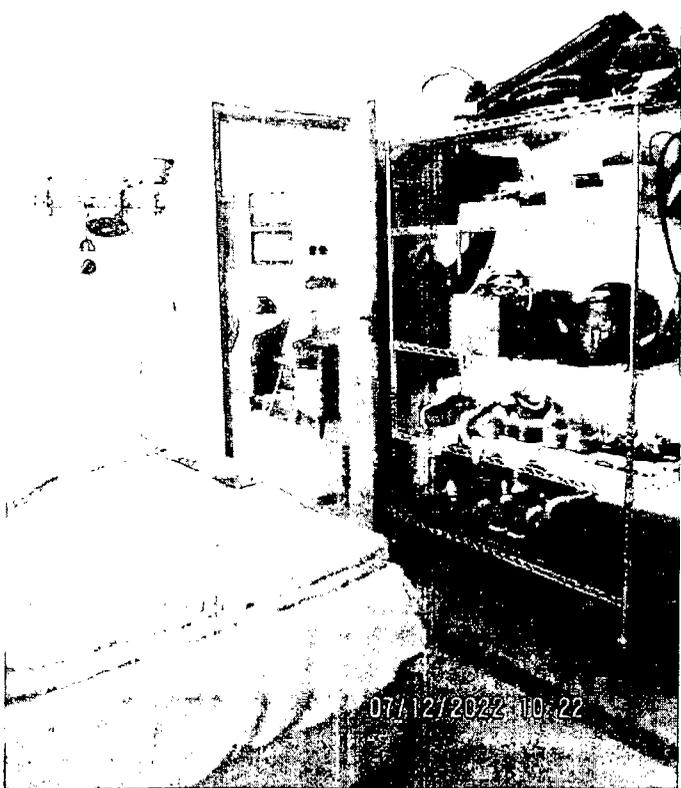
Teto/Banheiro/Dormitório I (suíte)



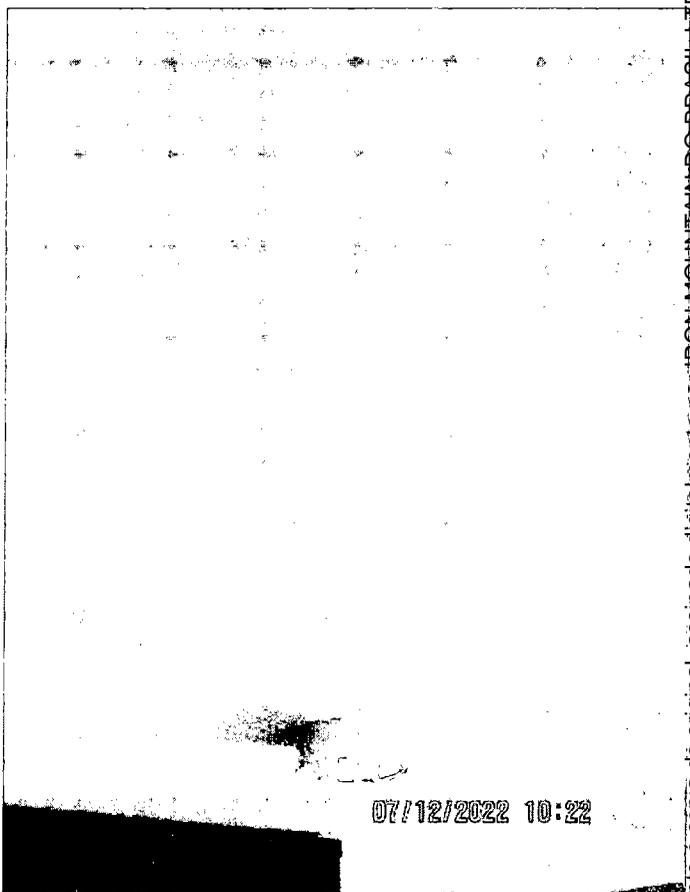
Dormitório II (suíte) (ângulo I)



Dormitório II (suíte) (ângulo II)

