

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

Processo Digital nº: 0015979-53.2020.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO GUARUJA.

Executado: ANDERSON BUSTAMANTE.

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.^a, 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.

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.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	07
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	09
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	09
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 da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	15
8.1.1. Apartamento nº 61.....	15
8.1.2. Boxes de Garagem nº 16.....	20
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	25
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	28
8.4 - Foto das Vagas de Garagem.....	38
8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	38
8.6 - Croqui de Localização.....	39

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

Os imóveis periciando localizam-se no endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Apartamento nº 61 (6º andar) e Box de Garagem nº 16 do Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 22 de fevereiro de 2024, tendo o signatário sido acompanhado pelo morador/executado, Sr. Anderson, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado regular e necessitando de reparos simples, sendo constituído por: (1) sala para 2 ambientes com piso e rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (2) cozinha com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, pia em granito com cuba em inox com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto ruim de conservação e dois pontos de iluminação; (3) área de serviço com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, tanque em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto ruim de conservação e um ponto de iluminação; (4) banheiro serviço com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, com acabamento em gesso e pintura com aspecto ruim de conservação e um ponto de iluminação; (5) dormitório serviço banheiro serviço com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, com

acabamento em gesso e pintura com aspecto ruim de conservação e um ponto de iluminação; (6) corredor com piso e rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastada de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (7) dormitório I com piso e rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armário planejado com aspecto desgastado de conservação teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (8) banheiro social com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, pia em mármore com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, box de vidro com aspecto desgastada de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (9) dormitório II não foi possível vistoriar o cômodo; (10) dormitório III (suíte) com piso e rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armário planejado com aspecto desgastado de conservação teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação, (11) banheiro (suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, pia em mármore com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, box de vidro com aspecto desgastada de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto desgastado de conservação e dois pontos de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui uma (1) vaga de garagem, fixa e coberta e depósito.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui dois (2) elevadores, portaria 24h; o condomínio possui área comum, onde está localizado espaço de lazer com espaço com salão de festas, playground e piscina.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Apartamento nº 61 - Matrícula nº 14.037 do 1º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3423.23.61.0181.01138 (atualizado), em anexo.

Box Garagem nº 16 - Matrícula nº 14.038 do 1º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizada), em anexo.
Código Cartográfico do IPTU nº 3423.23.61.0181.01032 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Periciando possui: "... de sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha, despensa, área de serviço, W.C. de empregada com áreas: útil 114,00ms²; comum 17,50 ms², total 131,50 ms², e ideal no terreno de 29,83 m² ... apartamento corresponde uma fração no terreno de 0,0124%", conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
114,00 m ²	17,50 m ²	131,50 m ²

O Boxe de Garagem Periciando possui: "útil de 16,00m²; comum de 8,33m², total de 24,33m² com a área ideal no terreno de 5,52m² ou 0,0023%..."

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
16,00 m ²	8,33 m ²	24,33 m ²

3.5. Caracterização do Entorno

O condomínio imóvel residencial avaliando está situado no bairro Bonfim, região Norte da cidade de Campinas/SP, em local de grande movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe média.

Nas redondezas, encontram-se um supermercado (Pão de Açúcar), dois estádios (Brinco de Ouro da Princesa, Moisés Lucarelli), o Zoológico Municipal de Campinas Bosque do Jequitibás, local de fácil condução para diversos pontos da região, alguns condomínios residenciais de apartamentos, casas residências, diversos imóveis comerciais de vários seguimentos como lojas de roupas, postos de gasolina, estacionamentos privados, restaurantes, farmácias, padaria, agência bancária, academias, bares e restaurantes, entre outros comércios locais e diversas empresas comerciais de pequeno e médio porte. Além disso, prático acesso à Rodovia Dom Pedro I e ao Shopping Iguatemi – no qual se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial; ainda há prático acesso Av. Aquidabã Sales - onde está

localizado diversas empresas comerciais; assim como prático acesso à Via Expressa Waldemar Paschoal e ao Campinas Shopping.

Em via próxima, Av. Princesa D'Oeste, podemos encontrar diversos estabelecimentos comerciais, como bancos, postos de combustíveis, farmácias, restaurantes, concessionárias, condomínios residenciais.

Croqui de Localização em Anexo.

Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com total infraestrutura e serviços públicos, entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário.

Ocupação: - CSEI - Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMM - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.
- HMMV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.
- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.

- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HMV e HCSE unidade residencial)

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Apartamento nº 61 (6º andar) e Box de Garagem nº 16 do Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP.

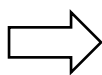
Área Útil: 114,00 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem coberta

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 44 anos (1980)

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

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 44}{60} \times 100 = 73,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 74 e D = tiramos 0,327

$$FD = (1 - 0,327) \times 100$$

$$FD = 67,30 \%$$

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica

o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de tratamento por fatores que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

Conforme disciplina o item 10.1 da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, serão aplicados às amostras coletadas os seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

- **Fator Localização:** Utilizado para equalizar as diferenças oriundas da localização dos elementos amostrais comparáveis em relação ao imóvel avaliando, sendo atribuído os seguintes valores dependendo das condições geográficas destes em relação a proximidade de serviços públicos de educação e saúde, transportes, abastecimento, facilidades de deslocamento, e demais condições existentes no entorno. Para não termos problemas com este índice, será sempre utilizado amostras da mesma região ou região similar do imóvel avaliando.

