

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 1035091-88.2020.8.26.0114.

**Classe - Assunto:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO.

**Exequente:** INSPIRATTO RESIDENCIAL.

**Executado:** VALDIR RODRIGUES GOMES E OUTROS.

## **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.

---

## 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.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	04
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	06
5 - Pesquisa das Amostras.....	07
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	07
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	10
6 - Determinação do Valor Final.....	11
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	11
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	11
6.3 - Valor Final de Venda.....	12
7 - Enceramento.....	12
7.1 - Conclusão do PTAM.....	12
8 - Anexos.....	13
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	13
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	18
8.3 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	21
8.4 - Croqui de Localização.....	22

## 1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 4ª 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

O imóvel periciando localiza-se no Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, n° 437 - Torre A - Apartamento n° 63 (6° andar) - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 08 de novembro de 2023, tendo o signatário sido acompanhado pelo zelador, que permitiu/autorizou a entrada no condomínio.

Ainda cumpre relatar que o zelador do condomínio, tentou contato por interfone com o morador da unidade pericianda, bem como foi à porta pessoalmente, visando avisá-lo sobre a presença do perito.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

### 3.2. Situação do Imóvel

Não foi possível verificar as condições de conservação interna que se encontra o imóvel, visto que esse perito não foi recepcionado pelo réu, o que inviabilizou sua entrada no imóvel.

Conforme informações indicadas pela administração do condomínio, a tipologia do apartamento é composta por sala para dois ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios sendo 1 suíte.



Planta Artística

Ademais, o imóvel possui o direito de uso de uma (1) vaga de garagem.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui dois (2) elevadores por Torre, portaria 24h com controle de acesso, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado um espaço completo de lazer.

Relatório Fotográfico em Anexo.

### 3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula n° 182.677 do 3° Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3441.34.11.0730.01023 (atualizado), em anexo.

### 3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Periciando possui: *“útil de 67,2400m<sup>2</sup>, comum de 60,7211m<sup>2</sup>, total de 127,9611m<sup>2</sup> e fração ideal de 27,5727m<sup>2</sup> ou 0,1841%, no terreno onde foi edificado o Condomínio”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
67,24 m <sup>2</sup>	60,72 m <sup>2</sup>	127,96 m <sup>2</sup>

### 3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial periciando está situado no bairro Vila Progresso, Região Sul da cidade de Campinas/SP, em local de moderada movimentação comercial e residencial, de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, diversos condomínios residenciais de apartamentos, comércios locais como padarias, academias, pizzaria, restaurantes, petshops, farmácias, posts de combustíveis, supermercado (O Dia), mercearia, loja de material de construção, atacadista (Assai), uma faculdade (UNIP). Em via próxima, Av. Princesa D'Oeste, podemos encontrar diversos estabelecimentos comerciais, como bancos, postos de combustíveis, farmácias, restaurantes, concessionárias, condomínios residenciais. Além disso, há prático acesso a Av. Moraes Sales - onde está localizado diversas empresas comerciais; assim como prático acesso à Rodovia Dom Pedro I e ao Shopping Iguatemi – no qual se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial.

---

### 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 ZC2 (Zona de Centralidade 2) - Zona definida pelos eixos do DOT de média densidade habitacional com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

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

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMV - 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: - CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.

- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- CVAI - Comércio varejista de alta incomodidade.
- CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.
- CAMI - Comércio atacadista 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.
- IBI - Indústria de baixa incomodidade. (até 1500,00m<sup>2</sup> de área ocupada pela atividade)
- SAI - Serviço de alta incomodidade. (Somente transportadora até 1500,00m<sup>2</sup> de área ocupada pela atividade)
- 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)

- EAI - Entidade institucional de alta incomodidade.

### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Torre A - Apartamento nº 63 (6º andar) – Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) + 1 vaga de garagem (direito de uso)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

## 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.

## 5. Pesquisa das Amostras

### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

#### ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Valor à Venda por R\$ 535.000,00 na Pleno Imóveis (Código Site – AP8418)<sup>1</sup>



## ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Valor à Venda por R\$ 548.000,00 na Visuale Imóveis (Código Site – AP002598)<sup>2</sup>



## ELEMENTO 03

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Valor à Venda por R\$ 560.000,00 na SNS Imóveis (Código Site – AP00754)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Apartamento Inspiratto Residencial – endereço Swift, Campinas - SP. <https://www.plenoimoveis.com.br/imoveis/apartamento-venda-2-dormitorios-1-vaga-69-metroquadrado-campinas-swift-AP8418>. Acessado em – 27/02/2024.

<sup>2</sup> APARTAMENTO À VENDA NO CONDOMÍNIO INSPIRATTO RESIDENCE EM CAMPINAS/SP. <https://visualeimoveis.com.br/imovel/AP002598-comprar-apartamento-swift-campinas-sp>. Acessado em – 27/02/2024.

<sup>3</sup> APARTAMENTO CAMPINAS, SP - VILA PROGRESSO. <https://www.snsimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/vila-progresso/apartamento/3392720>. Acessado em – 27/02/2024.





#### ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Valor à Venda por R\$ 570.000,00 com a Corretora Lucy (Código Site – AP0020)<sup>4</sup>



#### ELEMENTO 05

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Valor à Venda por R\$ 549.000,00 na 019 Swift Imóveis (Código Site – LL9T04)<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 570.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-67m2-venda-RS570000-id-2684085474/>. Acessado em – 27/02/2024.

<sup>5</sup> Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 64 m<sup>2</sup> por R\$ 549.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS549000-id-2615786462/>. Acessado em – 27/02/2024.

**ELEMENTO 06**

Endereço: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437 - Condomínio Inspiratto Residencial no bairro Vila Progresso da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 67,24 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Valor à Venda por R\$ 590.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – AP303619)<sup>6</sup>

**5.2. Homogeneização das Amostras de Venda**

Amostra	Valor por m <sup>2</sup>	FO	Valor por m <sup>2</sup> após Homogeneização
01	R\$ 7.956,57	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.160,91
02	R\$ 8.149,91	- 10,00% (a venda)	R\$ 7.334,91
03	R\$ 8.328,37	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.495,53
04	R\$ 8.477,09	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.629,38

<sup>6</sup> Apartamento à venda no Swift em Campinas - Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo Swift Campinas SP. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap303619-apartamento-venda-swift-campinas-sp/>. Acessado em – 27/02/2024.

<b>05</b>	R\$ 8.164,78	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.348,30
<b>06</b>	R\$ 8.774,53	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.897,07

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

## 6. Determinação do Valor Final

### 6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{44.866,10}{6} = \boxed{\text{R\$ 7.477,68 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Aritmética Homogeneizada =  $\boxed{\text{R\$ 7.477,68 v/m}^2}$

### 6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 6.356,02

elimina-se superiores à R\$ 8.599,33

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

<b>01</b>	R\$ 7.956,57	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.160,91
<b>02</b>	R\$ 8.149,91	- 10,00% (a venda)	R\$ 7.334,91
<b>03</b>	R\$ 8.328,37	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.495,53
<b>04</b>	R\$ 8.477,09	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.629,38
<b>05</b>	R\$ 8.164,78	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.348,30
<b>06</b>	R\$ 8.774,53	- 10,00 % (a venda)	R\$ 7.897,07

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{44.866,10}{6} = \boxed{\text{R\$ 7.477,68 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Ponderada =  $\boxed{\text{R\$ 7.477,68 v/m}^2}$

### 6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 67,24 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 7.477,68 x 67,24 m<sup>2</sup> = **R\$ 502.799,20**

**APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 500.000,00**

## 7. Enceramento

### 7.1. Conclusão do PTAM

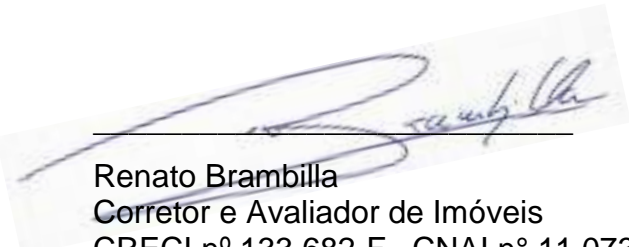
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).**

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 22 (vinte e dois) 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, 07 de março de 2024.