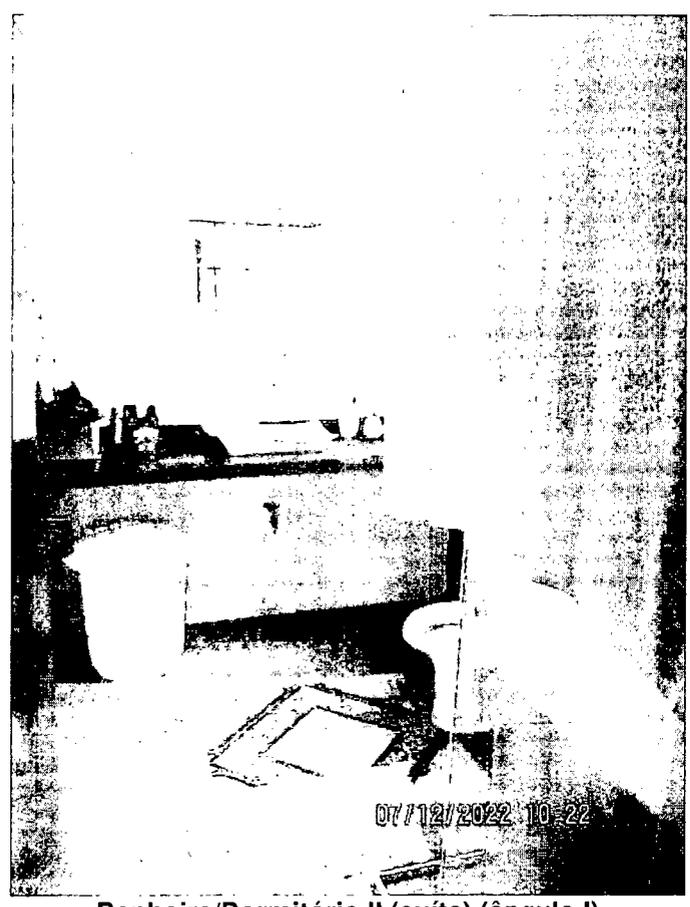


Dormitório II (suíte) (ângulo III)

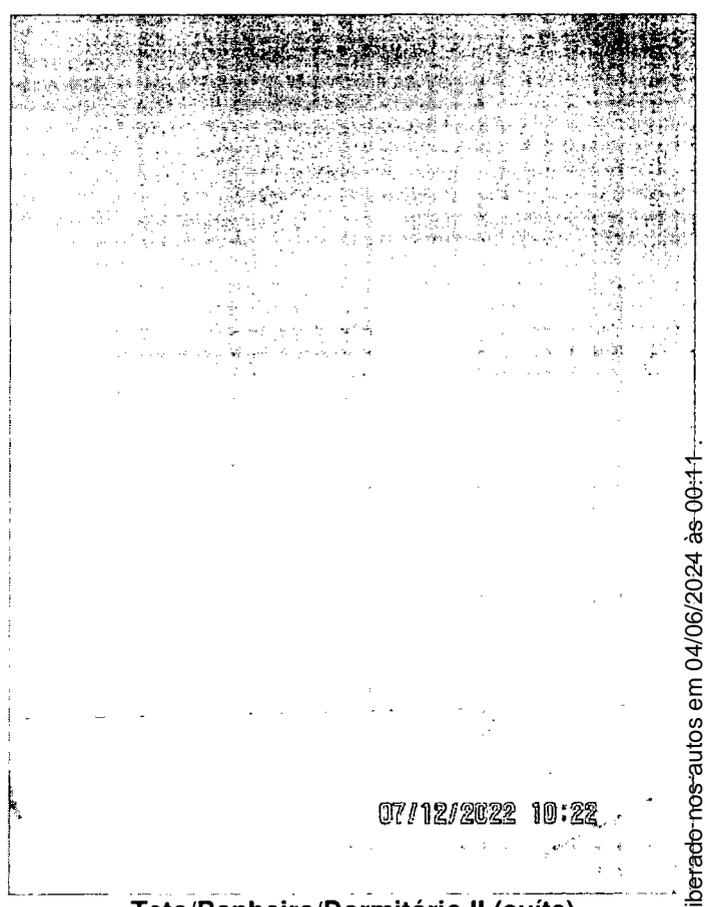


Teto/Dormitório II (suíte)

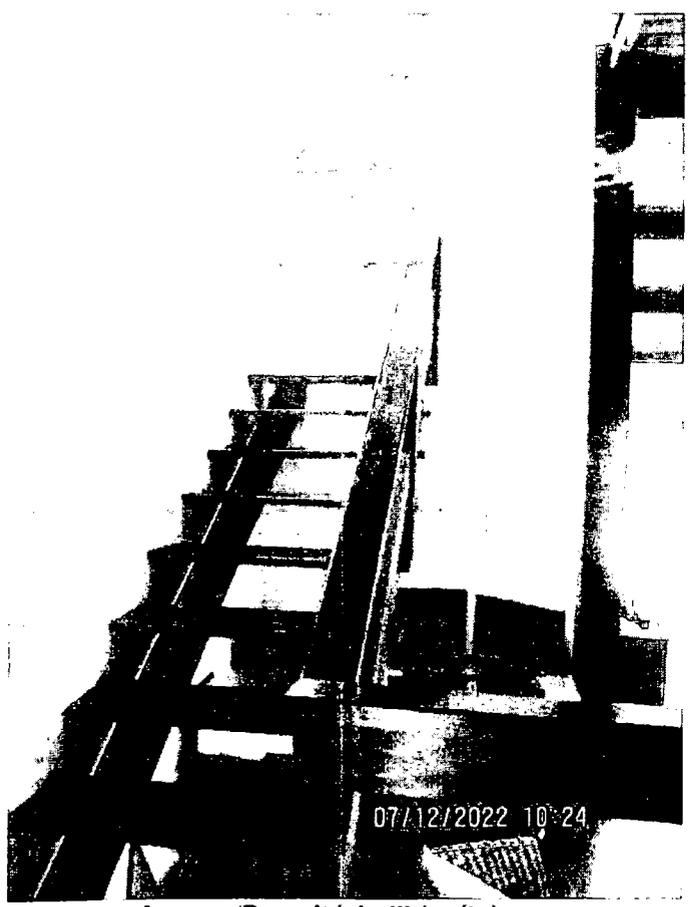
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 09:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.