- **Fator Melhoramentos Públicos:** Utilizado com o objetivo de ponderar os diferentes melhoramentos públicos existentes no imóvel avaliando e nos elementos comparativos, sendo observado rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

- **Fator Depreciação:** Utilizado para equalizar a diferença de valores entre os elementos comparáveis e o avaliando, considerando-se critérios dispostos na tabela

adiante, com base em coeficientes utilizados na metodologia de depreciação Ross-Heidecke.

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 114,00 m² (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 44 anos (1980)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 470.000,00 Direto com o Proprietário (Código Site – AP010175)¹

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{44}{60} \times 100 = 73,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 74 e C = tiramos 0,347

$$FD = (1 - 0,347) \times 100$$

$$FD = 65,30 \%$$

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 114,00 m² (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 44 anos (1980)

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 520.000,00 na Abadia Imóveis (Código Site – AP0674)²

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{44}{60} \times 100 = 73,33$$

¹ Apartamento TOP! reformado 100% 124mts c/ garage. <https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-bosque-campinas-direto-com-proprietario/863850711218536389>. Acessado em – 10/03/2024.

² Apartamento à venda no Edifício Guarujá no bairro Bosque na cidade de Campina. <https://www.iabadia.com.br/imovel/apartamento-de-131-m-com-3-quartos-bosque-campinas/AP0674-D2D>. Acessado em – 10/03/2024.

Vida Útil

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 74 e B = tiramos 0,355

$$FD = (1 - 0,355) \times 100$$

$$FD = 64,50 \%$$

ELEMENTO 03

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 114,00 m² (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 44 anos (1980)

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes - "F"

Valor à Venda por R\$ 620.000,00 na Bilbao Imóveis (Código Site – AP0372)³

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



$$\% \text{ vida} = \frac{44}{60} \times 100 = 73,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 74 e F = tiramos 0,238

$$FD = (1 - 0,238) \times 100$$

$$FD = 76,20 \%$$

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 114,00 m² (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

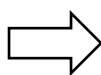
Idade Cronológica: 44 anos (1980)

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples - "E"

³ Apartamento com 3 quartos, 110 m², à venda por R\$ 420.000. <https://www.bilbaoimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-110-m-com-3-quartos-nova-campinas-campinas/AP0372-BIL>. Acessado em – 10/03/2024.

Valor à Venda por R\$ 469.000,00 na Quinto Andar Imóveis (Código Site – 778535)⁴

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 44}{60} \times 100 = 73,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 74 e E = tiramos 0,292

$$FD = (1 - 0,292) \times 100$$

$$FD = 70,80 \%$$

ELEMENTO 05

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 114,00 m² (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

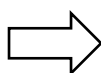
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 44 anos (1980)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 469.000,00 na Vate Imóveis (Código Site – AP0265)⁵

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 44}{60} \times 100 = 73,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 74 e C = tiramos 0,347

$$FD = (1 - 0,347) \times 100$$

$$FD = 65,30 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Avenida Doutor Moraes Salles, nº 1.610 - Condomínio Edifício Guarujá no bairro Bosque da cidade Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

⁴ Apartamento à venda com 132m², 3 quartos e 1 vaga. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893478535/comprar/apartamento-3-quartos-centro-campinas>. Acessado em – 10/03/2024.

⁵ Apartamento com 3 quartos, 131 m², à venda por R\$ 620.000- Avenida Doutor Moraes Sales, 1610 - Bosque - Campinas/SP. <https://www.vate.com.br/imovel/apartamento-de-131-m-com-3-quartos-bosque-campinas/AP0265-EAV?from=sale>. Acessado em – 10/03/2024.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)
Vida Útil: 60 anos Idade Cronológica: 29 anos (1994)
Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"
Valor à Venda por R\$ 420.000,00 na Criar Imóveis (Código Site – AP1603)⁶

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 44}{60} \times 100 = 73,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 74 e D = tiramos 0,327
 $FD = (1 - 0,327) \times 100$
 $FD = 67,30 \%$

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 4.122,80	- 10,00 % (a venda)	- 2,00 %	R\$ 3.627,48
02	R\$ 4.561,40	- 10,00% (a venda)	- 2,80 %	R\$ 3.990,31
03	R\$ 3.684,21	- 10,00 % (a venda)	+ 8,90 %	R\$ 3.610,88
04	R\$ 4.114,03	- 10,00 % (a venda)	+ 3,00 %	R\$ 3.813,69
05	R\$ 5.438,59	- 10,00 % (a venda)	- 2,00 %	R\$ 4.796,83
06	R\$ 3.684,21	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 3.315,78

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

*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

⁶ Apartamento - Guarujá. <https://www.criarimoveis.com.br/imoveis/apartamento-venda-3-dormitorios-114m2-campinas-centro-AP1603>. Acessado em – 10/03/2024.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{23.154,97}{6} = \boxed{\text{R\$ 3.859,16 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 3.859,16 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 3.280,28

elimina-se superiores à R\$ 4.438,03

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 4.122,80	- 10,00 % (a venda)	- 2,00 %	R\$ 3.627,48
02	R\$ 4.561,40	- 10,00% (a venda)	- 2,80 %	R\$ 3.990,31
03	R\$ 3.684,21	- 10,00 % (a venda)	+ 8,90 %	R\$ 3.610,88
04	R\$ 4.114,03	- 10,00 % (a venda)	+ 3,00 %	R\$ 3.813,69
06	R\$ 3.684,21	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 3.315,78

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Ponderada} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{18.358,14}{5} = \boxed{\text{R\$ 3.671,62 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 3.671,62 v/m²**

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 114,00 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ R\$ 3.671,62 x 114,00 m² = **R\$ 418.564,68**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 420.000,00**

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, apartamento juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 39 (trinta e nove) páginas todas numeradas na parte inferior.

