







**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**

**LAUDO PERICIAL  
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Renato Brambilla**, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.<sup>a</sup>, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11 .  
PÁG. 001 DE 001 - FOLHA 01 DE 01 - PROCESSO Nº 1035070-78.2021.8.26.0114 - JUIZ DE DIREITO DR. MARCO EVANDRO TOMAZ





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

pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (12) área externa fundos com piso em pedra com aspecto regular de conservação, piscina com aspecto regular de conservação, (13) área de churrasqueira com piso em pedra com aspecto regular de conservação, bancada em granito com cuba de inox e torneira, churrasqueira; Edícula composta por (14) hall de entrada com piso de pedra em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação, (15) sala de TV com piso de pedra em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação, pontos de infiltração e um ponto iluminação; (16) cozinha com piso de pedra em aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (17) banheiro social com em pedra em aspecto regular de conservação, paredes com revestimento cerâmico em aspecto regular de conservação e pintura em aspecto regular de conservação, pia e vaso sanitário me porcelana, box em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (18) escada com piso de pedra em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação; (19) dormitório I com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (20) dormitório II com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (21) banheiro social com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, vaso sanitário me porcelana, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação.

Ademais, o imóvel possui garagem coberta para duas (2) vaga de garagem coberta com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com um ponto de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

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 www.tribunal.sp.br, clicando no botão "Imprimir".





disso consta fácil acesso à Rodovia Dom Pedro I, sentido norte (sentido Campinas) e sul (sentido Jacareí). Ainda possibilita o rápido acesso à loja de materiais de construção - Leroy Merlin - e a loja de artigos esportivos - Decathlon. Em via próxima consta fácil acesso ao Shopping Iguatemi Campinas e ao Carrefour Hipermercado e à diversos pontos comerciais e de lazer da região.

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZR-APA - zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal.

Ocupação: - CSEI-APA - não habitacional, destinada ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI-APA - mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HMH-APA - habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.

- H MV-APA - habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

- HU-APA - habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - UP - preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental. (dentre as atividades permitidas pelo Plano de Manejo).

- UR - atividade rural dentro do perímetro urbano. (dentre as atividades permitidas pelo Plano de Manejo).

- SRF - serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado, somente mediante autorização da administração local).

### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

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

Área de Terreno: 688,20 m<sup>2</sup>

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

Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 8 anos (2015)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Págs. 0001/0100. Para mais informações, acesse o site: www.ironmountain.com.br

RENATO BRAMBILLA

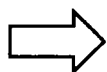
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 8 \times 100}{65} = 12,30$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e D = tiramos 0,857

$$FD = (1 - 0,857) \times 100$$

$$FD = 14,30 \%$$

#### 4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

#### 5. Pesquisa das Amostras

##### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

##### ELEMENTO 01

Endereço: Rua do Joá, n° 445 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sousas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 568,00 m<sup>2</sup>Área Útil de Construção: 362,00 m<sup>2</sup>

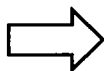
Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 27 anos (1996)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.150.000,00 na Bonon e Amaral Imóveis (Código Site - CA014920)<sup>1</sup>

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 27 \times 100}{65} = 41,53$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

<sup>1</sup> Casa em condomínio no Loteamento Caminhos De San Conrado, de 4 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-ca014920>. Acessado em - 05/02/2023.

RENATO BRAMBILLA

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

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$

$$FD = 31,60 \%$$

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 4 Banheiros à Venda. 362 m² por R\$ 1.150.000

ELEMENTO 02

Endereço: Rua do Leme, nº 360 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sosas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 324,00 m²

Área Útil de Construção: 480,00 m²

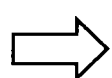
Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 19 anos (2004)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.500.000,00 na Inova Imóveis (Código Site – CA000350)<sup>2</sup>

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



$$\% \text{ vida} = \frac{19 \times 100}{65} = 29,23$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 30 e C = tiramos 0,785

$$FD = (1 - 0,785) \times 100$$

$$FD = 21,50 \%$$

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 4 Banheiros à Venda. 324 m² por R\$ 1.500.000

ELEMENTO 03

Endereço: Rua do Realengo, nº 119 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sosas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 573,00 m²

Área Útil de Construção: 354,00 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 20 anos (2003)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.250.000,00 na Criar Imóveis (Código Site – CA033654)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SAN CONRADO SOUSAS - CAMPINAS/SP. <https://inovaimoveis.com.br/imovel/CA000350-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-san-conrado-sousas>. Acessado em – 05/02/2023.  
<sup>3</sup> Casa à venda no Loteamento Caminhos de San Conrado - Sosas em Campinas. <https://criarimoveis.com.br/imovel/ca033654-casa-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-sousas-campinas-sp> Acessado em – 05/02/2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pesquisa>, informe o número do processo 00000000000000000000 e o número do documento 00000000000000000000.

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

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

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

$$\frac{\% \text{ vida} = 20}{65} \times 100 = 30,76$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
Com 30 e C = tiramos 0,785  
FD = (1 - 0,785) X 100  
FD = 21,50 %

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 354 m² por R\$ 1.250.000

### ELEMENTO 04

Endereço: Rua da Gamboa, nº 47 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sosas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 1.368,00 m²      Área Útil de Construção: 407,00 m²  
Vida Útil: 65 anos      Idade Aparente: 12 anos (2011)

Estado de Conservação: Regular - “C”

Valor à Venda por R\$ 1.650.000,00 na Inova Imóveis (Código Site – CA000882)<sup>4</sup>

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

$$\frac{\% \text{ vida} = 12}{65} \times 100 = 18,46$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
Com 18 e C = tiramos 0,871  
FD = (1 - 0,871) X 100  
FD = 12,90 %

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 407 m² por R\$ 1.650.000

### ELEMENTO 05

Endereço: Rua da Urca, nº 427 – Loteamento Caminhos de San Conrado no Distrito de Sosas na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 490,00 m²      Área Útil de Construção: 378,00 m²  
Vida Útil: 65 anos      Idade Aparente: 21 anos (2002)

Estado de Conservação: Regular - “C”

<sup>4</sup> CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SAN CONRADO SOUSAS - CAMPINAS/SP <https://inovaimoveis.com.br/imovel/CA000882-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-san-conrado-sousas>. Acessado em – 05/02/2023.

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11  
site documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/padrao/documento/view/26866663-2024-02-08-16:49:17-fmfj03> Número WCAS23700600283

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.  
Página 18 de 18  
Site: https://www.bononeamaralimoveis.com.br/comprar/casa-em-condominio-loteamento-caminhos-de-san-conrado-a-venda-loteamento-caminhos-de-san-conrado-campinas-ca013861. Acesso em - 05/02/2023  
Site: https://www.inovaimoveis.com.br/imovel/CA000355-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-san-conrado-sousas. Acesso em - 05/02/2023

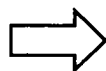
RENATO BRAMBILLA

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>

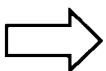
Vida Útil: 65 anos

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>. Acesso 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>. Acesso 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.

26  
3  
fls. 87  
387

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/portal/ouvidor, ou diretamente pelo endereço: 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

## 6. Determinação do Valor Final

### 6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{25.622,47}{7} = \boxed{\text{R\$ 3.660,35 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 3.660,35 v/m<sup>2</sup>**

### 6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 3.111,29  
 elimina-se superiores à R\$ 4.209,40

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 3.176,79	- 10 % (a venda)	+ 17,30 %	R\$ 3.353,73
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

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{16.816,49}{5} = \boxed{\text{R\$ 3.363,29 v/m}^2}$$

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

### 6.3. Cálculo do Valor Final

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****



## 7. Enceramento

### 7.1. Conclusão do PTAM

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

**O Valor de Mercado da totalidade do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 1.105.000,00 (um milhão, cento e cinco mil reais).**

Importante mencionar/informar à falta de documentação referente a regularização da área construída existente no terreno.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 06 de janeiro de 2023.

  
Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI nº 133682 CNAI nº 11073

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 www.tribunal.sp.gov.br, clicando em "verificar a assinatura digital".

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Demonstrativo de IPTU

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula  
**27.811**

ficha  
**01**

CNS/CNJ: 11.346-4



**IMÓVEL:** Lote nº 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 nº 020.081.888-09, residente e domiciliado na Rua José Zigiatti nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 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 nº 60.846, em data de 02/05/2014.

**DADOS DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL** - Por requerimento mencionado na averbação nº 01 (um), instruído com as cópias autenticadas da certidão extraída do termo de casamento sob nº 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 nº 9.309.601-X-SSP-SP; e (iii) ANA MARCIA SUMITOMO é portadora do RG nº 29955603-SSP-SP e está inscrita no CPF.MF. sob nº 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 nº 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 nº 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 nº 3.932.607-SSP-SP, inscrito no CPF.MF. sob nº

(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.

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.

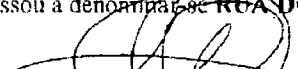
  
Ewerton dos Santos Gallo  
Escrivente

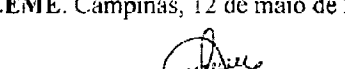
  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

  
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.

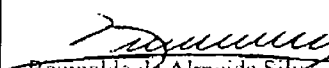
  
Ewerton dos Santos Gallo  
Escrivente


  
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.

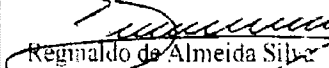
  
Reginaldo de Almeida Silva  
Escrivente

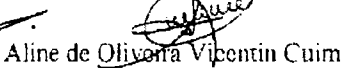
  
Aline de Oliveira Vicentin Cuim  
Escrivente

  
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.

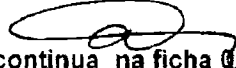
  
Reginaldo de Almeida Silva  
Escrivente

  
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

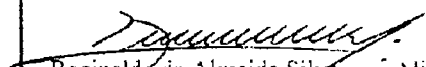

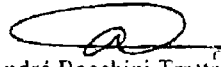
Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula: **27.811**      ficha: **02**




CNS/CNJ: 11.346-4



 Reginaldo de Almeida Silva Escrevente	 Aline de Oliveira Vicentin Cuim 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)**