Banheiro/Dormitório II (suíte) (ângulo I)



Teto/Banheiro/Dormitório II (suíte)



Acesso/Dormitório III (suíte)

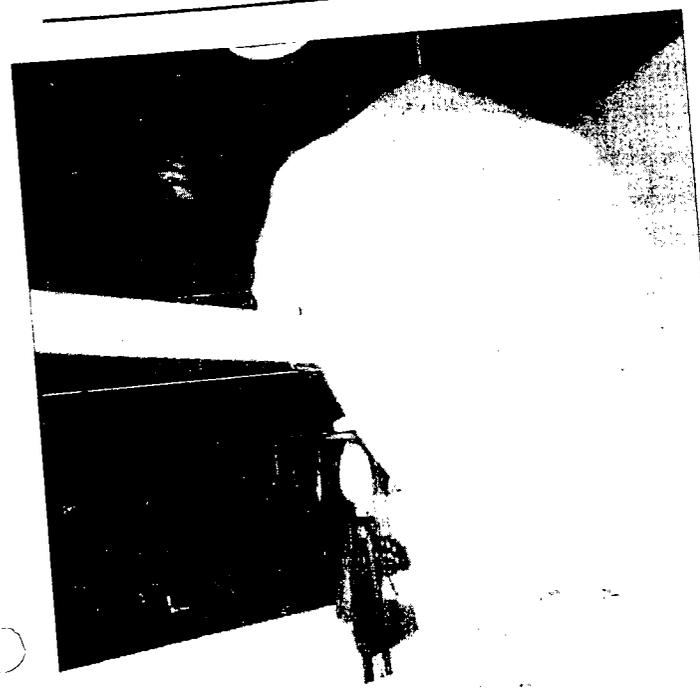


Dormitório III (suíte) (ângulo I)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 09:11.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.

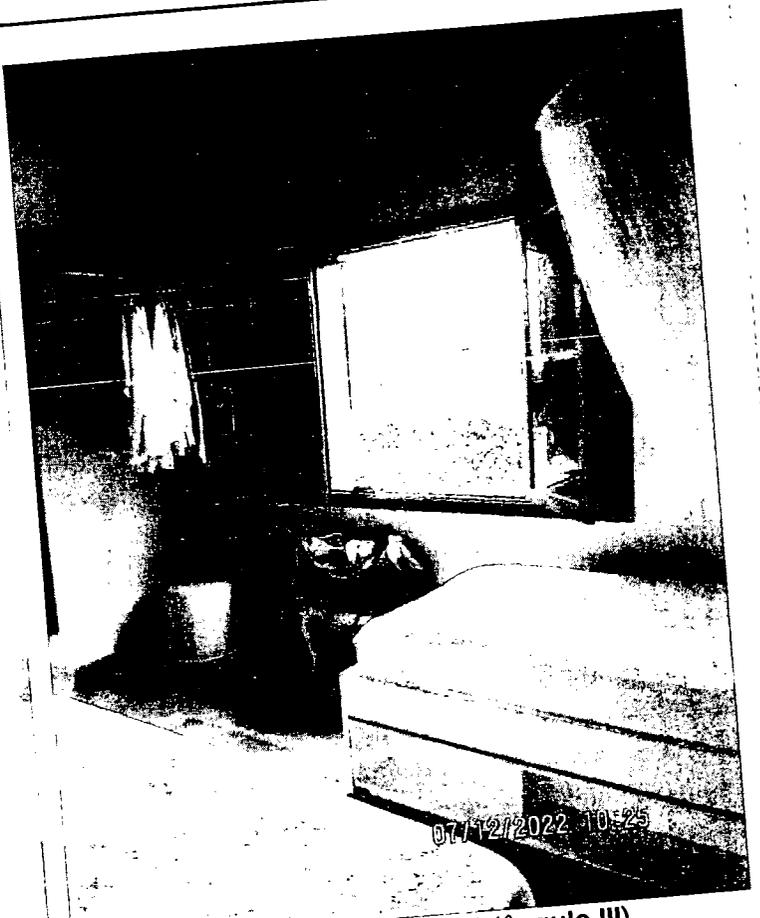
RENATO BRAMBILLA  
Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



07/12/2022 10:25

Dormitório III (suíte) (ângulo II)



07/12/2022 10:25

Dormitório III (suíte) (ângulo III)



07/12/2022 10:25

Dormitório III (suíte) (ângulo IV)