Sendo o que me cumpre apresentar em conformidade com a honrosa nomeação judicial, coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos que que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 12 de março de 2024.



Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133.682-F e CNAI nº 11.073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

8.1.1. Apartamento n° 61

MATRÍCULA Nº 14037

MATRÍCULA Nº 14037

23 MAI 1978

CNM 122309.2.0014037-21

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL

Oficial

FRANCISCO BENITO 7

Nº CADASTRO 13.011.621 da Prefeitura de Campinas

APARTAMENTO 61 do 6º andar, do Edifício Guarujá, à R. Moraes Salles 1610, nesta cidade, composto de sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha, despensa, área de serviço, W.C. de empregada com as áreas: - útil- 114,00ms²; comum 17,50ms², total 131,50ms², e ideal no terreno de 29,83m². O terreno onde se assenta o edifício mede 32,94ms de frente para a R. Moraes Salles, nos fundos por tres linhas mede 5,00ms mais 9,00ms e - mais 9,00ms, do lado esquerdo partindo do alinhamento da citada via me de 1,70ms, vira à esquerda e mede 0,20ms, dobra à direita e mede 76,96 ms até a linha dos fundos, do lado esquerdo partindo do alinhamento da rua mede 8,80ms vira à direita e mede 1,10ms, dobra à esquerda e mede 12,70ms, dobra novamente à esquerda e mede 1,10ms e dobra à direita até a linha dos fundos por 57,00ms, com a área total de 1402,90ms². Ass- segue no verso---

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO- B.H.N. ENGENHARIA E COMÉRCIO S.A. com sede nesta cidade à Av. Júlio de Mesquita 161- 005 40.050.233/0001-08 (C.A. 3-80--248--75.905) - Campinas. O escrevente- FRANCISCO BENITO

R.1/ 14037 A proprietária já qualificada COMPROMETEU-SE A VENDER o imóvel do ESPÓLIO de TERESINHA MEDEIROS JORGE, por Cr\$561.050,00(mto e box conforme documentos particulares legalizados, datados de 6 de junho de 1973 e 20 de agosto de 1974, microfilmados em cartório sob nº 28150 - Campinas, 23 MAI 1978 O escrevente- FRANCISCO BENITO

R.2/ 14037 A proprietária já qualificada CEDEU E TRANSFERIU seus direitos no compromisso a MARIA DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, brasileira, viúva, do lar, CJC 821.090.368/34 e R.O. 1.472, residente e domiciliada nesta cidade à Av. Dr. Moraes Sales 1610 - segue no verso---

ÔNUS

Mod. 23

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM 122308.2.0014037-21

MATRÍCULA Nº 14037

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

apartamento corresponde uma fração ideal no terreno de 0,01241.

AQUISIÇÕES

6º andar, apartamento 61, por Cr\$680.000,00 - conforme escritura pública lavrada em notas do 1º Tabelionato de Campinas, Livro 731 fls. 77 de 31 de janeiro de 1978, microfilmada sob nº 28180 Campinas - 23 MAI 1978

O escriturante O OF FRANCISCO BENITO

Av.3/ **14037** Fica cancelado o compromisso constante dos Registros 1 e 2, em virtude da aquisição definitiva por MARIA-DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, conforme R.4, que se segue Campinas - 23 MAI 1978

O escriturante O OF FRANCISCO BENITO

R.4/ **14037** A proprietária já qualificada VENDEU o imóvel a MARIA-DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, qualificada no R.2, por Cr\$680.000,00 - conforme escritura pública lavrada em notas do 1º Tabelionato de Campinas, Livro 731 fls. 77 de 31 de janeiro de 1978, microfilmada em cartório sob nº 28180 Campinas 23 MAI 1978

O escriturante O OF FRANCISCO BENITO

seque fl. 1 "aquisições"

ÔNUS

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DR. ELVINO SILVA FILHO

OFICIAL

REGISTRO GERAL

CÓDIGO DE CAMPINAS

ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.036-**- DATA: 08/03/2024 13:32:01 - VALOR: R\$ 21,55

CNM 122309.2.0014037-21

Operador Nacional
do Sistema de Registros

MATRÍCULA Nº 14.037

Folha nº um **AQUISIÇÕES FICHA 2**
ELVINO SILVA NETO
Oficial

MATRÍCULA Nº 14.037
COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

AQUISIÇÕES

R.5/14.037: A proprietária, MARIA DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, professora aposentada, residente nesta cidade, à avenida José Bonifácio, nº 2.281, **VENDEU** o imóvel pelo preço de R\$. 21.419.822,00 (um milhão, quatrocentos e dezenove mil, oitocentos e vinte e dois cruzeiros), a **ARANY BERNARDES SIQUEIRA**, brasileira, dentista, separada judicialmente, portadora do RG. nº 1.006.785-SSP/SP e do CPF. nº 610.230.678-49, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Moraes Sales, nº 1.610, apartamento 61, nos termos de escritura pública datada de 19 de dezembro de 1988, livro nº 321, fls. 41 do 3º Cartório de Notas da Comarca de Ribeirão Preto-SP., microfilmada sob número **160222**, CAMPINAS, SP., **23 FEV 1989** (AAM). - O escrevente autorizado, **José Lamanna**, José Lamanna.