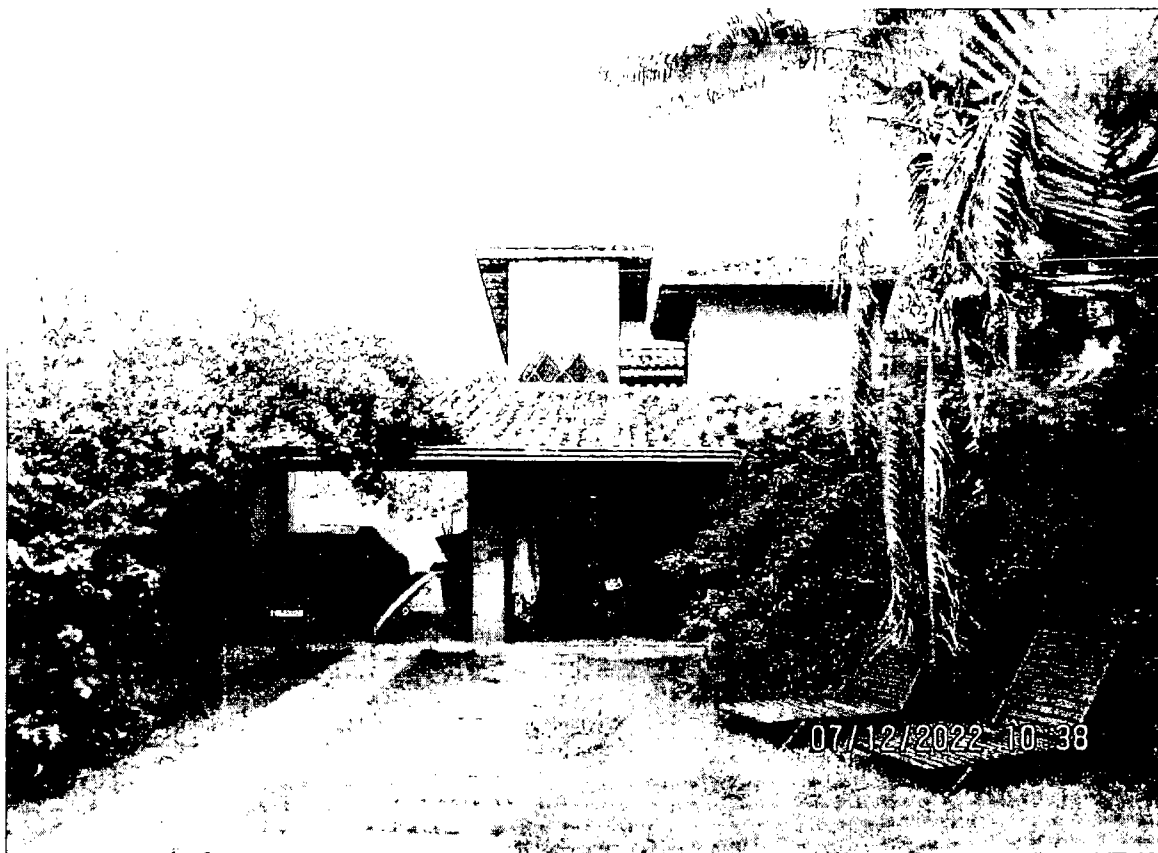


**Fachada Condomínio (Portaria II)**



**Fachada Imóvel Periciando**

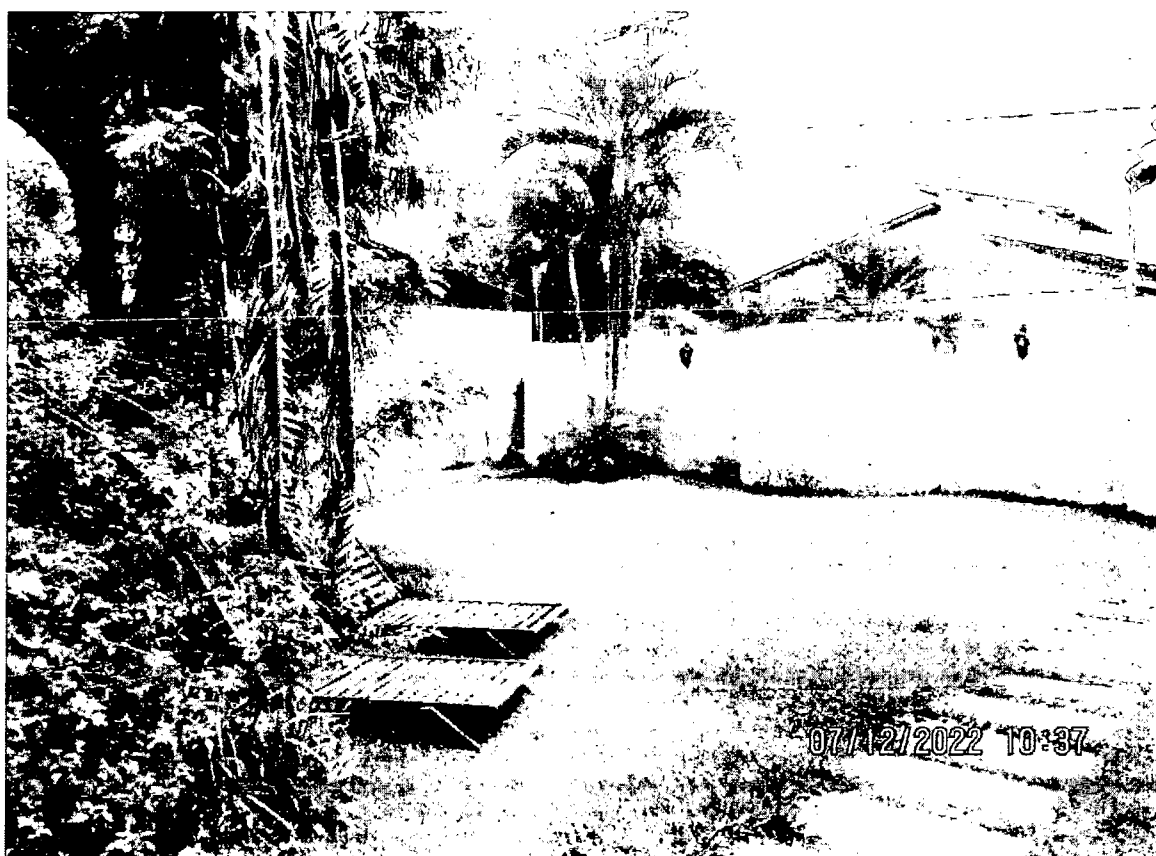
**8.3 – Foto do Imóvel Avaliando (interior)**



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



**Área Frontal (ângulo I)**



Área Frontal (ângulo II)



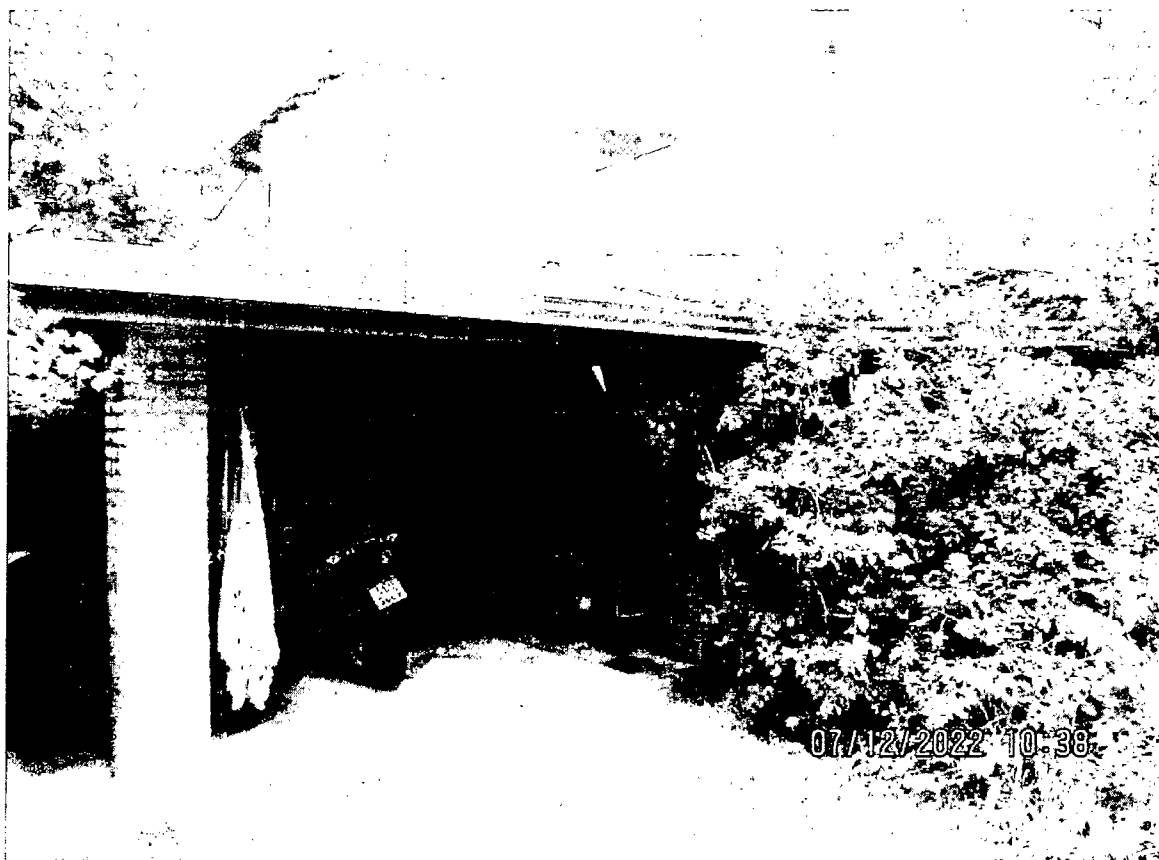
Área Frontal (ângulo III)

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



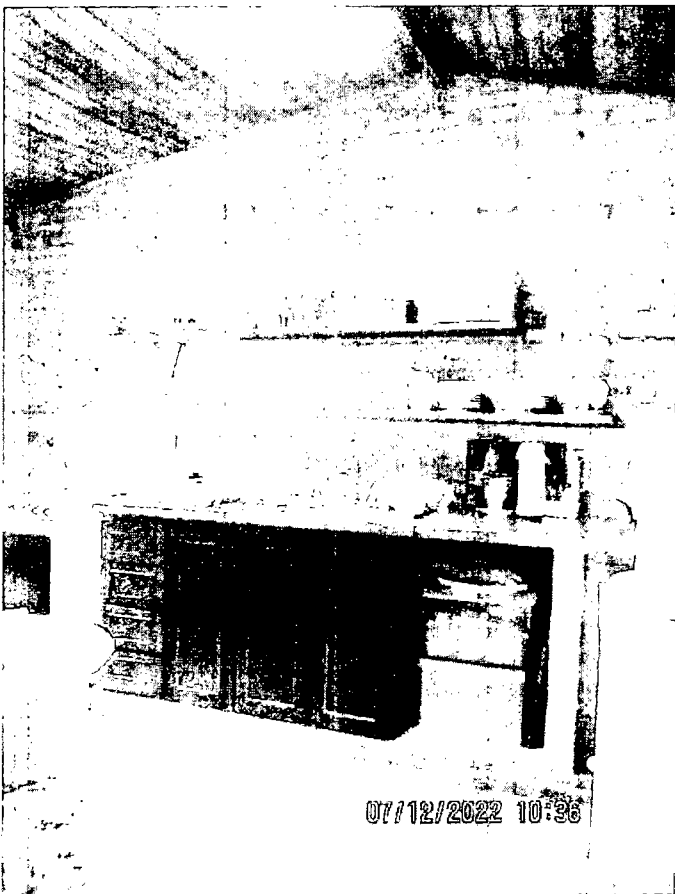
Hall de Entrada (ângulo I)



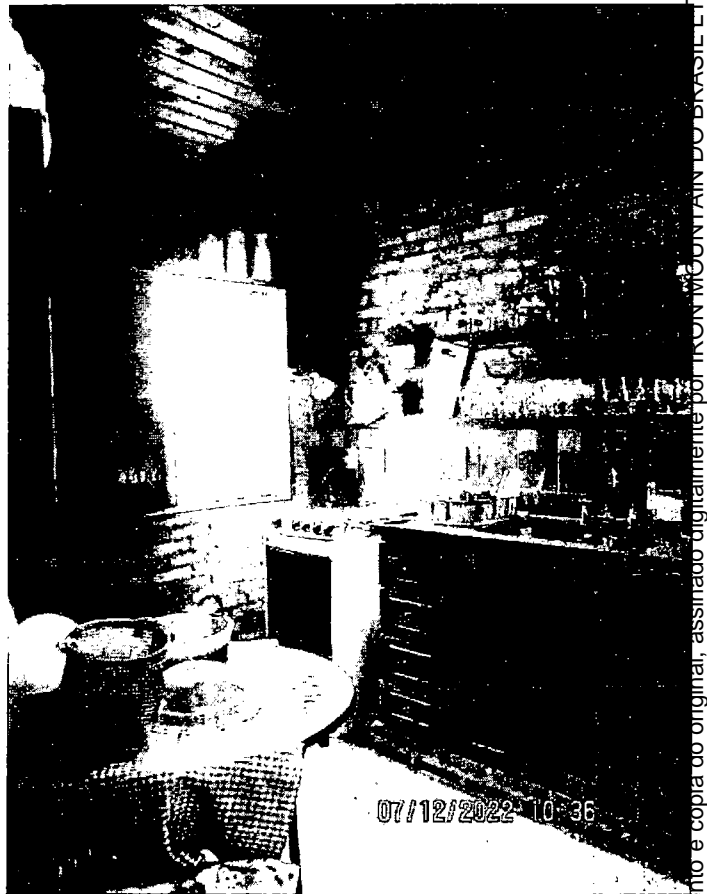
Hall de Entrada/Acesso Cozinha Externa (ângulo I)



