

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP**

PROCESSO DIGITAL Nº: 0034430-63.2019.8.26.0114

Classe - Assunto Cumprimento de sentença – Condomínio

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER

EXECUTADO: JOÃO TADEU GEMMA

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP1631, Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem apresentar as análises, constatações e conclusões técnicas a que chegou, consubstanciadas no presente

Laudo Pericial

FICHA – RESUMO	
IMÓVEL	CASA Rua Eliseu Teixeira De Camargo, 1070 – Casa 40 – Colinas de Santander, Campinas/SP Quartirão = 30022 – Lote = 051-GL – CEP: 13101-665 Área do Terreno = 1.705,00 m² (Matrícula) Área Construída = 487,19 m² (IPTU)
OBJETIVO	Determinar o Valor de Mercado do Imóvel para Compra/Venda
METODOLOGIA	Conforme NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011: ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com o Tratamento Científico (Inferência Estatística)
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação = II – 15 pontos Grau de Precisão = III
MÊS REFERÊNCIA	JUNHO/2026
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	✓ Valor de Mercado à Vista = R\$ 3.355.000,00

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	4
2 SOLICITANTE	4
3 OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	5
3.1 Tipo do Bem.....	5
3.2 Localização do Bem	5
4 FINALIDADE DO LAUDO	6
5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	6
6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	6
6.1 Data da Vistoria	6
6.2 Documentação.....	7
6.3 Caracterização do imóvel.....	7
6.4 Condomínio.....	8
7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO.....	11
9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	12
10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	12
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
12 RESPOSTAS AOS QUESITOS	13
13 ENCERRAMENTO.....	13
ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO.....	14
ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS	43
ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS.....	56
ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011.....	72
ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS.....	73
ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO	75

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Este trabalho fundamenta-se no que estabelecem as NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e se baseia nos seguintes pontos:

- I. Nos elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel.
- II. Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.) e em pesquisa realizada pela web (internet).
- III. Que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e que são confiáveis.
- IV. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentação fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.
- V. O autor responsável pelo presente trabalho declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.
- VI. Neste laudo pericial não foi considerado, em nenhum dos imóveis, avaliando ou dados comparativos, qualquer tipo de restrição referente a passivos ambientais.
- VII. Todos os imóveis, comparativos e avaliando, foram considerados como estando livres de quaisquer ônus.
- VIII. Não foram efetuadas medições no imóvel avaliando sendo que as áreas indicadas neste trabalho foram obtidas da análise dos documentos disponibilizados nos autos e
- IX. Fez parte da equipe de trabalho deste perito signatário, o Eng.º Civil Douglas Nathan de Oliveira Nunes, CREA/SP nº 5070620100, IBAPE/SP nº 2014.

2 SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do Bem

Casa

3.2 Localização do Bem

Rua Eliseu Teixeira De Camargo, 1070 – Casa 40 – Colinas de Santander,
Campinas/SP

Quartirão = 30022 – Lote = 051-GL – CEP: 13101-665

Código Cartográfico = 4313.13.95.0001.01046

Coordenadas Geográficas: -22°54'12.31" -46°59'43.85"

Área do terreno = 1.705,00 m² (Matrícula)

Área Construída = 33,92 m² (Matrícula)

Área construída total = 487,19 (IPTU)

FIGURA 1 – Localização do imóvel



Fonte: Google Earth, 2025.

FIGURA 2 – Localização do imóvel



Fonte: Google Maps, 2026

4 FINALIDADE DO LAUDO

Em parte da DECISÃO do MM. Juízo em fls. 173: *“Assim, para avaliação do imóvel, nomeio o perito judicial Elder Pellegrino Muzetti, que cumprirá o encargo, independentemente de compromisso (art. 466 do CPC).”*.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o Valor de Mercado do imóvel para Compra/Venda, definido pela NBR 14653-1:2019 como: *“quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente”*.