R.6/14.037: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datada de 13 de setembro de 2003, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extinto o processo de Anulação nº 857/99 (1º Ofício), prenotado neste cartório sob número 316.121, em virtude do falecimento da proprietária ARANY BERNARDES SIQUEIRA, ocorrido em 11 de fevereiro de 1999, a **PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, estimada pelo valor de R\$. 557.26, **FOI TRANSMITIDA** aos herdeiros filhos, na seguinte proporção: (1) **MONICA SIQUEIRA LEITE DE BARROS**, brasileira, solteira, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 9.0002076170 SSP/PA, inscrita no CPF/MF. 721.037.608/91, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, **uma parte ideal no todo do imóvel, igual a "1/3"**; (2) **HENRIETE SIQUEIRA LEITE DE BARROS**, brasileira, separada judicialmente, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 1.138.893.758 SSP/SC, inscrita no CPF/MF. 343.182.089/15, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales, nº 1.610, apto. 61, **uma parte ideal no todo do imóvel, igual a "1/3"**; e (3) **ALONSO SIQUEIRA LEITE DE BARROS**, brasileiro, artista, portador da cédula de identidade RG. 10.540.877-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 065.713.338/60, casado sob o regime do consórcio parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA REGINA SANTOMAURO LEITE DE BARROS**, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG. 11.980.108 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. 017.028.936/98, ele residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, e ela residente e domiciliada nesta cidade na Rua Francisco Alves, nº 107, **uma parte ideal no todo do imóvel, igual a "1/3"**; conseqüente a partilha dos bens do espólio, homologada por r. sentença proferida pelo mencionado Juízo de Direito em 16 de junho de 2003, que transitou em julgado, Campinas, 27 de março de 2007 (RSC). O escrevente habilitado: **Geão Fernandes Moreira**. O escrevente autorizado: **Lauro dos Santos Batista**.

1400.250.3000

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CREFICI Nº 115.038 - DATA: 08/03/2024 13:32:01 - VALOR: R\$ 21,55

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. - 017 -

Operador Nacional
do Sistema de Registro e
Hypotecas Imobiliárias

CNM 122309.2.0014037-21

Matrícula Nº 14.037

Versão Folha nº 100 - AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55**

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

em www.registradores.org.br

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: 115.038.77 DATA: 06/03/2024 13:32:01 - VALOR: R\$ 21,55



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3423.23.01.0101.01130
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 2 - Residencial
Cód. Anterior: 02-042011671
LOCALIZAÇÃO
Quartelão/Quadra: 01111-***
Lote/Sublote: 057
Logradouro: AVENIDA DOUTOR MORAES SALLES
Número: 1610
Complemento: 6A AP 61
Bairro/Loteamento: CENTRO
CEP: 13010-002
Zoneamento: 06

Dados do Terreno

Área do Terreno: 29,83
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 3.133,38 / UFIC 671,2395
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: B
Fatores de Correção:
FG / FP / FY / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FLE / 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\$ 102.814,16 / UFIC 22.035,2257
VLTerreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 92.532,74 / UFIC 19.831,7031
Frente: 1,00
Testada Beneficiária: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 301
Posição da Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
FV / FB: SIM / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: 131,50
Área Total Const. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$ 252.773,05 / UFIC 54.174,5513

Dados da Dependência

Dependência: 1
Área da Dependência: 131,50
Área Não Trib. da Dep.: ,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.551,07 / UFIC 546,7469
Ano de Depreciação: 1999
Fator de Depreciação: 0,6950
Valor da Dependência: R\$ 252.773,05 / UFIC 54.174,5513
Tipo Padrão Construção: RV-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2024
Emissão: 01/2024
Valor da UFIC: 4,6659
Desc. Adimplência: Não
Valor Venal do Imóvel: R\$ 355.587,23 / UFIC 76.309,7789
V.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 345.305,70 / UFIC 74.006,2563
Ind. Vi. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 0,0000%
Desconto Teor: UFIC 60,0000
Valor do IPTU: R\$ 1.791,88 / UFIC 384,0375
Limitador: R\$ 1.609,32 / UFIC 344,8674
IPTU Lançado: R\$ 1.609,32 / UFIC 344,8673
Valor Taxa de Lixo: R\$ 570,31 / UFIC 122,2293
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\$ 2.179,43 / UFIC 467,0966
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. Única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota Única: R\$ 2.070,45 / UFIC 443,7418
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 196,13 / UFIC 42,4633
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 09/02/2024
Isenção de Imposto: Notícia 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: Não se aplica
Ind. de Benefício CAIF: R
Ind. Adesão IPTU Digital: Não
Ind. Anexação de Fator:
Alteração Cadastral:
Ind. Lançamento Inibidor:

(IFG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encaixado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

8.1.2. Boxes de Garagem nº 16

MATRÍCULA Nº 14038

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Mod. 23
DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 14038

IMÓVEL

Nº CADASTRO 41.011.726- da Prefeitura de Campinas-

Box 16 (dezeesseis) no sub-solo com a área útil de 10,00ms², -
comum de 8,33ms², total de 24,33ms² com a área ideal no terreno de 5,52
ms² ou 0,0023%, localizado no Edifício Guarujá à rua Moraes Sales 1610-
nesta cidade e 1ª. Circunscrição-----

O terreno onde se assenta o edifício mede 32,94ms de frente para a Av.
Moraes Salles, nos fundos por tres linhas mede 5,00ms mais 9,00ms e --
mais 9,00ms, do lado esquerdo partindo do alinhamento da citada via me
de 1,70ms, vira à esquerda e mede 0,20ms, dobra à direita e mede 76,96
ms até a linha dos fundos, do lado esquerdo partindo do alinhamento da
rua mede 8,80ms vira à direita e mede 1,10ms, dobra à esquerda e mede-
12,70ms, dobra novamente à esquerda e mede 1,10ms e dobra à direita a-
té a linha dos fundos por 57,00ms, com a área total de 2.402,90ms².