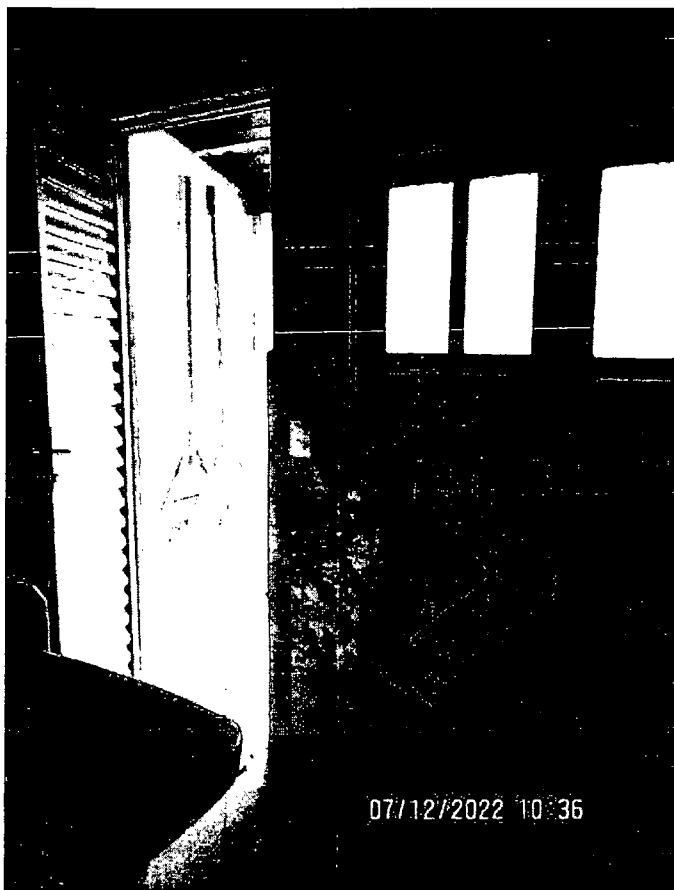
Hall de Entrada/Acesso Cozinha Externa (ângulo II)



Cozinha Externa (ângulo I)



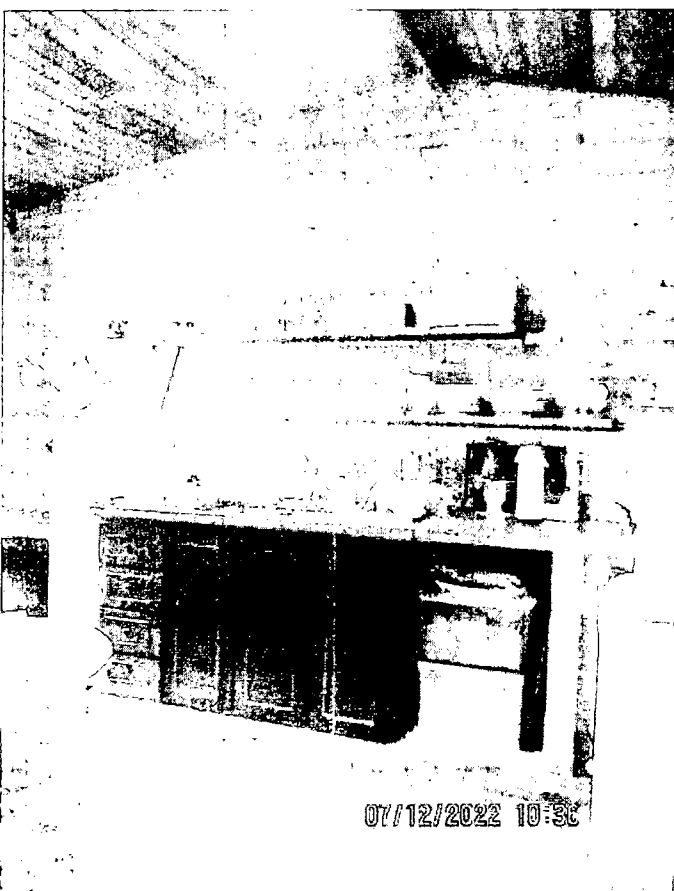
Cozinha Externa (ângulo II)



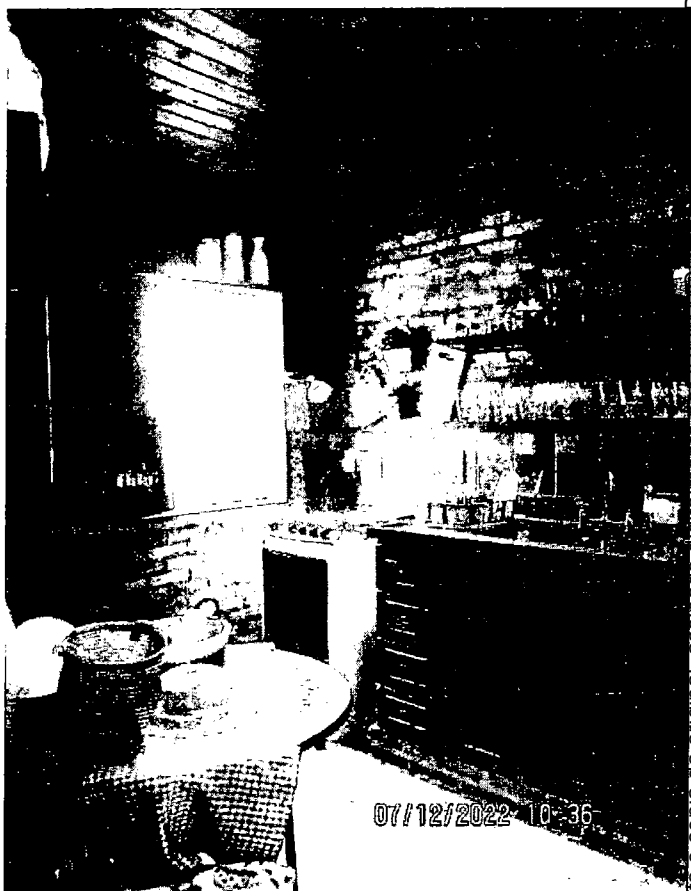
Lavanderia Externa (ângulo I)



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 08:11.  
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.



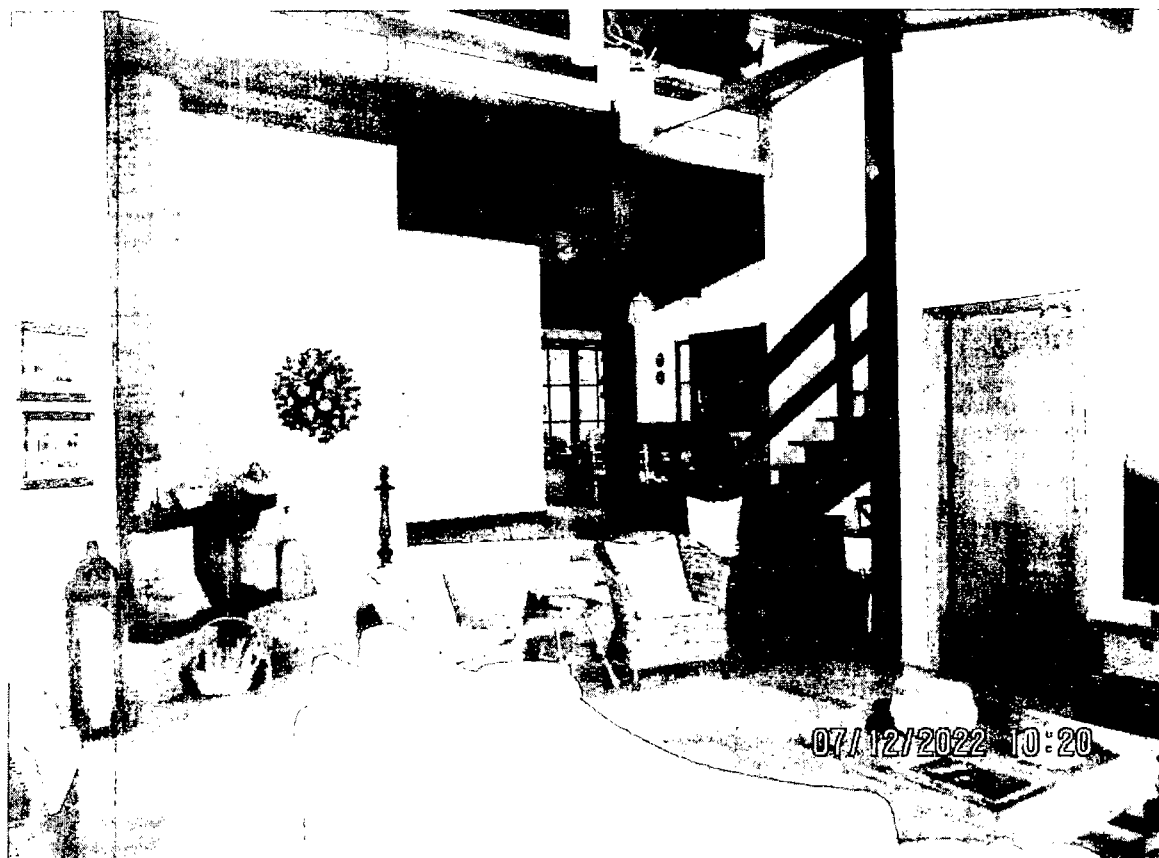
Entrada/Sala de Jantar



Sala de Estar (ângulo I)



Sala de Estar (ângulo II)

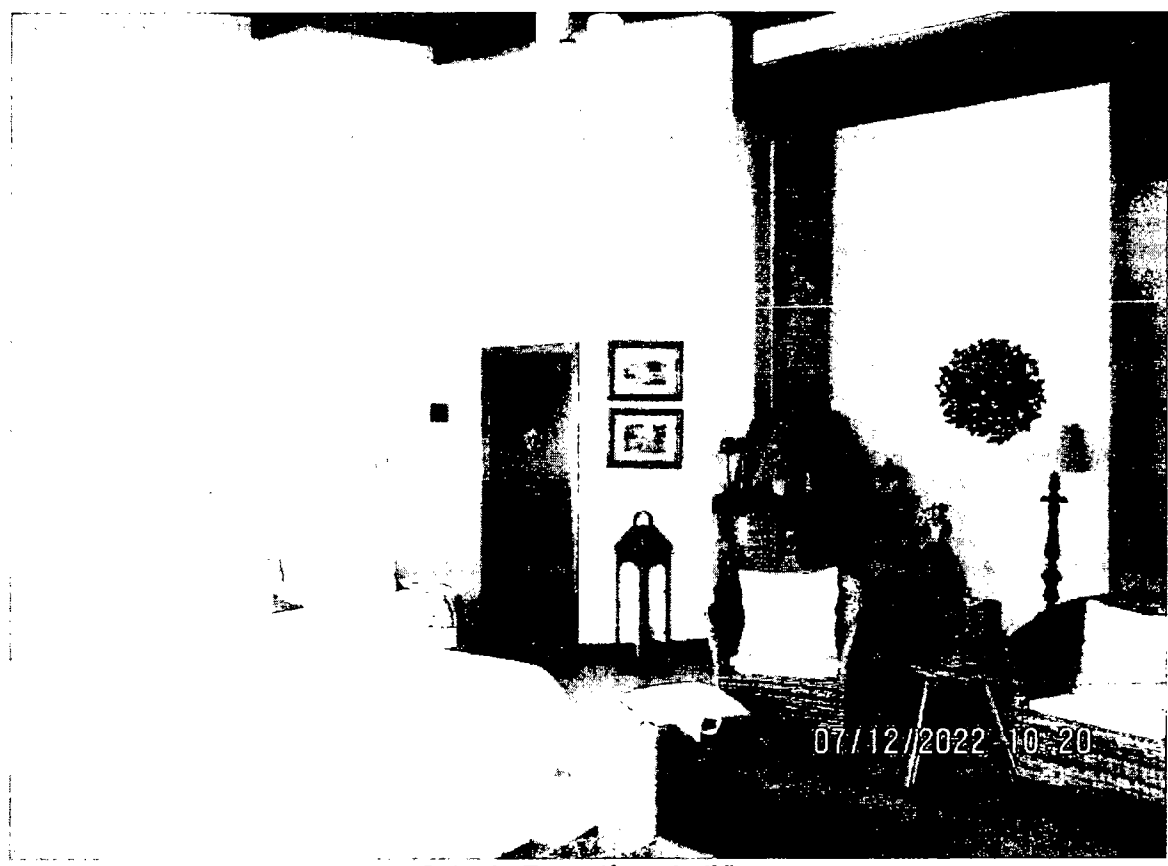


Sala de Estar (ângulo III)