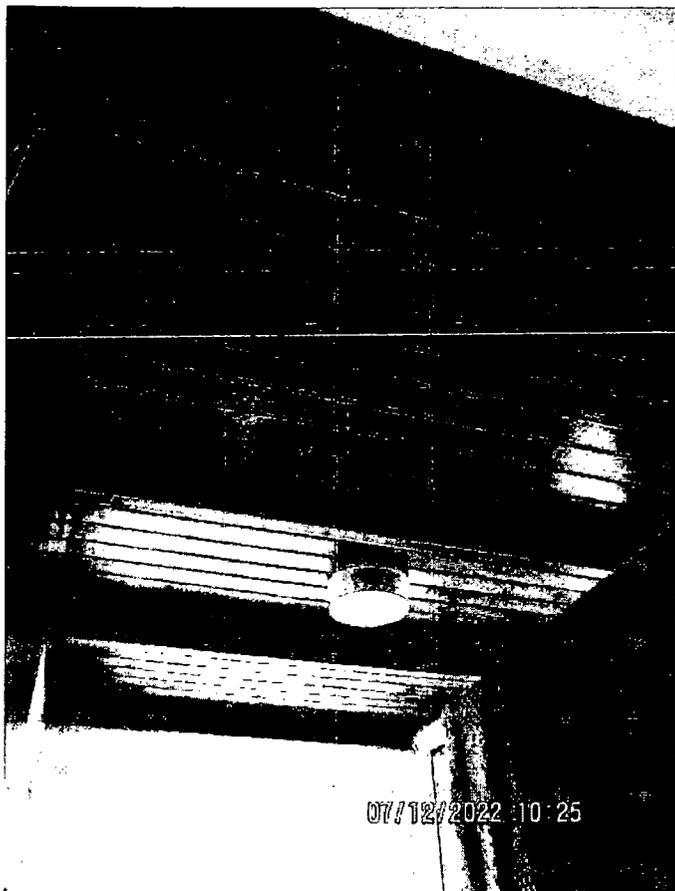


07/12/2022 10:25

Banheiro/Dormitório III (suíte) (ângulo I)

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320  
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br  
Pág. - 032 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU



Teto/Banheiro/Dormitório III (suíte)



Piso/Banheiro/Dormitório III (suíte)



Corredor Lateral/Direita

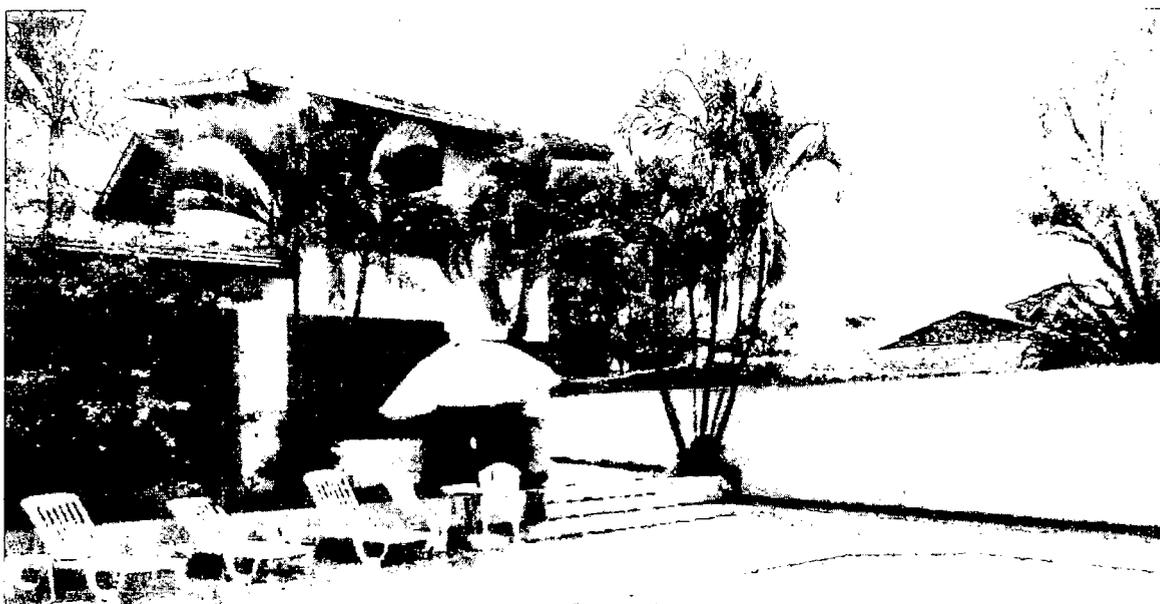


Corredor Lateral/Esquerda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.



Quintal/Edícula (ângulo I)



Quintal (ângulo II)



Quintal (ângulo III)