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO - E.M.F. ENGENHARIA E COMÉRCIO S/A, com sede nesta cidade à
Av. Júlio de Mesquita Filho - nº 46.050.233/0001-08 (T.Aq. 3-30--248--75.905)- Campinas - 23/04/1978 O escrevente-----
Francisco Benito

R.1/ 14038 A proprietária já qualificada COMPROMETEM-SE A VENDER-
o imóvel ao ESPANHO de TERESINHA MEDeiros JORGE, por --
Cr\$361.050,00(apto e lto) conforme instrumentos particulares legalizados, da-
tados de 6 de junho de 1975 e 20 de agosto de 1974, microfilmados em --
cartório sob nº 28159 Campinas - 12/04/1978 O escrevente-----
Francisco Benito

Rv27 14038 O proprietário já qualificado CEDEU E TRANSFERIU SEUS-
direitos de compromisso a MARIA DE LOURDES RODRIGUES -
DE ALVAREZ, brasileira, viúva, do lar, CIC 821.090.368/34 e R.G. 1.472.
541, residente e domiciliada nesta cidade à Av. Dr. Moraes Sales 1610 -
segue reverso-----

ONUS

ONR

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: 115.038-73 DATA: 09/03/2024 13:57:15 - VALOR: R\$ 21,55

CNM 122308 2 0014038-18

MATRÍCULA Nº 14038 VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

AQUISIÇÕES

6º andar, apartamento 61, por Cr\$80.000,00 --- conforme escritura pública lavrada em notas do 1º Tabelionato de Campinas, Livro 731 fls. 77 de 31 de janeiro de 1978, microfilmada sob nº 28188 Campinas-
23 MAI 1978 O esc. Francisco Benito O. de Francisco Benito
Av.3/ 14038 Fica cancelado o compromisso constante dos Registros 1 e 2, em virtude da aquisição definitiva por MARIA-
DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, conforme a R.4 que se segue, Campinas-
23 MAI 1978 O esc. Francisco Benito O. de Francisco Benito
R.4/ 14038 A proprietária já qualificada VENDEU o imóvel a MARIA-
DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, qualificada no R.2, por Cr\$80.000,00 --- conforme escritura pública lavrada em notas do 1º Tabelionato de Campinas, Livro 731 fls. 77 de 31 de janeiro de 1978, microfilmada em cartório sob nº 28188 Campinas-
23 MAI 1978 O esc. Francisco Benito O. de Francisco Benito
segue fl. 1 "aquisições" *

ÔNUS

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 113.038-** DATA: 08/03/2024 13:57:15 - VALOR: R\$ 31,55

MATRÍCULA Nº 14.038

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

CNN 122309.2.0014038-1

Comunicações FICRA 2

ELVINO SILVA FILHO

Oficial

MATRÍCULA Nº 14.038

AQUISIÇÕES

R.5/14.038: A proprietária, MARIA DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, professora aposentada, residente nesta cidade, à avenida José Bonifácio, nº2.281, VENIU o imóvel pelo preço de Cr.\$120.763,00 -- (cento e vinte mil, setecentos e sessenta e três cruzados), a ARANY BERNARDES SIQUEIRA, brasileira, dentista, separada judicialmente, portadora do RG.nº1.006.705-SSP/SP e do CPF.nº610.210.678-49, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Moraes Sales, nº1.610, apartamento 61, nos termos de escritura pública datada de 10 de dezembro de 1998, livro nº 321, fls.41 do 3º Cartório de Notas da comarca de Ribeirão Preto-SP., microfilmada sob número 166222. CAMPINAS, SP., 23 FEV 1999. (AAN).-- O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista, José Lamanna.--

R.6/14.038: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datado de 13 de novembro de 2003, expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Civil desta comarca, extraído do processo de Arbitragem nº 857/99 (1º Ofício), prenotado neste cartório sob número 338.121, em virtude da falecimento da proprietária ARANY BERNARDES SIQUEIRA, ocorrido em 11 de fevereiro de 1999. A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, estimado pelo valor de R\$ 04.323, FOI TRANSMITIDA aos herdeiros filhos, na seguinte proporção: (1) MONICA SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileira, solteira, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 5.002076170 SSP/PB, inscrita no CPF/MF. 721.037.608/9, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; (2) HENRIETE SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileira, separada judicialmente, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 1.893.758 SSP/SC, inscrita no CPF/MF. 343.182.069/15, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales, nº 1.610, apto. 61, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; e (3) ALONSO SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileiro, artista, portador da cédula de identidade RG. 40.540.877-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 065.713.338/RO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA REGINA SANTOMAURO LEITE DE BARROS, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG. 11.585/99 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 017.028.938/98, ele residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, e ela residente e domiciliada nesta cidade na Rua Francisco Alves, nº 107, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; conseqüente à partilha dos bens do espólio, homologada por r. sentença proferida pelo mencionado Juiz de Direito em 16 de junho de 2003, que transitou em julgado. Campinas, 27 de março de 2007 (RSC). O escrevente habilitado, Lauro dos Santos Batista, (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista.