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



## 8. Anexos

## 8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

**onr** Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis - FOLHA

182.677 001

**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 66 localizado no 6º andar da TORRE "A" do Condomínio "INSPIRATTO RESIDENCIAL", situado na Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 67,2400m², comum de 60,7211m², total de 127,9611m² e fração ideal de 27,5727m² ou 0,1841%, no terreno onde foi edificada o Condomínio.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.04/169.947 em 17/02/2011, deste Livro e Registro de Imóveis.

**PROPRIETARIA:** GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A LTDA, inscrita no CNPJ nº 08.606.528/001-87, com sede em São Paulo/SP, na Rua Dr. Eduardo de Souza, nº 387, 11º andar, Vila Nova Conceição, Campinas, 17 de fevereiro de 2011.

O Oficial,

Av.01/182.677, em 17 de fevereiro de 2011.

Procede-se esta averbação para constar constando que a presente matrícula foi aberta a pedido da proprietária do Condomínio "Inspiratto Residencial" GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, nos termos do Requerimento assinado em São Paulo/SP em 14/01/2011, com firmas reconhecidas no 6º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, e que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor do BANCO VOTORANTIM S/A, para garantia da dívida contraída no valor de R\$100.200.000,00-incluindo outros imóveis-R\$50.000,00, conforme R.02/169.947 deste Livro e Registro de Imóveis. Valor cotação para fins de cancelamento da hipoteca R\$22.250,00-incluindo outros imóveis.

A Escrevente Alexandra Leonetti Alves da Silva

Av.02/182.677, em 05 de abril de 2.011.

De conformidade com Instrumento Particular assinado em São Paulo-SP em 24/03/2011, com firmas reconhecidas no 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, formulado pelo credor BANCO VOTORANTIM S.A., procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do transporte da AV.01, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, em virtude da quitação parciais da dívida, ficando em consequência o imóvel objeto desta matrícula livre e desembaraçado do referido ônus. Valor cotação R\$6.888.750,00(incluindo outras unidades). (Conf.PHRS)PHRS.

A Escrevente, Cristiane Cristina Baidone Alves

Vide verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: 115.028-7 DATA: 27/02/2024 23:44:59 - VALOR: R\$ 21,55



**onr** Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRÍCULA 182.677 FOLHA 001 VERSO

R.03/182.677, em 23 de setembro de 2.011.  
TÍTULO: VENDA E COMPRA.  
Por Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente à SPH, assinado nesta cidade, em 19/07/2011, a proprietária GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista n° 1.374, 13° andar, Bela Vista, já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a VALDIR RODRIGUES GOMES, inscrito(a) no CPF/ME nº 474.863.506-10, portador(a) do RG nº 244601410-SSP/MG brasileiro, proprietário de empresa SIMONE DIAS GOMES, inscrito(a) no CPF/ME nº 81.121.800-06, portador(a) do RG nº 244601410-SSP/SP, brasileira, proprietária de empresa, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Julia Nogueira de Carvalho, n° 430, Bela Vista, em Capão-14, pelo valor de R\$205.000,00. A Vendedora apresentou a Cédula do INSS nº 003532011-21200525, emitida em 17/04/2011 e a CCN da Receita Federal, código de controle nº 01105124134, emitida em 27/04/2011, pelo Ministério da Fazenda.  
A Escrevente Alexandra Leonetti Alves da Silva

R.04/182.677, em 23 de setembro de 2.011.  
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.  
Por Instrumento Particular referido no R.03, os proprietários VALDIR RODRIGUES GOMES e sua mulher SIMONE DIAS GOMES, já qualificados, DERAM em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrito(a) no CNPJ nº 06.305.000-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$184.500,00, pagável através de 240 prestações mensais, com as taxas de juros constantes do Instrumento, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais, vencendo-se a primeira prestação em 19/08/2011, no valor inicial de R\$2.433,86, ficando estabelecido o Prazo de carência de 60 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento Particular, que fica arquivado digitalmente neste Registro de Imóveis sob nº 439.367, nesta data. Valor para fins de Leilão R\$205.000,00. (Conf. AMB)ION.  
A Escrevente Alexandra Leonetti Alves da Silva

**PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALER COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 21.55**

continua na ficha 2

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: 115938 - DATA: 27/09/2024 23:44:59 - VALOR: R\$ 21.55



**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAMPINAS - SP**  
CNS/CNJ Nº 11.327-4  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Campinas, 5 de Agosto de 2020

**Av.05 - em 05 de agosto de 2020 - INDISPONIBILIDADE**  
Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade 202007.2918.01251247-IA-940, emitido em 29/07/2020 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 00116374920165030075, nos autos da MG - POUSO ALEGRE -> MG - 1A.VARA DO TRAB.DE POUSO ALEGRE TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> MG - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3 REGIAO, o patrimônio de **VALDIR RODRIGUES GOMES**, inscrito no CPF/MF nº **474.863.506-10**, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 647.345 em 21/07/2020 Selo Digital: 1132743E10000000331757206. Eu , Denilson Salmento dos Santos - Escrevente.

**Av.06 - em 11 de agosto de 2021 - PENHORA**  
Pela Certidão de Penhora PH 20370081 emitida em 08/08/2021, pelo 4ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP - TRT da 19ª Região, extraída dos autos de Execução Trabalhista, processo nº 00117079420165150087, figurando como exequente (s) **DIEGO RODRIGUES VERGILIO**, inscrito(a) no CPF/MF nº **325.739.918-90**, e com executado (a)(s) **VALDIR RODRIGUES GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **474.863.506-10**, **VRG MADEIRAS LTDA-EPP**, inscrito(a) no CNPJ nº **07.587.285/0001-58**, e **SIMONE DIAS GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **814.191.806-05** os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do R.04 desta matrícula, foram **PENHORADOS** para garantia da execução da dívida no valor de **R\$8.833,67 (oito mil e oitocentos e trinta e três reais e sessenta e sete centavos)**, sendo nomeado (a) como depositário (a) **Valdir Rodrigues Vergilio**. Pela R.Decisão do Juízo datada de 19/04/2021, foi determinada a penhora de fração superior à pertencente ao co-executado. Beneficiário (a)(s) da Assistência Judiciária Gratuita. Prenotação: 674.738 em 06/08/2021 Selo Digital: 1132743E1000000051521221Q. Eu , Leandro José da Silva - Escrevente.

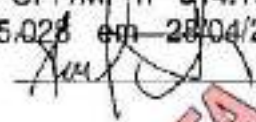
**Av.07 - em 03 de maio de 2022 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**  
Pelo Requerimento emitido em Campinas-SP, em 06/04/2022 e Certidão emitida em 11/02/2021, pela 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas-SP, emitidos pelo Sistema e-Protocolo nº AC001641978 em 28/04/2022, e nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, foi ajuizada na referida Vara, a ação de Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício, Processo Digital nº 1035091-88.2020.8.26.0114.


**continua no verso**

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038-\*\* DATA: 27/02/2024 23:44:59 - VALOR: R\$ 21 55






distribuída em 30/09/2020, onde figura como exequente **INSPIRATTO RESIDENCIAL**, inscrito no CNPJ nº **14.086.818/0001-83** e como executados **VALDIR RODRIGUES GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **474.863.506-10** e **SIMONE DIAS GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **814.191.806-06**. Valor da Causa R\$6.150,86. Prenotação: 695.028 em 28/04/2022. Selo Digital: 11327433100000062657922G. Eu , Alexandra Leonetti Alves da Silva - Escrevente.

**Av.08** - em 15 de dezembro de 2022 - **INDISPONIBILIDADE**  
Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade nº 202212.0819.02483186-IA-430, emitido em 08/12/2022 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 00109194720195030075, nos autos da MG - POUSO ALEGRE -> MG - A VARA DO TRAB DE POUSO ALEGRE TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> MG - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3 REGIAO, o patrimônio de **VALDIR RODRIGUES GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **474.863.506-10**, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 712.787 em 12/12/2022. Selo Digital: 1132743E100000072999322S. Eu , Verdiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