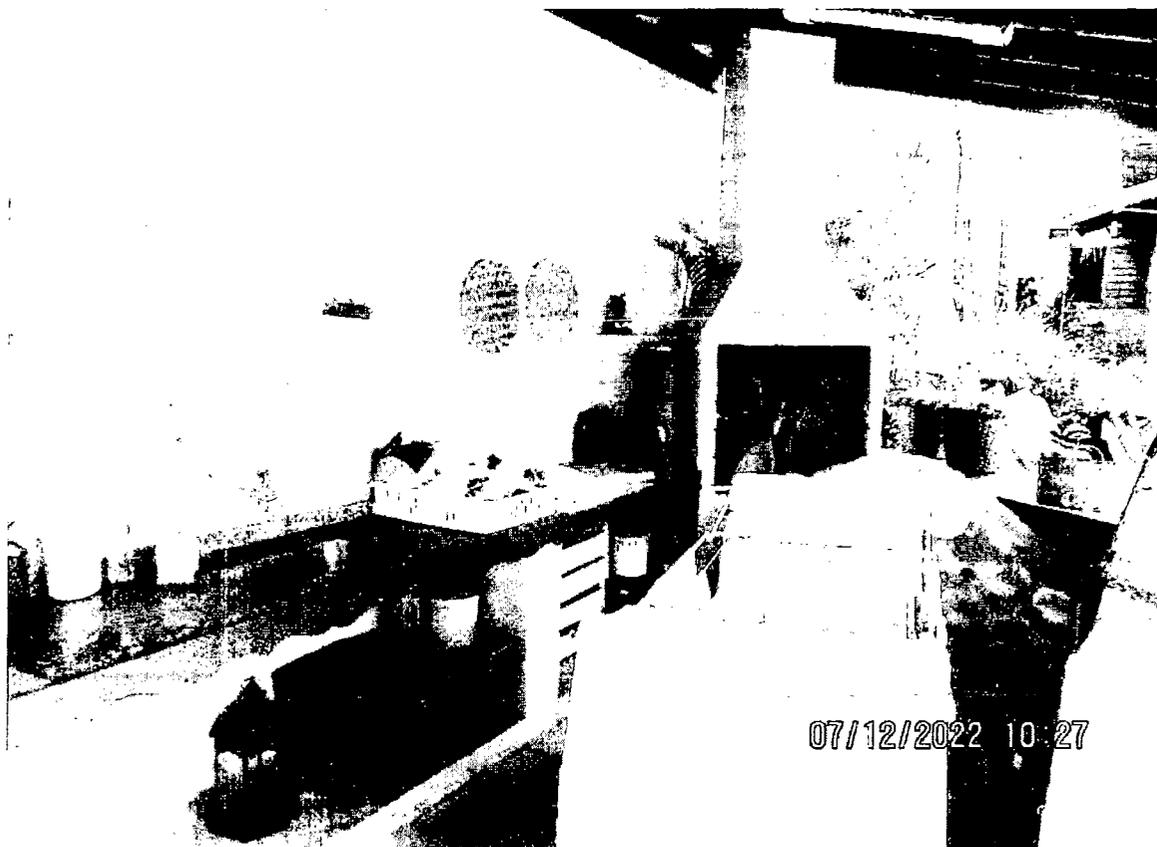


Área Gourmet (ângulo I)

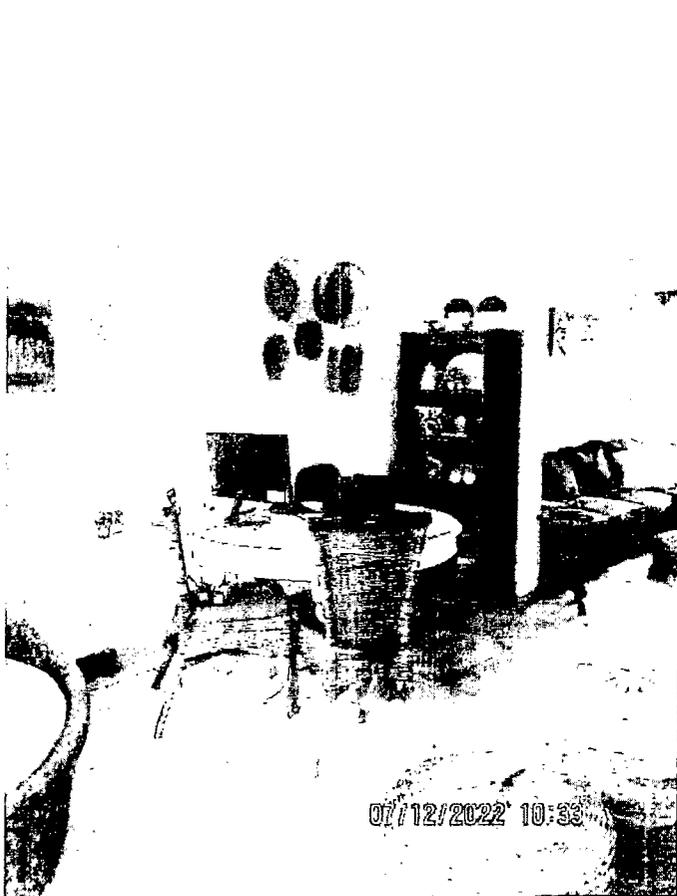
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Área Gourmet (ângulo II)



Hall Entrada/Edícula (ângulo I)



Hall Entrada/Edícula (ângulo II)

Este documento e cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.



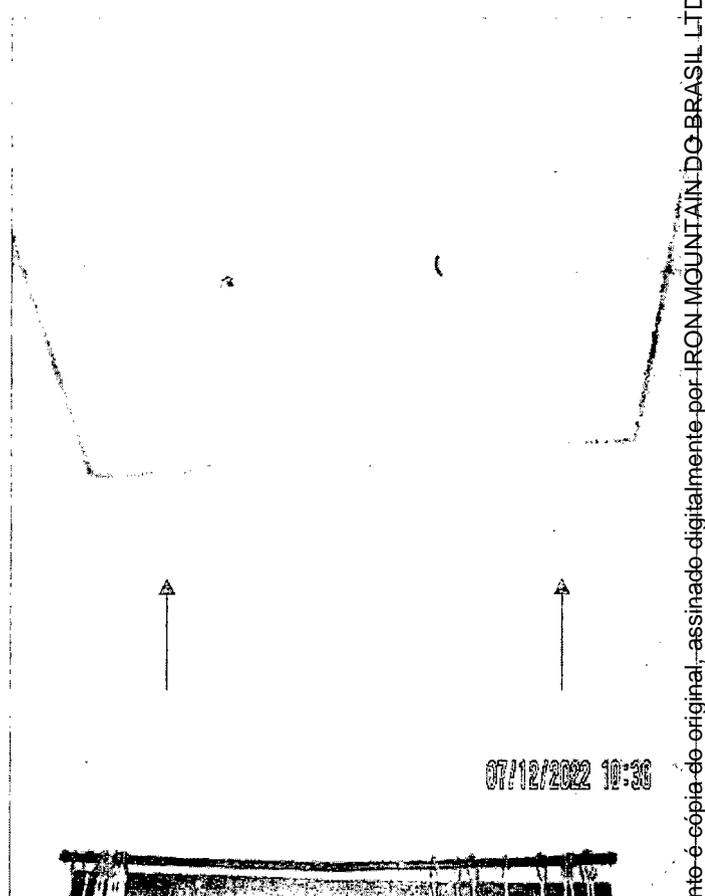
Sala TV/Edícula (ângulo I)