RENATO BRAMBILLA

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

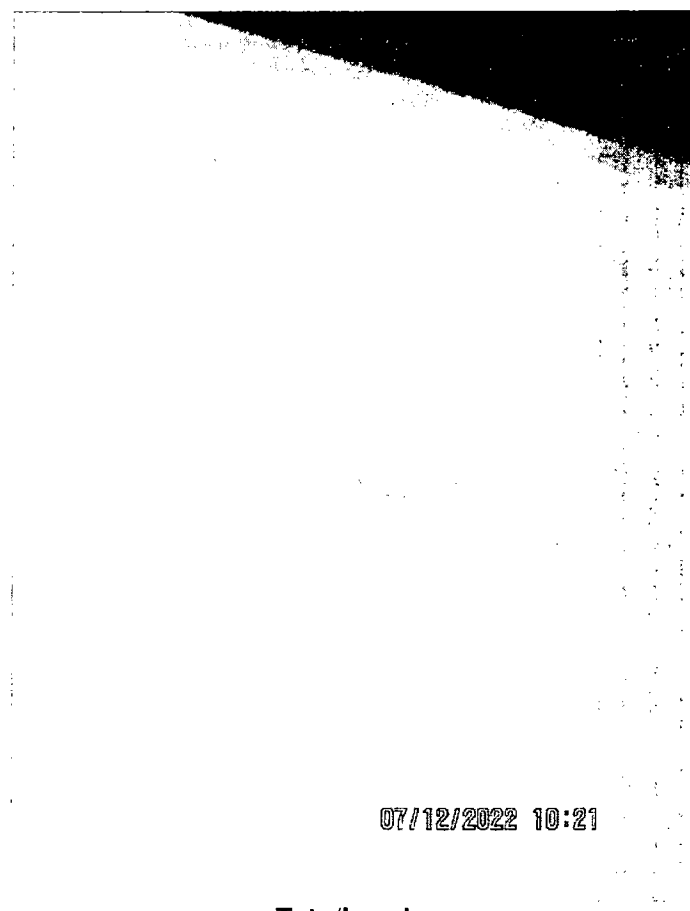
Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Sala de Estar (ângulo IV)

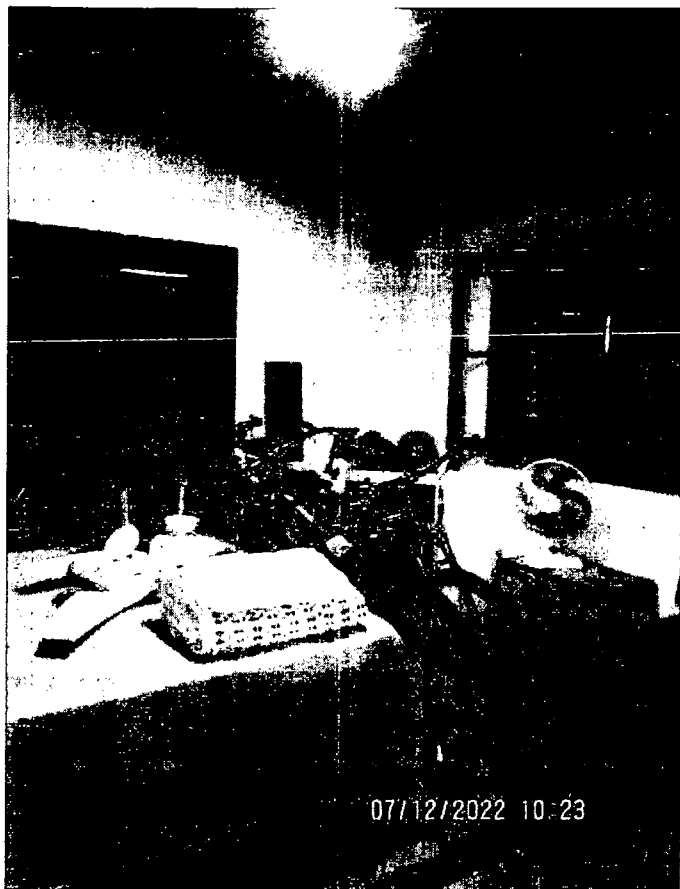


Lavabo (ângulo II)



Teto/Lavabo

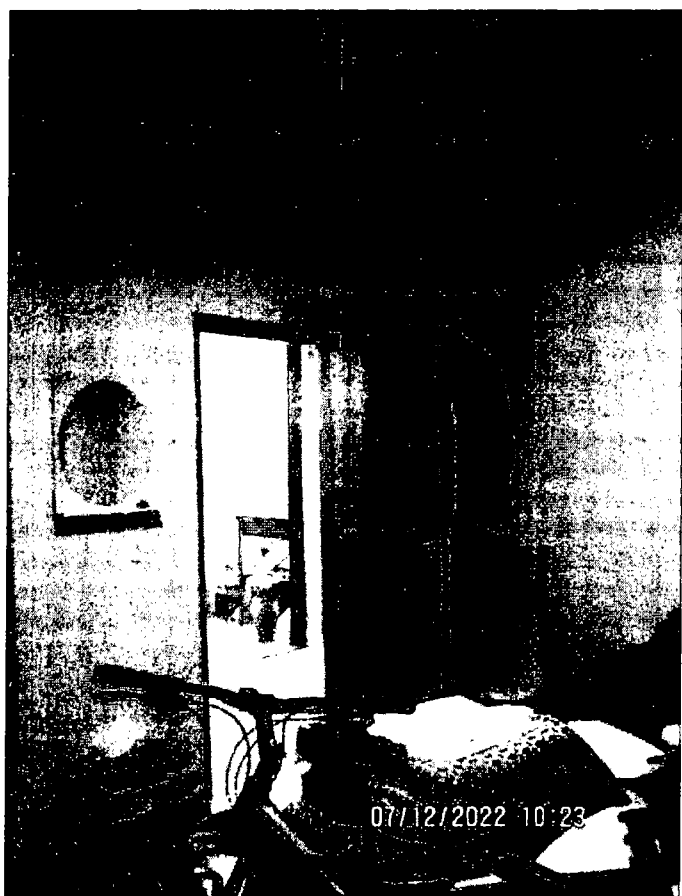
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 00:11 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código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