MATRÍCULA Nº 14.038

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

CNN 122309.2.0014038-1

Comunicações FICRA 2

ELVINO SILVA FILHO

Oficial

MATRÍCULA Nº 14.038

AQUISIÇÕES

R.5/14.038: A proprietária, MARIA DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, professora aposentada, residente nesta cidade, à avenida José Bonifácio, nº2.281, VENIU o imóvel pelo preço de Cr.\$120.763,00 -- (cento e vinte mil, setecentos e sessenta e três cruzados), a ARANY BERNARDES SIQUEIRA, brasileira, dentista, separada judicialmente, portadora do RG.nº1.006.705-SSP/SP e do CPF.nº610.210.678-49, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Moraes Sales, nº1.610, apartamento 61, nos termos de escritura pública datada de 10 de dezembro de 1998, livro nº 321, fls.41 do 3º Cartório de Notas da comarca de Ribeirão Preto-SP., microfilmada sob número 166222. CAMPINAS, SP., 23 FEV 1999. (AAN).-- O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista, José Lamanna.--

R.6/14.038: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datado de 13 de novembro de 2003, expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Civil desta comarca, extraído do processo de Arbitragem nº 857/99 (1º Ofício), prenotado neste cartório sob número 338.121, em virtude da falecimento da proprietária ARANY BERNARDES SIQUEIRA, ocorrido em 11 de fevereiro de 1999. A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, estimado pelo valor de R\$ 04.323, FOI TRANSMITIDA aos herdeiros filhos, na seguinte proporção: (1) MONICA SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileira, solteira, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 5.002076170 SSP/PB, inscrita no CPF/MF. 721.037.608/9, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; (2) HENRIETE SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileira, separada judicialmente, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 1.893.758 SSP/SC, inscrita no CPF/MF. 343.182.069/15, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales, nº 1.610, apto. 61, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; e (3) ALONSO SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileiro, artista, portador da cédula de identidade RG. 40.540.877-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 065.713.338/RO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA REGINA SANTOMAURO LEITE DE BARROS, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG. 11.585/99 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 017.028.938/98, ele residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, e ela residente e domiciliada nesta cidade na Rua Francisco Alves, nº 107, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; conseqüente à partilha dos bens do espólio, homologada por r. sentença proferida pelo mencionado Juiz de Direito em 16 de junho de 2003, que transitou em julgado. Campinas, 27 de março de 2007 (RSC). O escrevente habilitado, Lauro dos Santos Batista, (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista.

MATRÍCULA Nº 14.038

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

CNN 122309.2.0014038-1

Comunicações FICRA 2

ELVINO SILVA FILHO

Oficial

MATRÍCULA Nº 14.038

AQUISIÇÕES

R.5/14.038: A proprietária, MARIA DE LOURDES RODRIGUES DE AZEVEDO, professora aposentada, residente nesta cidade, à avenida José Bonifácio, nº2.281, VENIU o imóvel pelo preço de Cr.\$120.763,00 -- (cento e vinte mil, setecentos e sessenta e três cruzados), a ARANY BERNARDES SIQUEIRA, brasileira, dentista, separada judicialmente, portadora do RG.nº1.006.705-SSP/SP e do CPF.nº610.210.678-49, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Moraes Sales, nº1.610, apartamento 61, nos termos de escritura pública datada de 10 de dezembro de 1998, livro nº 321, fls.41 do 3º Cartório de Notas da comarca de Ribeirão Preto-SP., microfilmada sob número 166222. CAMPINAS, SP., 23 FEV 1999. (AAN).-- O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista, José Lamanna.--

R.6/14.038: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datado de 13 de novembro de 2003, expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Civil desta comarca, extraído do processo de Arbitragem nº 857/99 (1º Ofício), prenotado neste cartório sob número 338.121, em virtude da falecimento da proprietária ARANY BERNARDES SIQUEIRA, ocorrido em 11 de fevereiro de 1999. A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, estimado pelo valor de R\$ 04.323, FOI TRANSMITIDA aos herdeiros filhos, na seguinte proporção: (1) MONICA SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileira, solteira, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 5.002076170 SSP/PB, inscrita no CPF/MF. 721.037.608/9, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; (2) HENRIETE SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileira, separada judicialmente, professora universitária, portadora da cédula de identidade RG. 1.893.758 SSP/SC, inscrita no CPF/MF. 343.182.069/15, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moraes Sales, nº 1.610, apto. 61, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; e (3) ALONSO SIQUEIRA LEITE DE BARROS, brasileiro, artista, portador da cédula de identidade RG. 40.540.877-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 065.713.338/RO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA REGINA SANTOMAURO LEITE DE BARROS, brasileira, jornalista, portadora da cédula de identidade RG. 11.585/99 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 017.028.938/98, ele residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Moraes Sales nº 1.610, apto. 61, e ela residente e domiciliada nesta cidade na Rua Francisco Alves, nº 107, uma parte ideal, no todo do imóvel, igual a 1/3; conseqüente à partilha dos bens do espólio, homologada por r. sentença proferida pelo mencionado Juiz de Direito em 16 de junho de 2003, que transitou em julgado. Campinas, 27 de março de 2007 (RSC). O escrevente habilitado, Lauro dos Santos Batista, (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista.