Sala TV/Edícula (ângulo II)

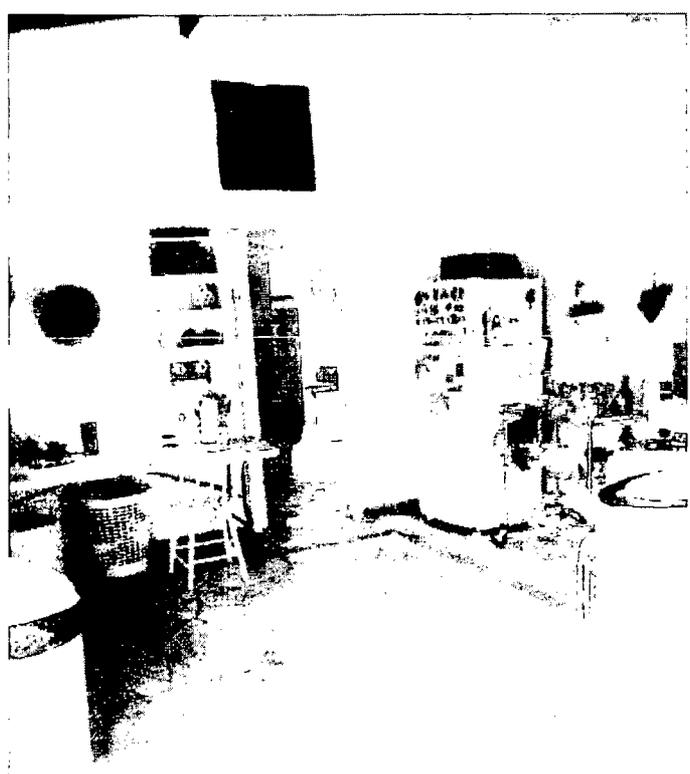


Sala TV/Edícula (ângulo III)



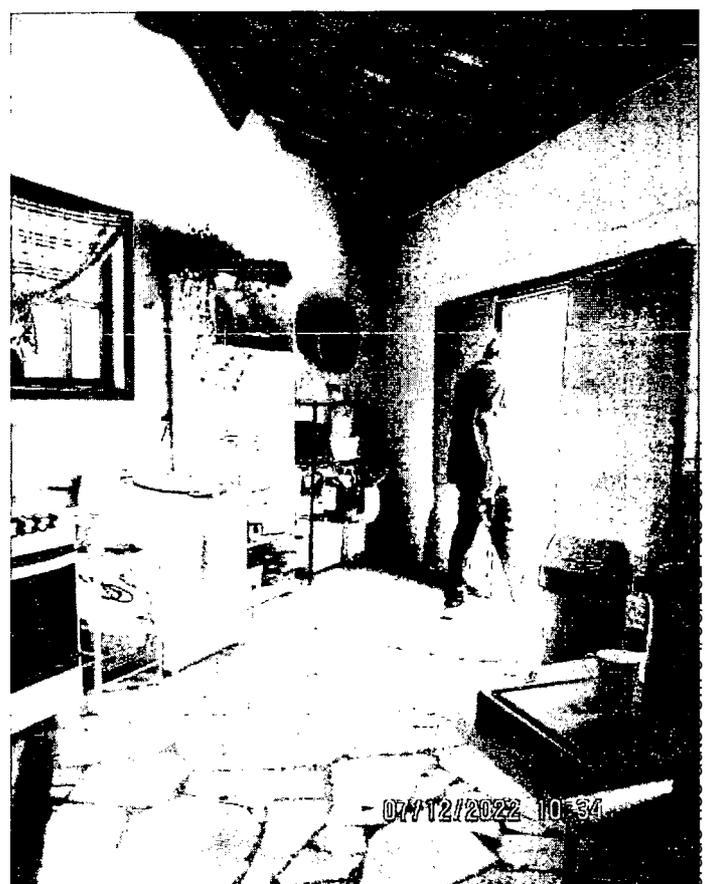
Teto/Sala TV/Edícula - Infiltração

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, lido no ato da conferência. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.