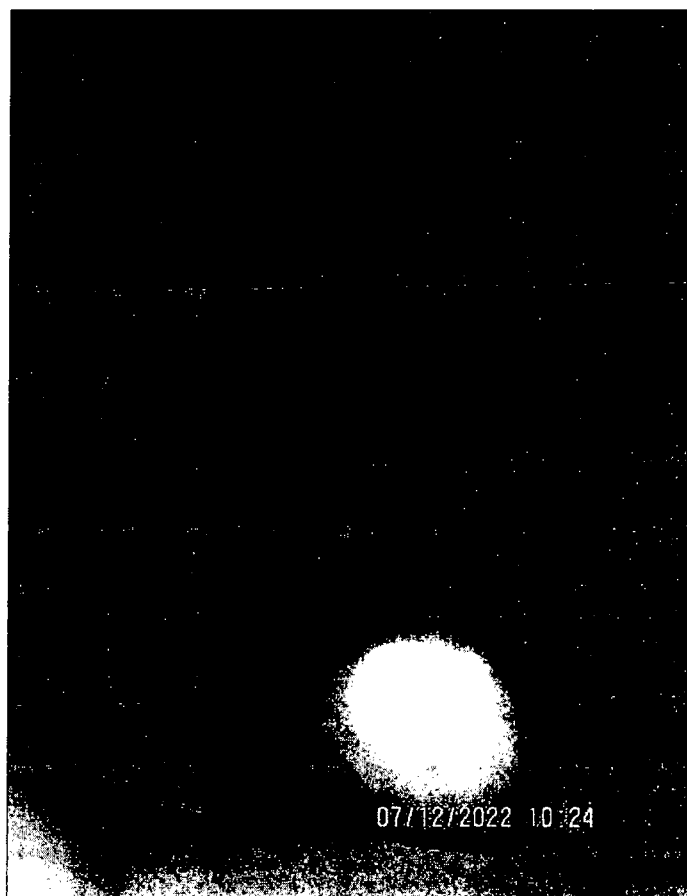
**Dormitório I (suíte) (ângulo I)**



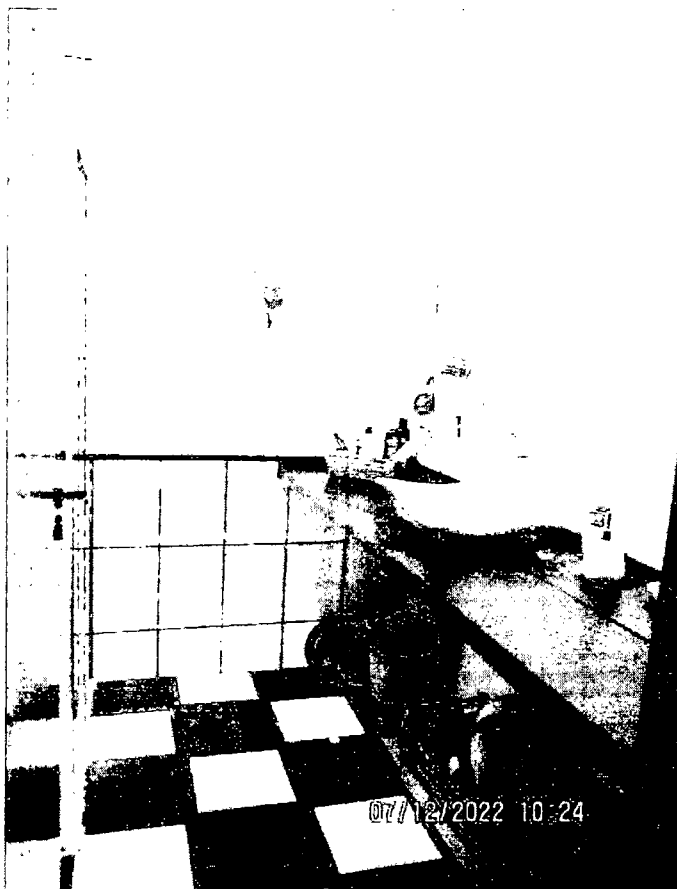
**Dormitório I (suíte) (ângulo II)**



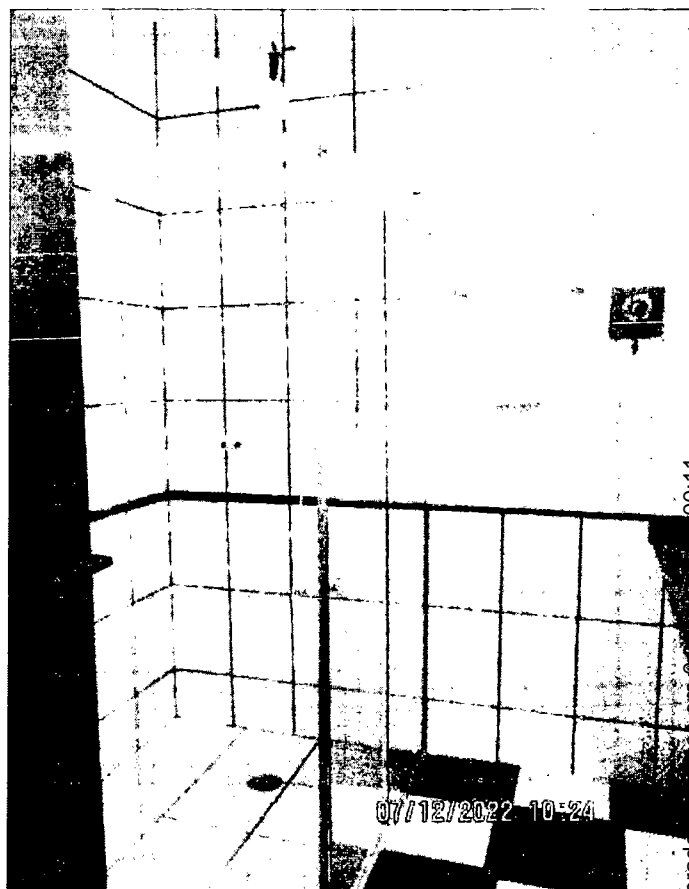
**Dormitório I (suíte) (ângulo III)**



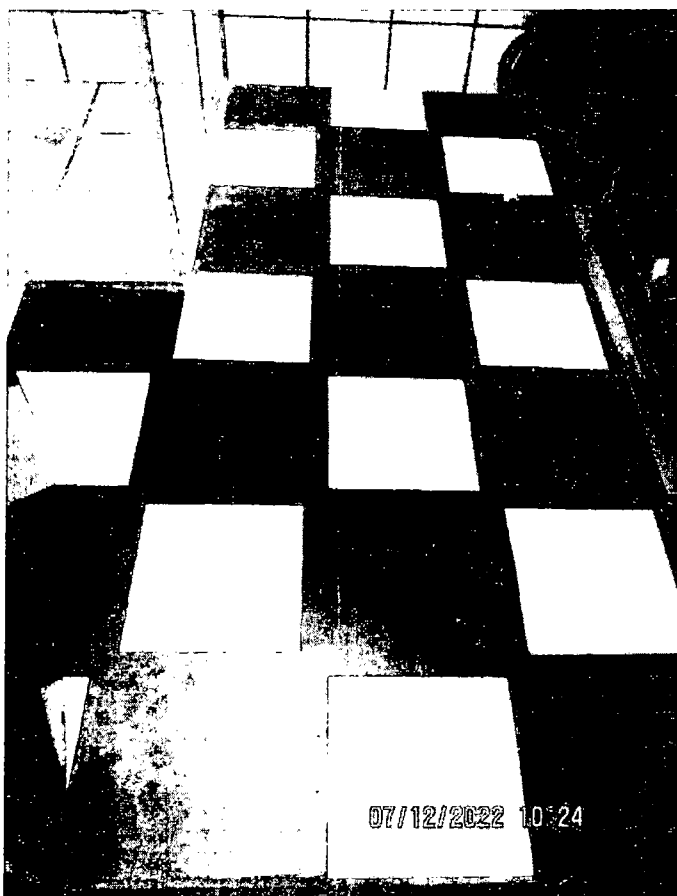
**Teto/Dormitório I (suíte)**



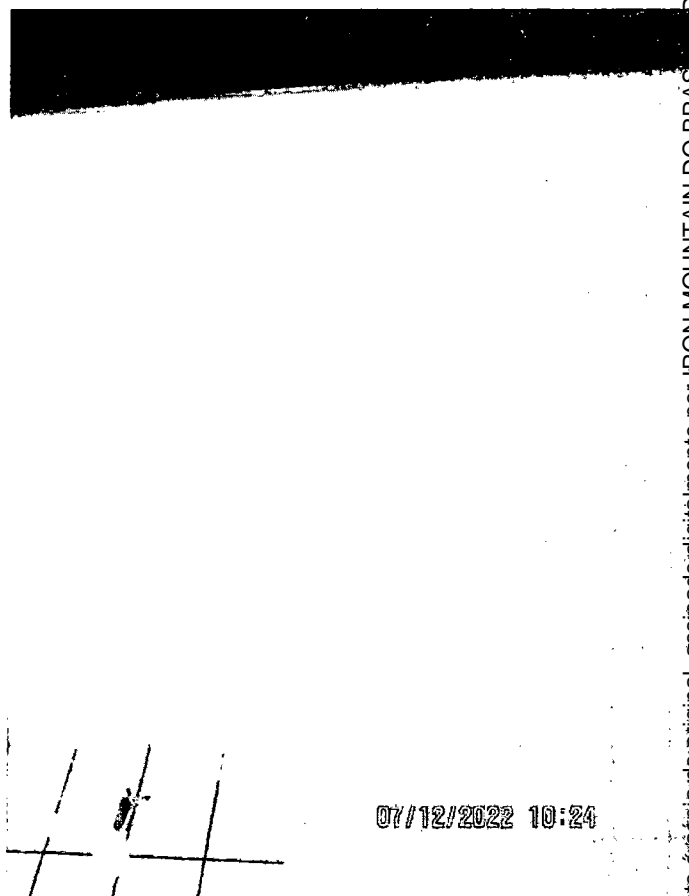
Banheiro/Dormitório I (suíte) (ângulo I)



Banheiro/Dormitório I (suíte) (ângulo II)



Piso/Banheiro/Dormitório I (suíte)

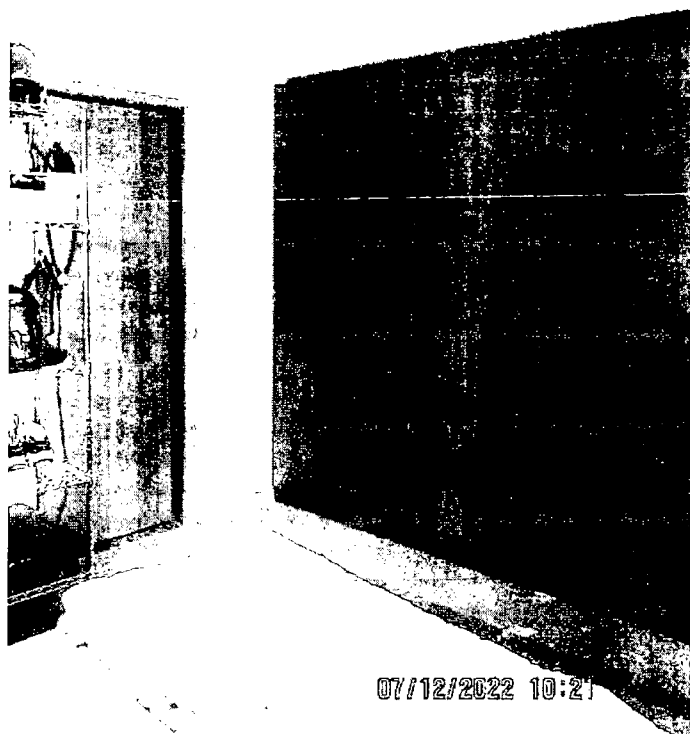


Teto/Banheiro/Dormitório I (suíte)

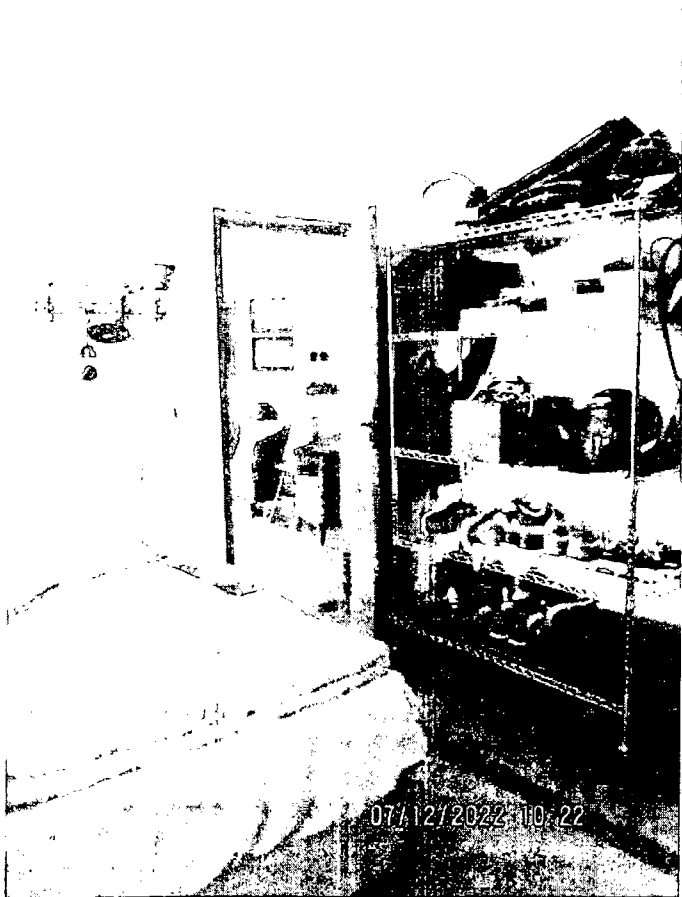




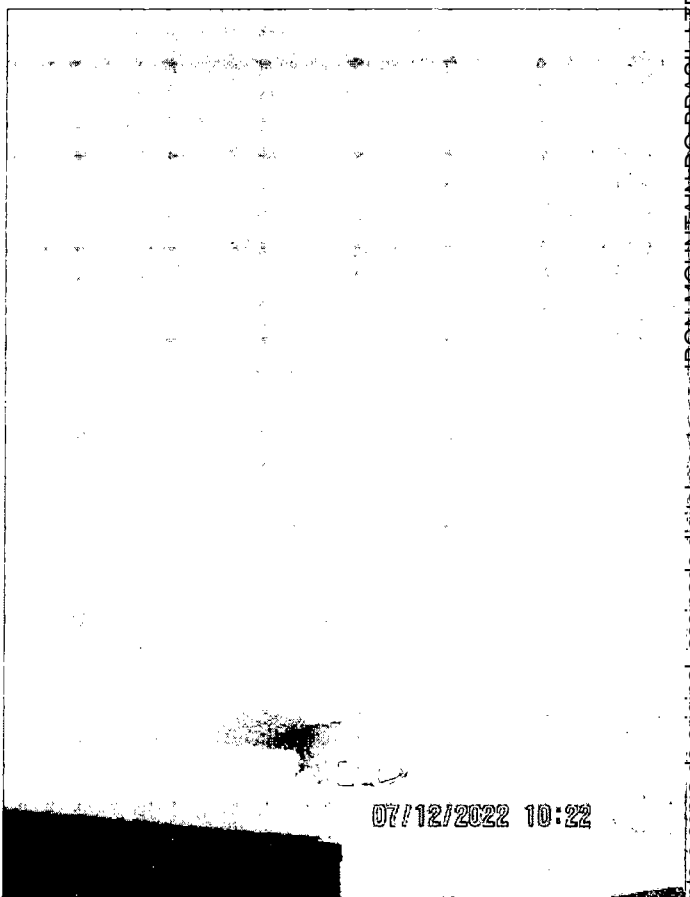
Dormitório II (suíte) (ângulo I)



Dormitório II (suíte) (ângulo II)

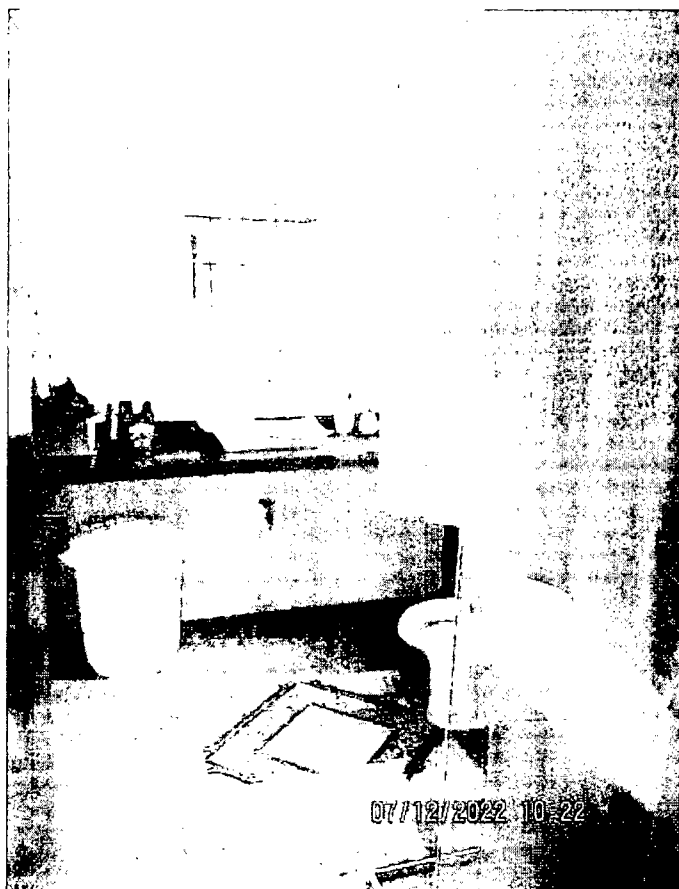


Dormitório II (suíte) (ângulo III)

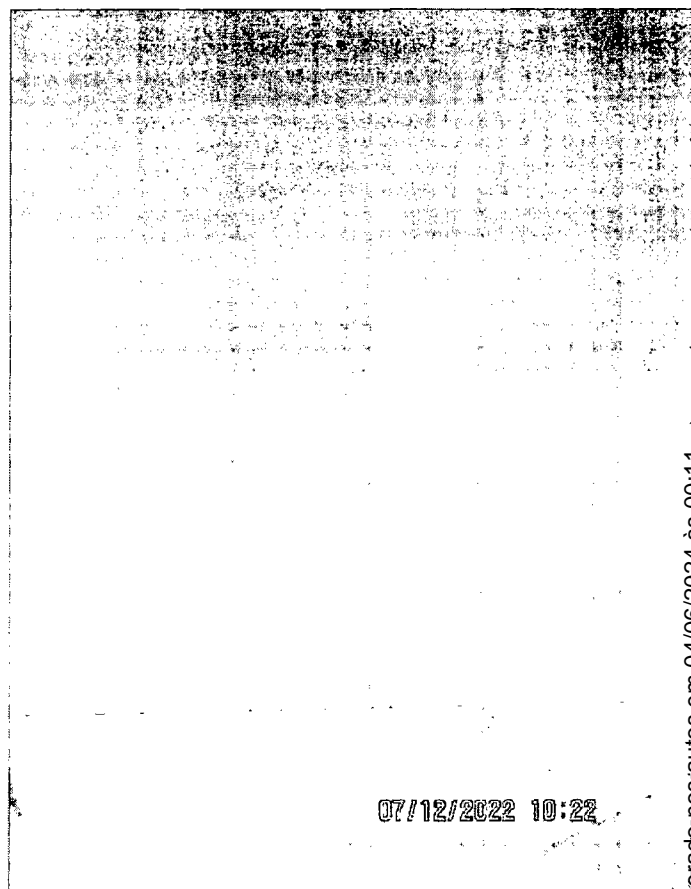


Teto/Dormitório II (suíte)