MATRÍCULA Nº 14

CNM 122309.2.0014038-18

ONR
MATRÍCULA Nº 14.038

Verso-folha nº um

AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55

DR. ELYNO SILVA FILHO
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ** 115.038-** DATA: 08/03/2024 13:57:15 - VALOR: R\$ 21,55



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 342.523.61.0181.01032
 Tipo Lote: PREDU
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial
 Cód. Anterior: 02-042011728
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 01111-***
 Lote/Sublote: 037
 Logradouro: AVENIDA DOUTOR MORAES SALLES
 Número: 1610
 Complemento: 85 GAR 16
 Bairro/Loteamento: CENTRO
 CEP: 13010-002
 Zonamento: 08

Dados do Terreno

Área do Terreno: 5,52
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 3.133,34 / UFIC 671.5395
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zonamento Tributário: II
 Fatores de Correção: 1,1000
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
 FLE / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor de Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 19.025,62 / URC 4.077,5873
 Vt.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 17.123,06 / URC 3.669,6291
 Frente: 1,00
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,0000
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 24,33
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 20.785,70 / URC 4.454,8095

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 24,33
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.133,80 / UFIC 242.9986
 Ano de Depreciação: 1990
 Fator de Depreciação: 0,6550
 Valor da Dependência: R\$ 20.195,70 / URC 4.454,8095
 Tipo Padrão Construção: VCV-RV-1-0

Dados Tributários

Exercício: 2024
 Emissão: 01/2024
 Valor da UFIC: 4,6550
 Desc. Adimplência: Não
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 89.831,31 / URC 8.532,8973
 Vt.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 37.605,75 / URC 8.324,6386
 Ind. VI. Venal Dec. Judicial:
 Aliquotas: 1,2000%
 Desconto Fixo: UFIC 0,0000
 Valor do IPTU: R\$ 454,91 / UFIC 97,4957
 Limitador: R\$ 462,58 / UFIC 98,1402
 IPTU Lançado: R\$ 454,91 / UFIC 97,4957
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 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\$ 454,91 / UFIC 97,4957
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. Única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota Única: R\$ 482,16 / UFIC 98,6209
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 4
 Valor das Parcelas: R\$ 113,73 / UFIC 24,2739
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 09/02/2024
 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: II
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

(PG) Fator Gleba (PP) Fator Profundidade (PV) Fator Verticalização (PA) Fator Área (PB) Fator Balço (PLB) Fator Lote Encaixado (PZ) Fator Zonamento (PE) Fator Esquina (PC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada da Portaria e Entrada Garagem (subsolo)



Identificação do Condomínio



Identificação do Apartamento Periciando

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



Piso/Sala



Teto/Sala



Vista Janela/Sala



Cozinha (ângulo I)/Entrada Serviço



Cozinha (ângulo II)



Cozinha (ângulo III)



Cozinha (ângulo IV)



Piso/Cozinha



Teto/Cozinha



Área de Serviço (ângulo I)/Banheiro Serviço



Área de Serviço (ângulo II)



Área de Serviço (ângulo III)/Dormitório Serviço



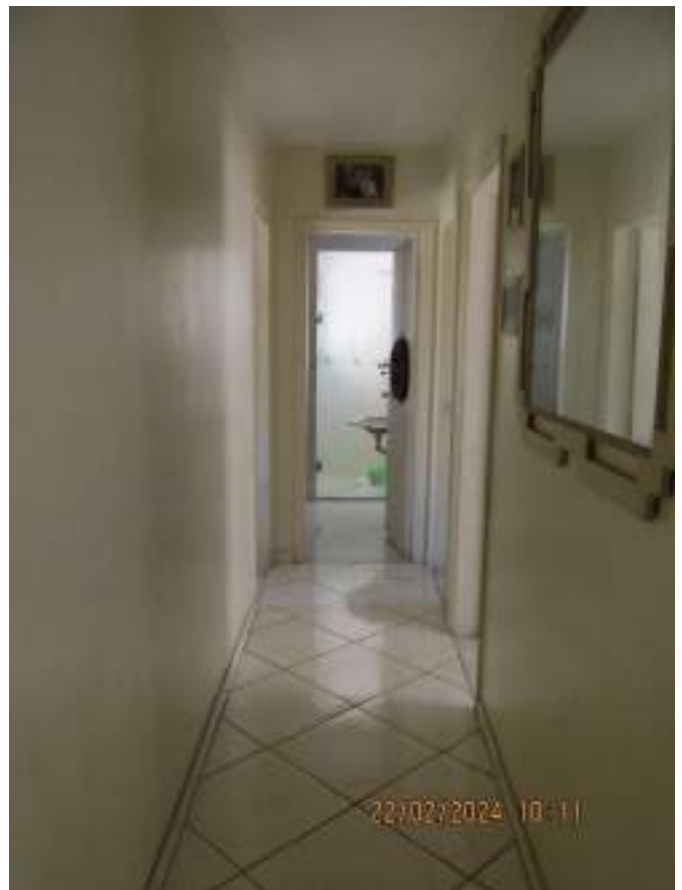
Piso/Área de Serviço



Teto/Área de Serviço



Corredor (ângulo I)



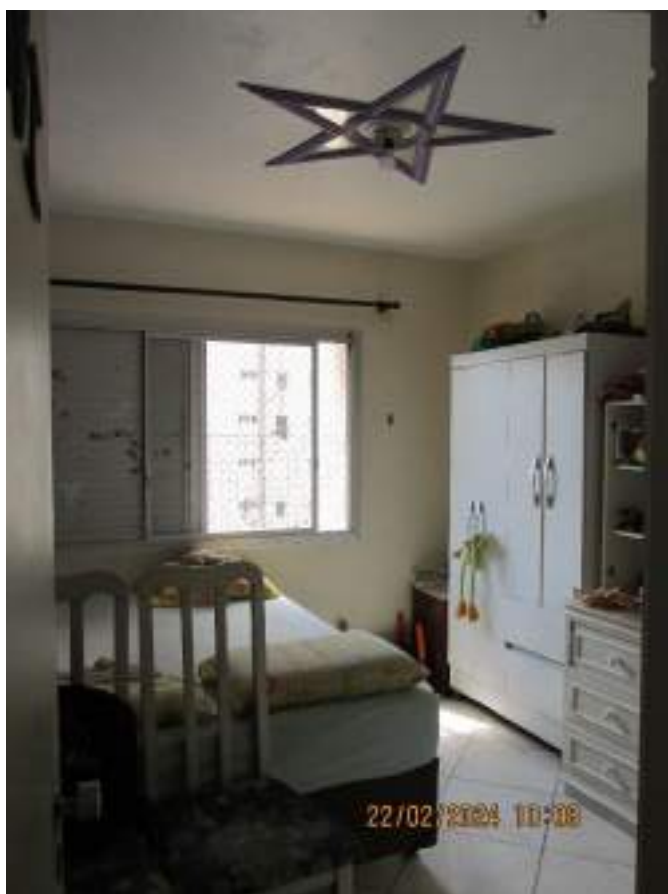
Corredor (ângulo II)