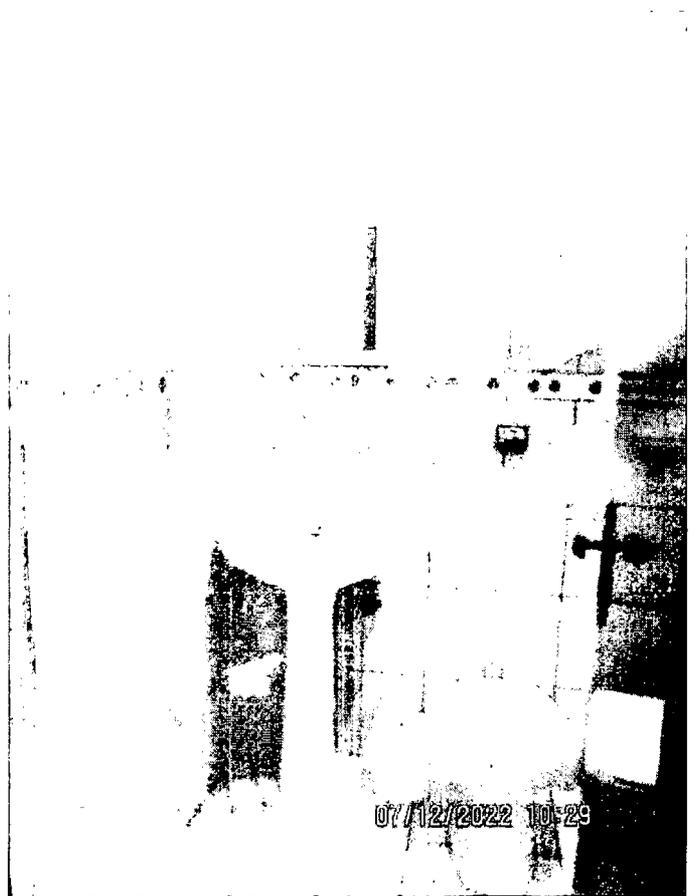
07/12/2022 10:28

Cozinha (ângulo I)



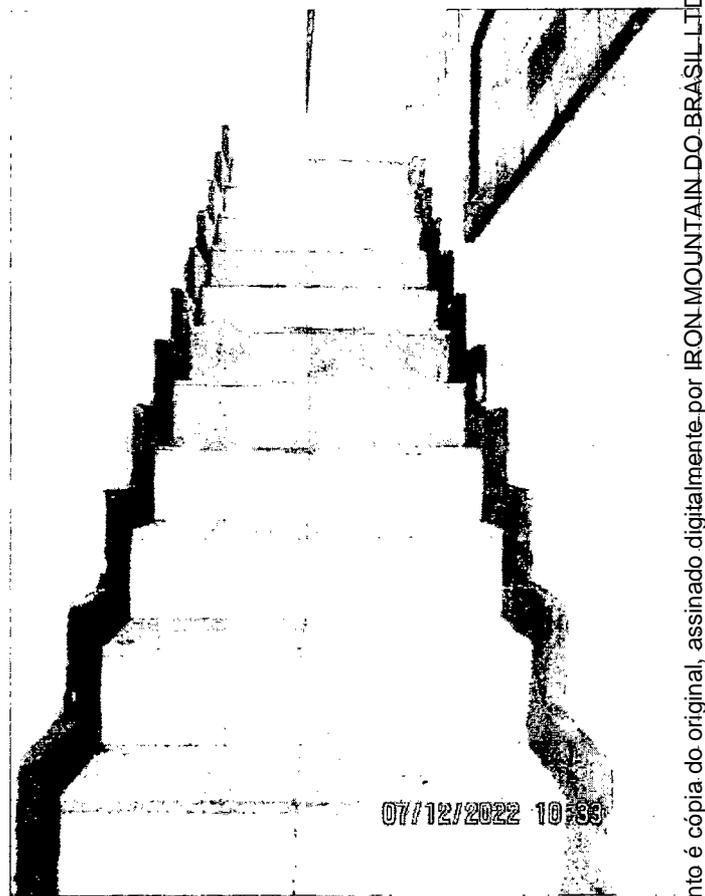
07/12/2022 10:34

Cozinha (ângulo II)



07/12/2022 10:29

Banheiro Social



07/12/2022 10:33

Acesso/Dormitórios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, lfo  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.

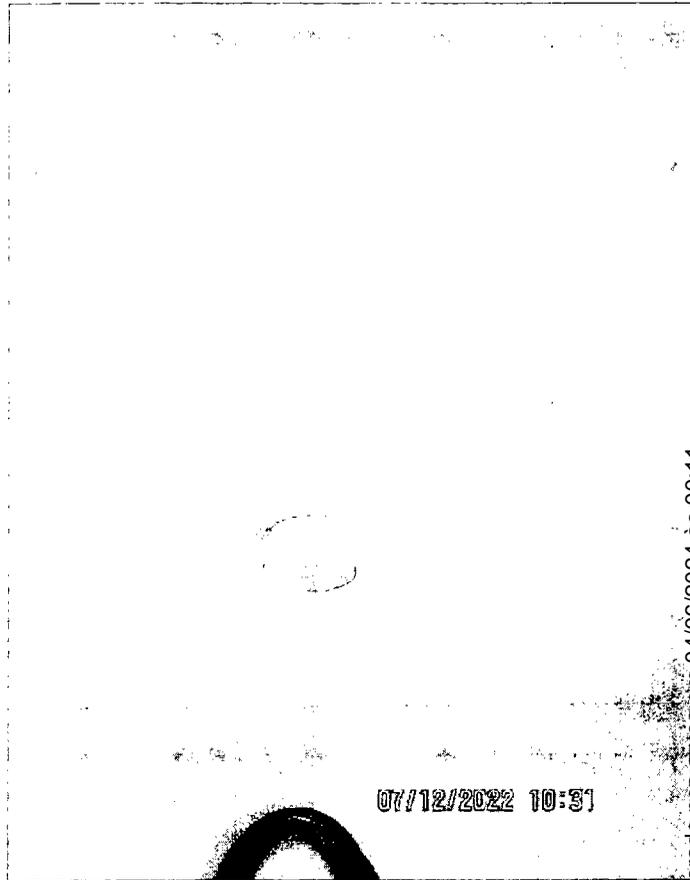
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