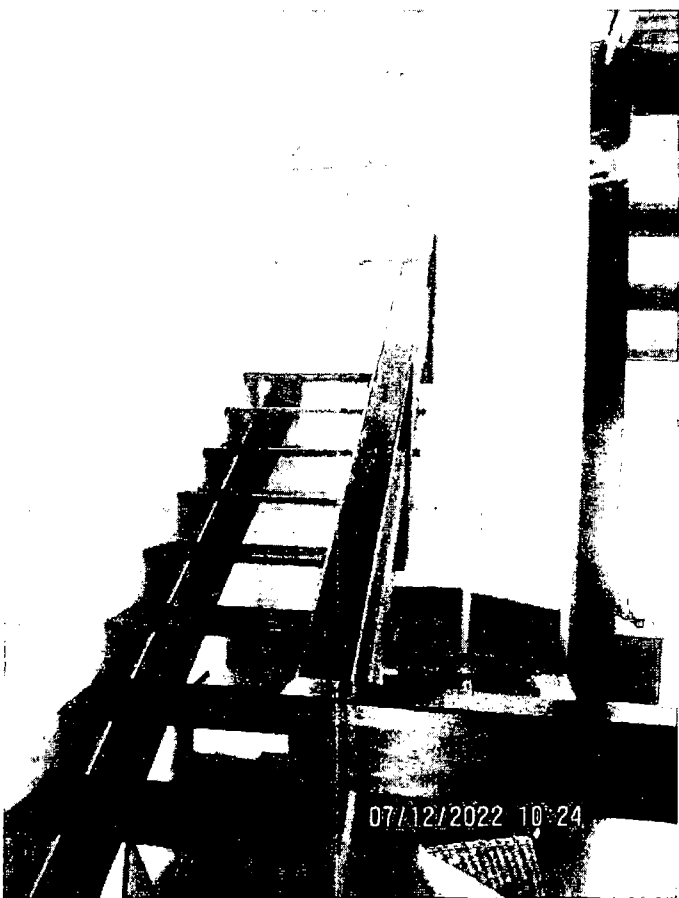
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 04/06/2024 às 09:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005723-05.2014.8.26.0650 e código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



Banheiro/Dormitório II (suíte) (ângulo I)



Teto/Banheiro/Dormitório II (suíte)



Acesso/Dormitório III (suíte)

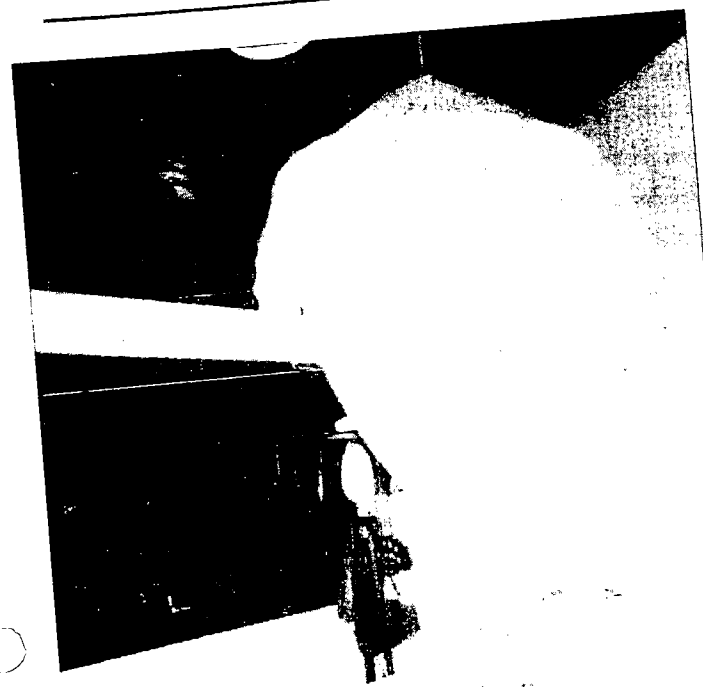


Dormitório III (suíte) (ângulo I)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 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.

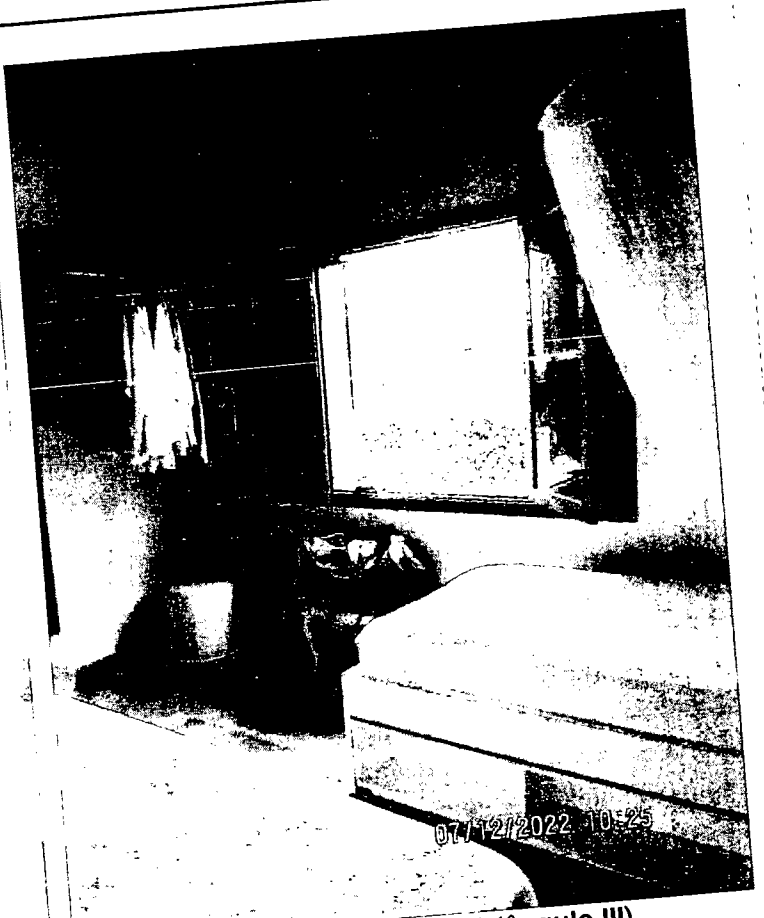
RENATO BRAMBILLA  
Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

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)

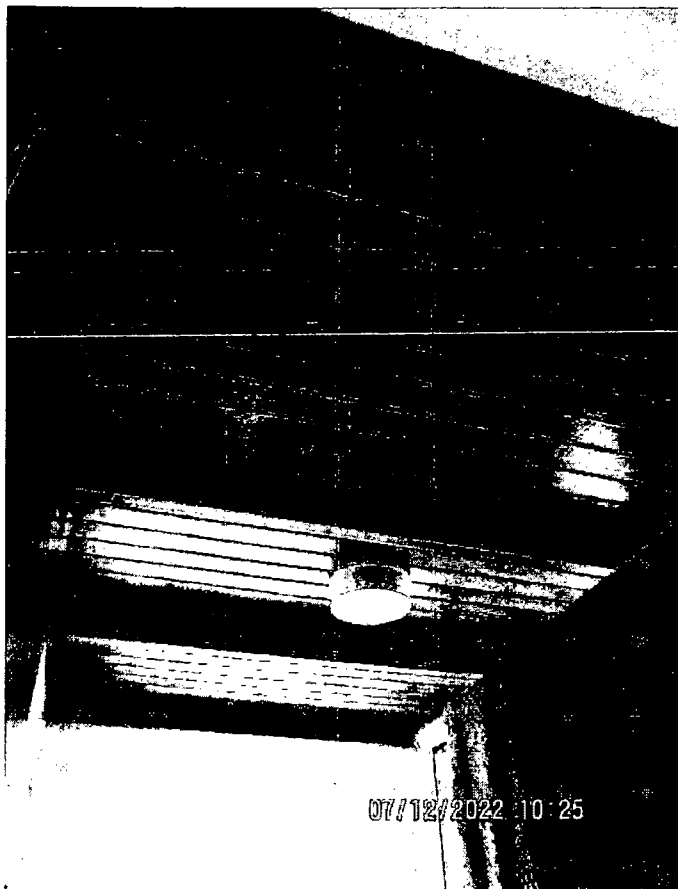
Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320  
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br  
Pág. - 032 -

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

RENATO BRAMBILLA

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

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Teto/Banheiro/Dormitório III (suíte)



Piso/Banheiro/Dormitório III (suíte)



Corredor Lateral/Direita

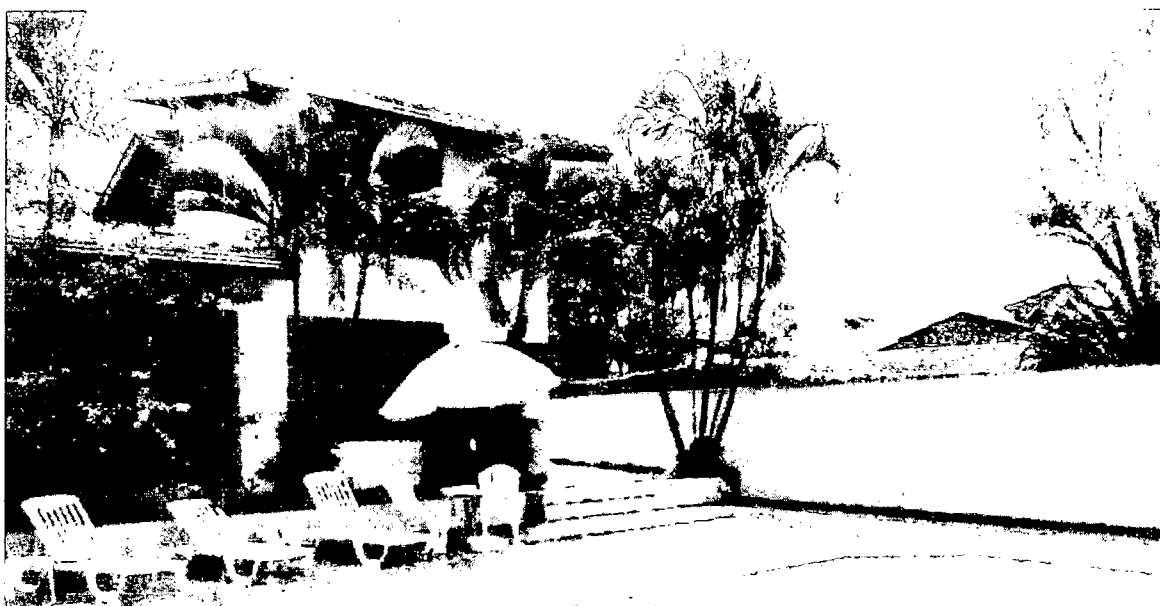


Corredor Lateral/Esquerda

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.