Piso/Corredor



Teto/Corredor



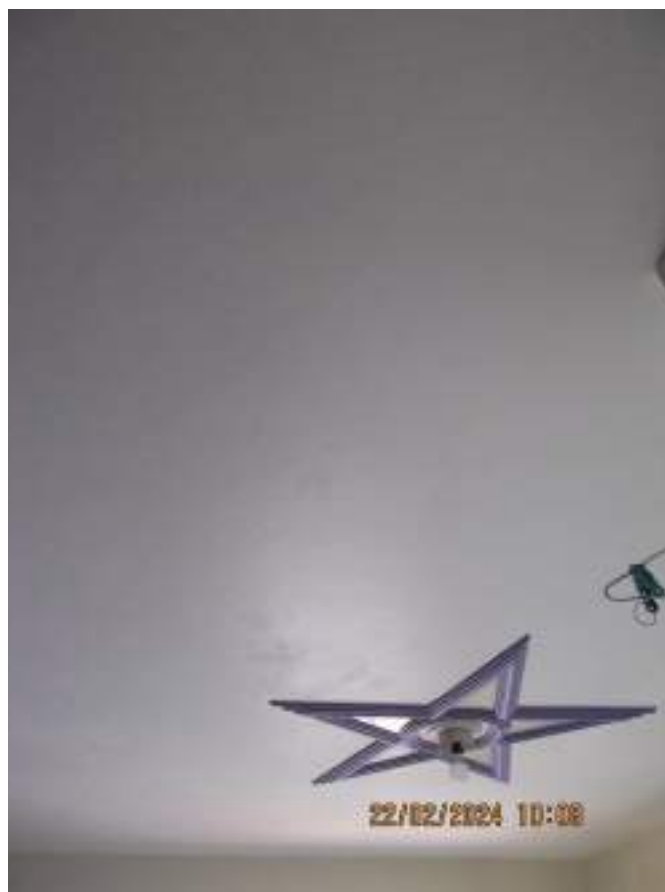
Dormitório I (ângulo I)



Dormitório I (ângulo II)



Piso/Dormitório I



Teto/Dormitório I



Banheiro Social (ângulo I)



Banheiro Social (ângulo II)



Piso/Banheiro Social



Teto/Banheiro Social



Dormitório III (ângulo I) (suíte)



Dormitório III (ângulo II) (suíte)



Dormitório III (ângulo III) (suíte)



Piso/Dormitório III (suíte)



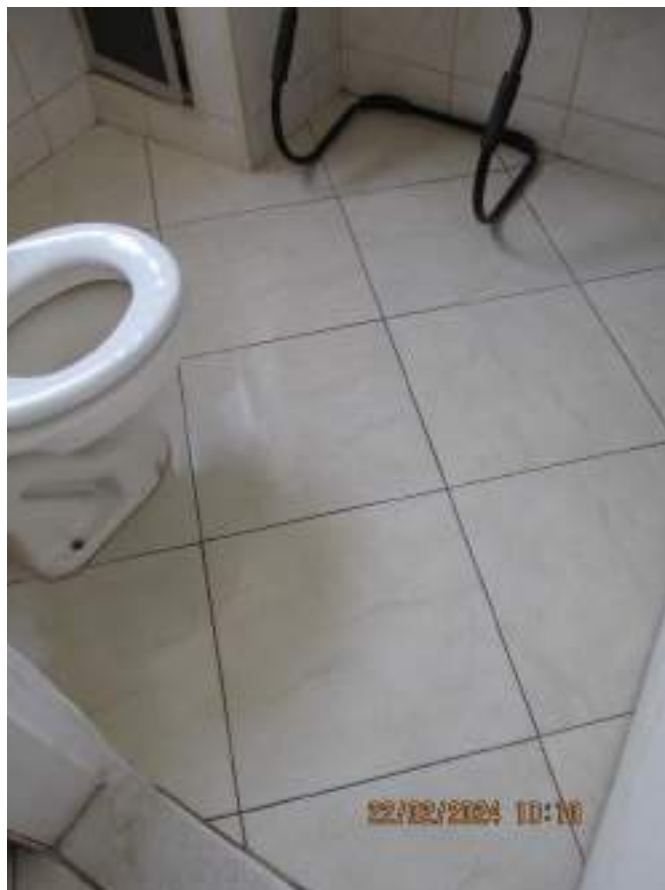
Teto/Dormitório III (suíte)



Banheiro (suíte) (ângulo I)



Banheiro (suíte) (ângulo I)



Piso/Banheiro (suíte)



Teto/Banheiro (suíte)

8.4 - Foto da Vaga de Garagem e Depósito



Vaga de Garagem nº 16



Depósito

8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



Playground



Piscina

8.6 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio

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. - 039 -