**Av.09** - em 26 de abril de 2023 - **PENHORA**  
Pela Certidão de Penhora PH000462081 emitida em 18/04/2023, pelo 4º OFICIO CIVEL da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 1035091-88.2020.8.26.0114, figurando como exequente (s) **INSPIRATTO RESIDENCIAL**, inscrito(a) no CNPJ nº **14.086.818/0001-83**, e como executado (a)(s) **VALDIR RODRIGUES GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **474.863.506-10**, e **SIMONE DIAS GOMES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **814.191.806-06**, os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do R.04 desta matrícula, foram PENHORADOS para garantia da execução da dívida no valor de **R\$41.390,41 (quarenta e um mil e trezentos e noventa reais e quarenta e um centavos)**, sendo os executados nomeados como depositários. Pela r.decisão do Juízo datada de 20/03/2023, foi determinado a penhora de fração superior à pertencente ao executado. Prenotação: 722.118 em 18/04/2023. Selo Digital: 11327433100000078435023R. Eu , Pedro Sergio de Almeida - Substituto.

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: 115036-11 DATA: 27/02/2024 23:44:58 - VALOR: R\$ 21,55

 <b>Prefeitura Municipal de Campinas</b>	
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)</b>	
<b>Identificação do Imóvel</b>	
Cód. Cartográfico:	3441.34.11.0730.01003
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	***LOCALIZAÇÃO***
Quartirão/Quadra:	01.535
Lote/SubLote:	04-A-2
Logradouro:	AVENIDA ENGENHEIRO AUGUSTO FIGUEIREDO
Número:	437
Complemento:	TORRE-A AP03
Bairro/Loteamento:	GLEBA (PRC 3441.34 - "MURRO PALHEIRO")
CEP:	13045-103
Zonamento:	01
<b>Dados do Terreno</b>	
Área do Terreno:	27,56
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor da Metro 2:	R\$ 1.448,08 / UFIC 310,2537
Valor de m² por laçado:	Não
Padrão Zonamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,1090
FC / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / SIM / 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\$ 43.899,87 / UFIC 9.408,6828
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 39.509,98 / UFIC 8.467,8145
Fronte:	45,65
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m² / Linear:	0,3758
Frequência Coberta Lixo:	0 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dia/Ano:	301
Posição do Lote:	Méio de Quadra
<b>Dados Gerais da Edificação</b>	
Fatores de Correção:	1,1000
FV / FB:	SIM / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	107,59
Área Total Const. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 216.373,24 / UFIC 46.373,3117
<b>Dados da Dependência</b>	
Dependência:	1
Área da Dependência:	107,59
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.125,80 / UFIC 455,6224
Ano de Depreciação:	2010
Fator de Depreciação:	0,8600
Valor da Dependência:	R\$ 216.373,24 / UFIC 46.373,3117
Tipo Padrão Construção:	IV-3-0
<b>Dados Tributários</b>	
Exercício:	2024
Emissão:	01/2024
Valor da UFIC:	4,6659
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 260.273,21 / UFIC 55.781,9944
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 255.899,21 / UFIC 54.941,1262
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R\$ 1.255,35 / UFIC 269,0448
Limitador:	R\$ 1.393,90 / UFIC 295,7543
IPTU Lançado:	R\$ 1.068,71 / UFIC 229,0468
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 466,81 / UFIC 100,0049
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. (Art. 19-B Lei 11.113/01):	UFIC 40,0000
Desc. (Art. 20 Lei 11.113/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 1.535,52 / UFIC 329,0517
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R\$ 1.458,56 / UFIC 312,5931
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 139,57 / UFIC 29,9138
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	09/02/2024
Isenção de imposto:	
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VL Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VL Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	
Ind. de Benefício CAFE:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Foto:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	
<small>(FC) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zonamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento</small>	



## 8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



**Fachada do Condomínio**



**Fachada da Portaria**





**Identificação do Condomínio**



**Identificação da Torre do Apartamento Periciando**





Identificação do Apartamento Periciando

### 8.3 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



Playground



Piscina



Quadra de Tenis



Área de Churrasqueira



### 8.4 - Croqui de Localização



#### Localização do Imóvel no Condomínio

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320  
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br  
Pág. - 022 -