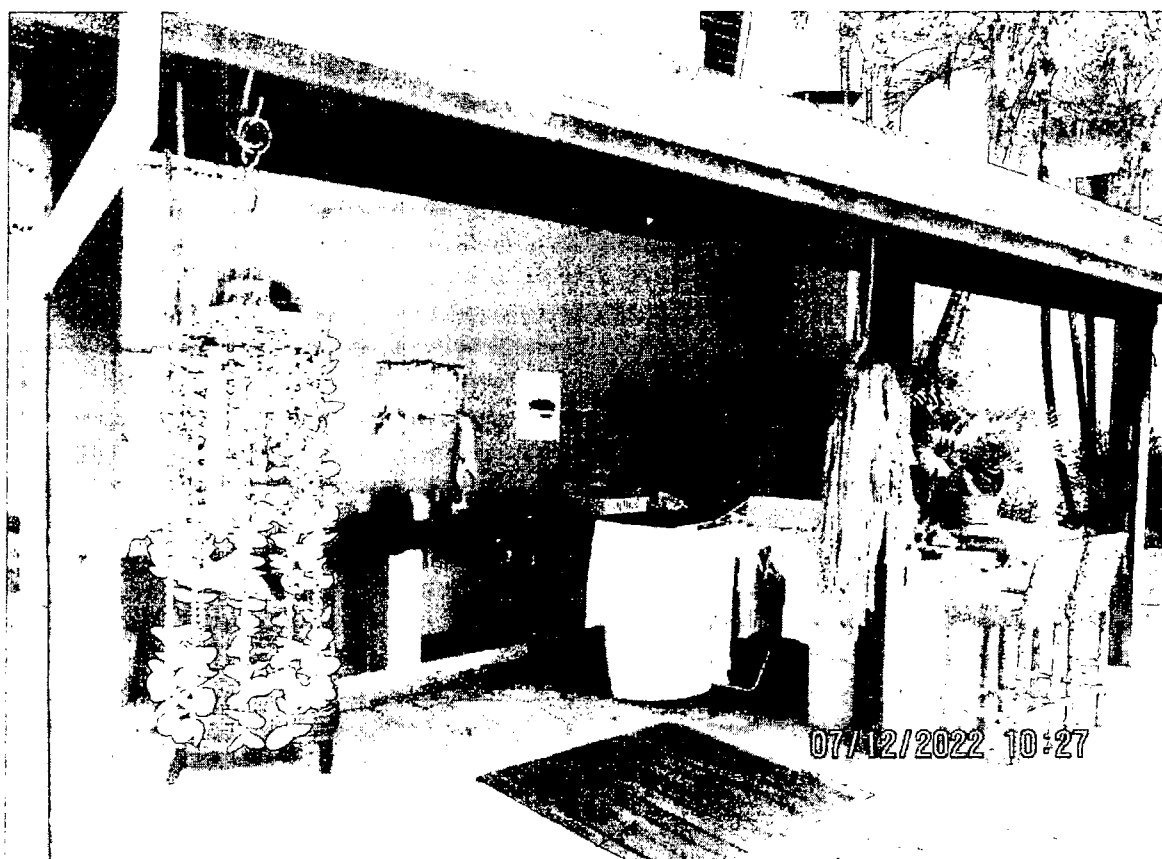
Quintal/Edícula (ângulo I)



Quintal (ângulo II)



Quintal (ângulo III)

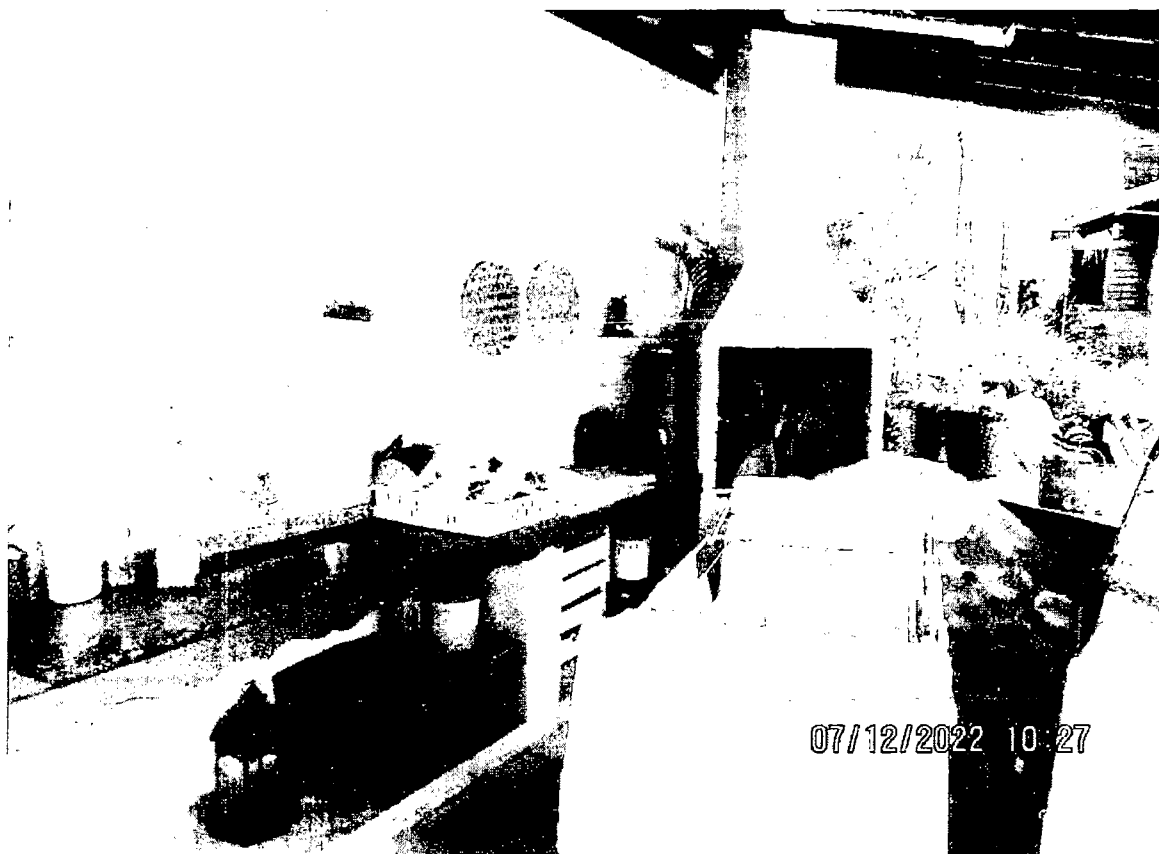


Área Gourmet (ângulo I)

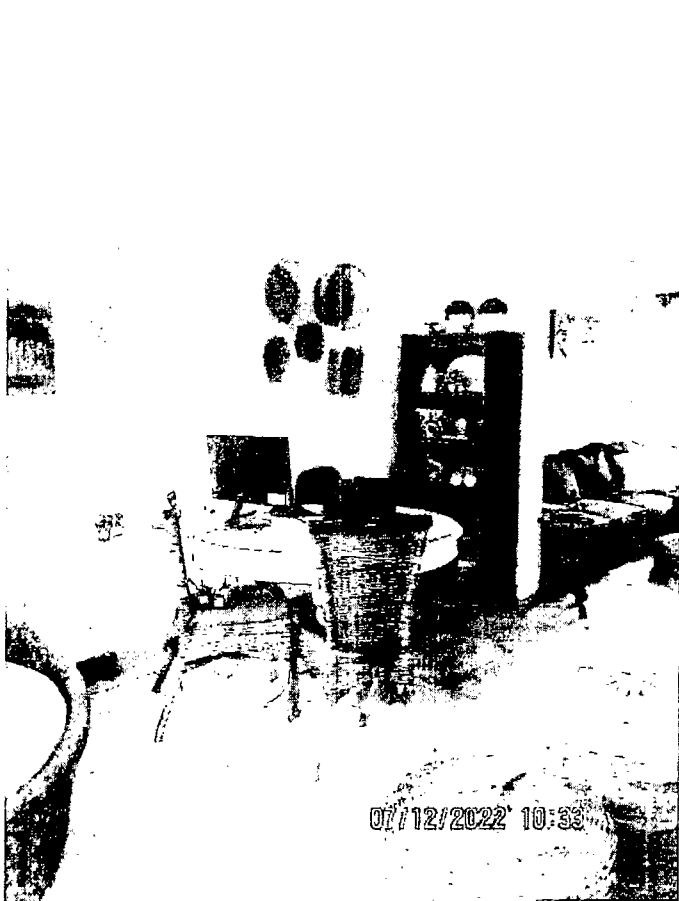
RENATO BRAMBILLA

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.



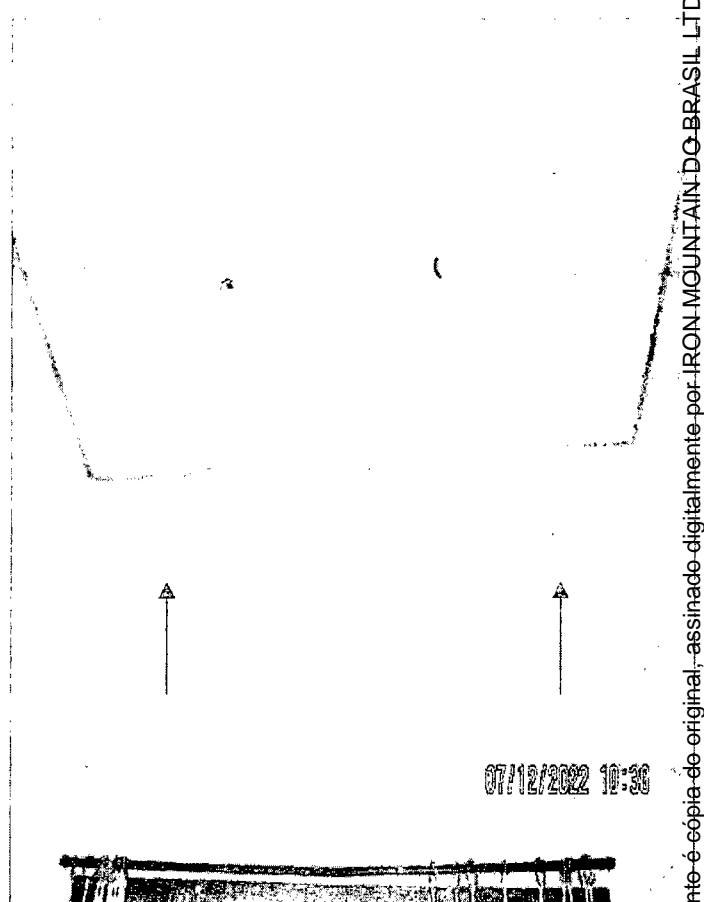
Sala TV/Edícula (ângulo I)



Sala TV/Edícula (ângulo II)



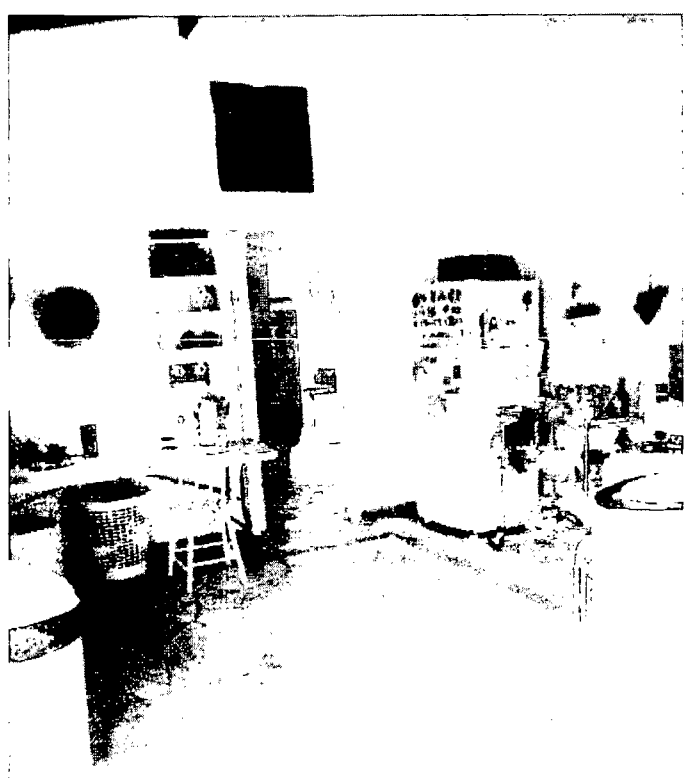
Sala TV/Edícula (ângulo III)



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.