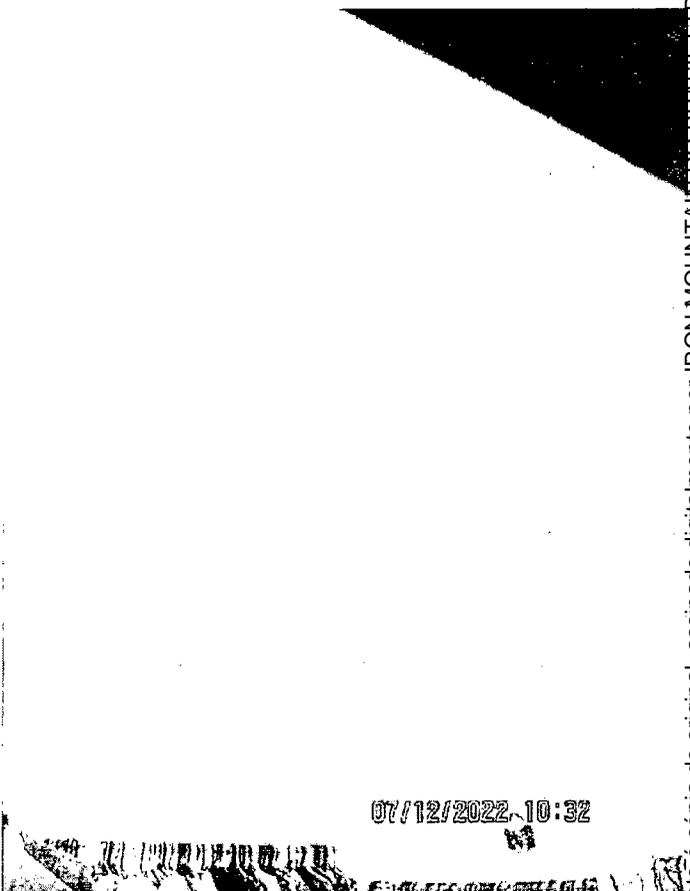
Dormitório I



Teto/Dormitório I



Dormitório II



Teto/Dormitório II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.

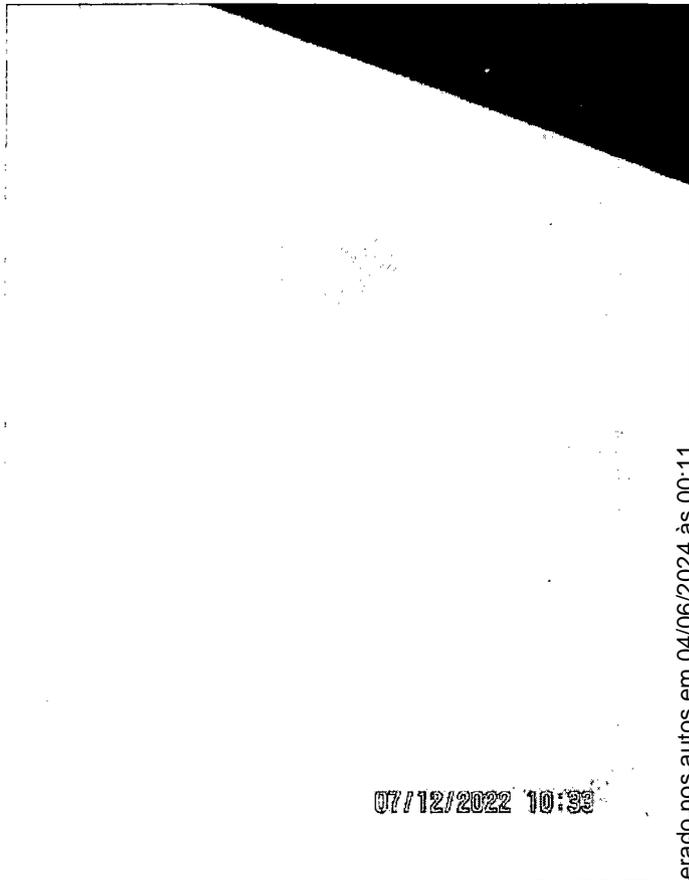
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Banheiro Social



Teto/Banheiro Social

### 8.4 - Croqui de Localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código 8STPVpGU.