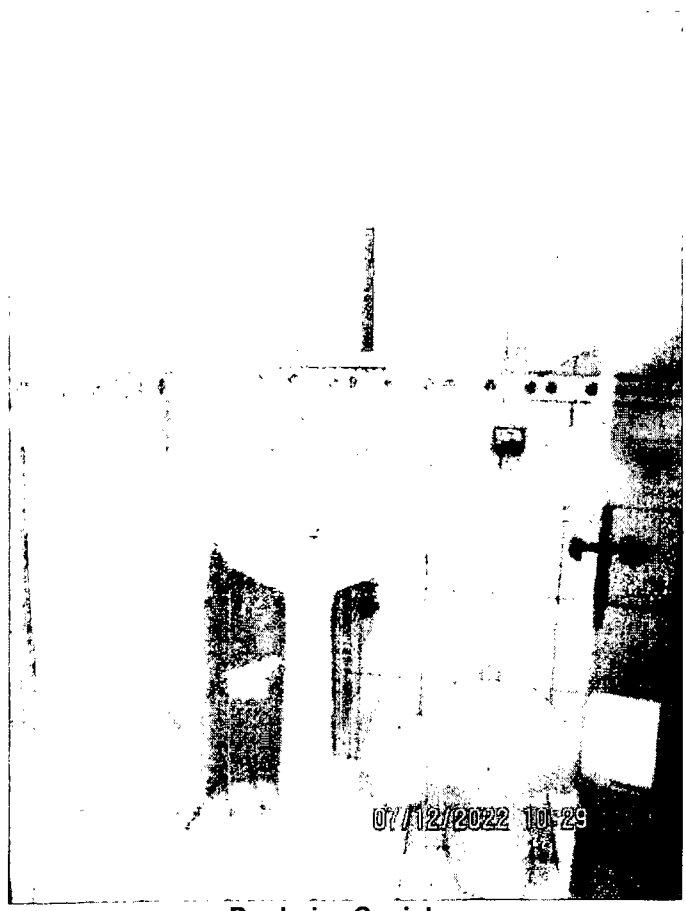
07/12/2022 10:28

Cozinha (ângulo I)



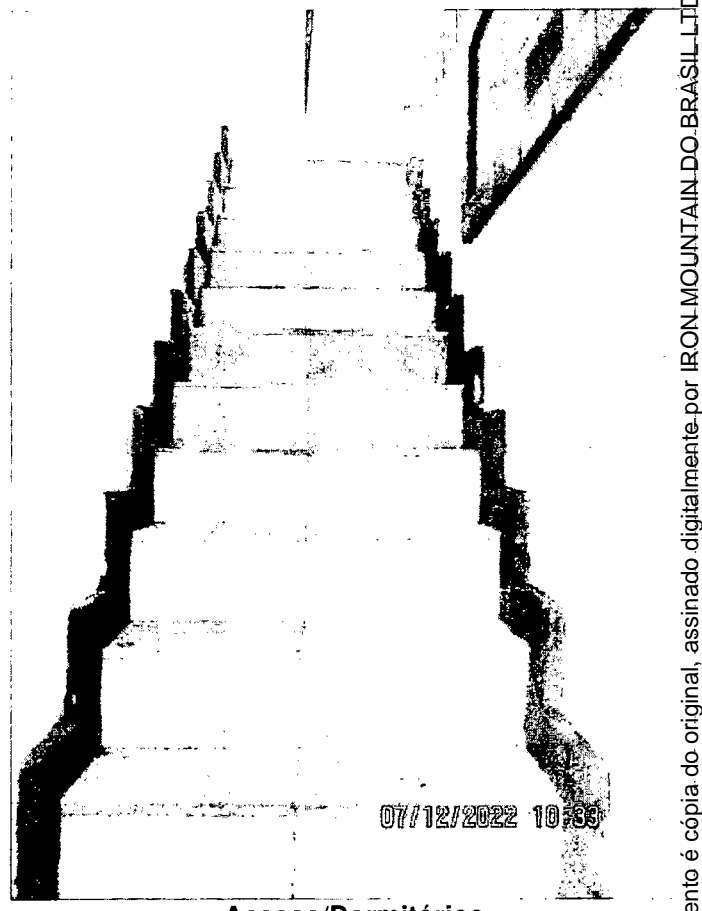
07/12/2022 10:34

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.

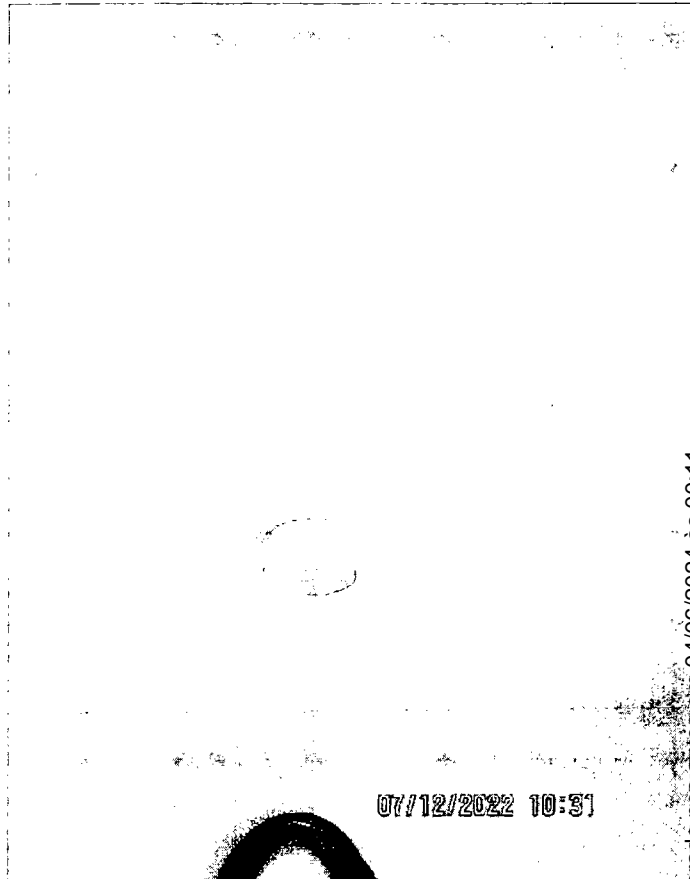
RENATO BRAMBILLA

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

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



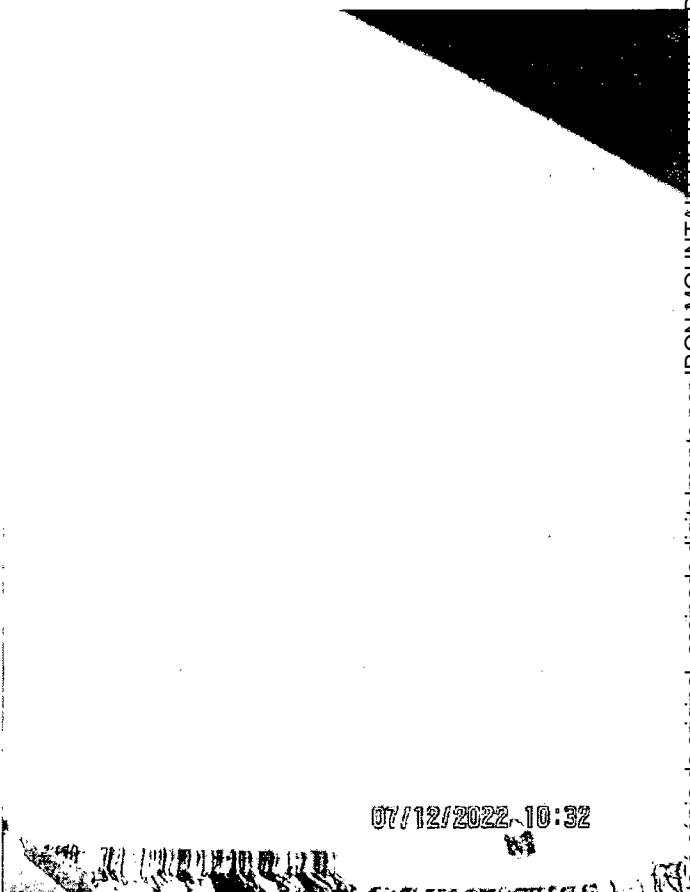
Dormitório I



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.

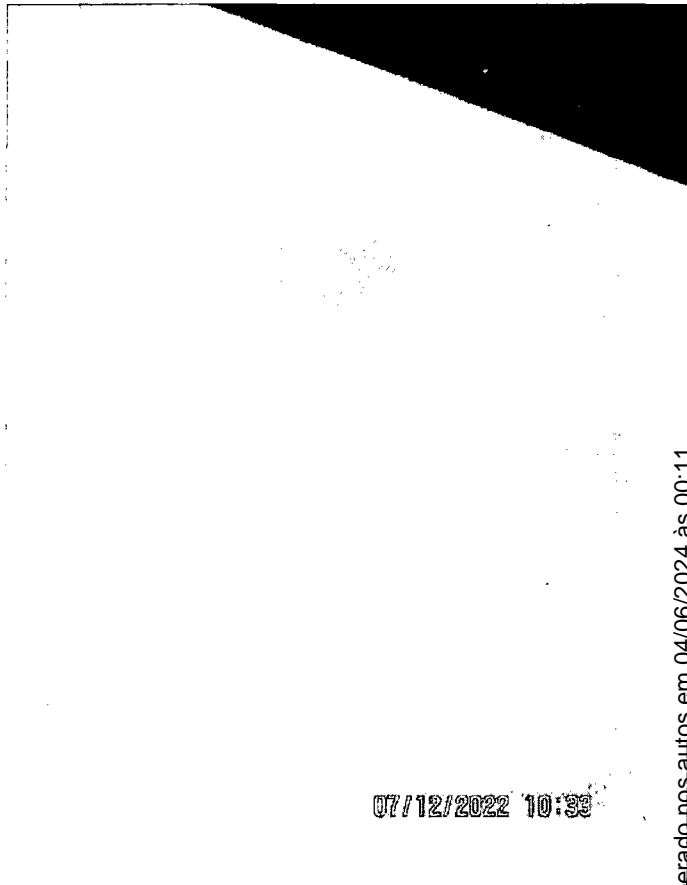
RENATO BRAMBILLA

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

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

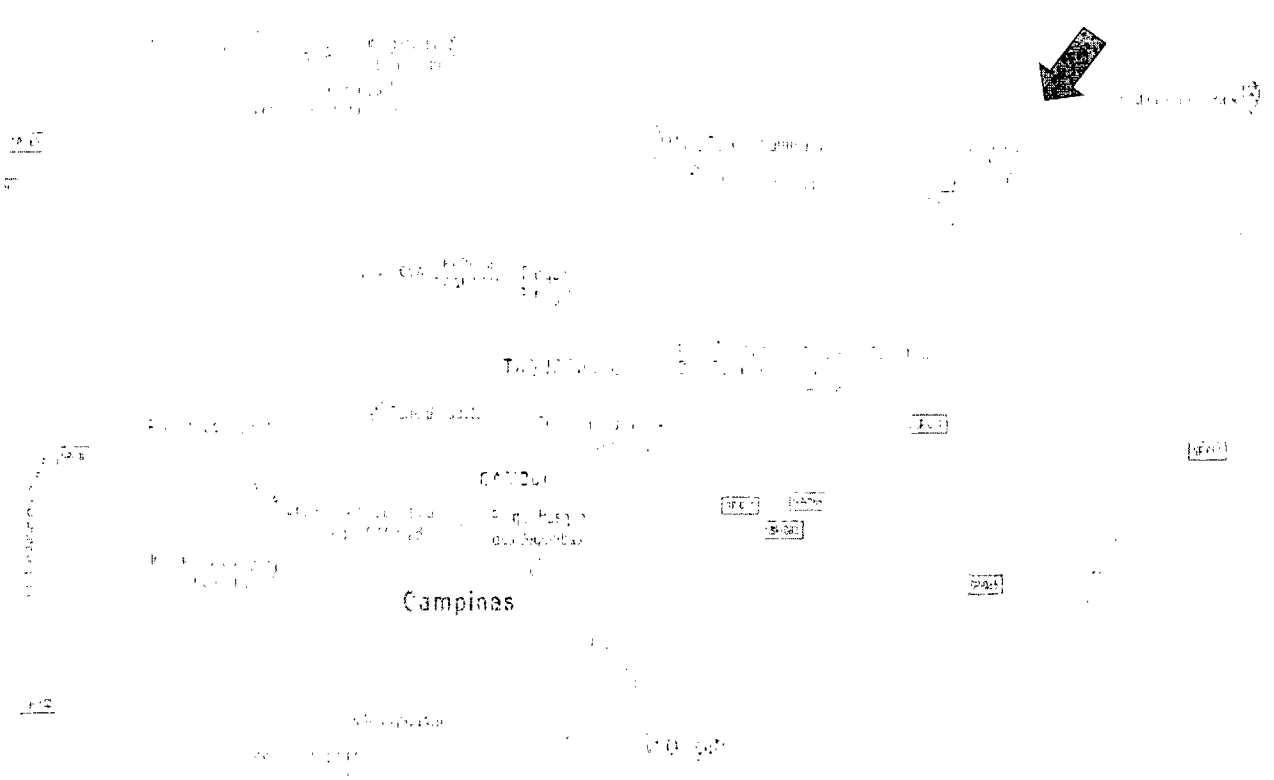


Banheiro Social



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.