6 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 Data da Vistoria

Quinta-feira, 07 de maio de 2026, às 10:00 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário, juntamente com seu assistente, realizou a vistoria no referido imóvel, quando então foram apuradas as condições locais, aspectos

construtivos do imóvel e seu estado de conservação. Na região, foram verificados os aspectos gerais, infraestrutura, atividades e equipamentos comunitários.

Presentes na vistoria do imóvel: somente o administrador do condomínio, Sr. Carlos Nery

6.2 Documentação

- Matrícula do imóvel (sem número), pertencente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, emitida em 17/04/2017 (fls. 27/34 dos autos).
- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Exercício 2026 (ANEXO VI).

6.3 Caracterização do imóvel

Terreno com Área Total de 1.705,00 m², identificado como Casa número 40, localização no Condomínio Residencial “Colinas de Santander”, medindo e confrontando: 25,00m de frente para via de acesso interno; 66,20m pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a via de acesso interno, com a casa 41; 65,00m do lado esquerdo, confrontando com a casa 39; e pelos fundos 27,00m, onde confronta com o Sistema de Lazer. Privativa livre de terreno de 1.671,08m², comum de 403,87m² e total de 2.074,95m², correspondendo a fração ideal de 1,25% no terreno. Em situação de meio de quadra, formato irregular, dispondo de característica topográfica não plano e abaixo do nível do greide.

Casa contendo Área Total Construída de 487,19 m², conforme IPTU 2026, com 3 pavimentos mais mezanino, garagem coberta, piscina, churrasqueira e com a divisão interna:

Pavimento Inferior: Sala, lavatório, despensa, lavabo, hall, adega, escritório.

Térreo: Sala com lareira, sala de estar, sala de jantar, dormitório 1, lavabo 2, cozinha, área de serviço, despensa, quarto de empregada, wc empregada e sacada.

Pavimento Superior: sala, suíte 1, suíte master com closet, dormitório 2, banheiro social e dormitório 3.

Mezanino: sala e acesso ao telhado.

Padrão construtivo superior, caracterizado pela utilização de materiais construtivo e acabamento de boa qualidade, como pisos em cerâmico, em pedra e madeira, paredes de alvenaria com pintura látex, azulejo cerâmico nas áreas

molhadas, esquadrias de madeira, instalações hidráulicas completas com peças sanitárias e seus respectivos componentes de boa qualidade. Teto em laje e cobertura de telha cerâmica. Revestimento externo com tijolo aparente e pintura.

O estado de conservação do imóvel é de: “*necessitando de reparos*”, conforme enquadramento na classificação do “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (VEIU) 2019 do IBAPE/SP” indicado no Anexo V, com idade estimada da construção de 20 anos. O imóvel encontra-se desocupado.

6.4 Condomínio

O Condomínio Colinas de Santander é composto unidade isoladas de habitação unifamiliar e lotes, com portaria, salões, quadra, churrasqueira, campo de futebol, quadra de tênis e área verde. Demais características descritas na Tabela 1.

TABELA 1 – Condomínio

Infraestrutura	(X) Água potável	(X) Esgoto sanitário	(X) Energia elétrica	(X) Telefone	(X) Iluminação pública	(X) Pavimentação	(X) Rede pluvial	() Rede de gás
Ocupação do Terreno	() Prédios	(X) Unidades isoladas	(X) Lazer	() Garagens	(X) Arruamento	(X) Lotes Vagos		
Posição	() Meio de quadra		(X) Esquina		() Isolado			
Tipo de Cercamento	(Muro) Frente				(Muro) Laterais/Fundo			
Cota/Greide	(X) Abaixo		() Igual		() Acima			
Controle de acesso	(X) Sim				() Não			

Fonte: Próprio Autor, 2026.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O condomínio está situado no loteamento Sítios de Recreio Gramado, próximos dos bairros, conforme Google Maps, Bairro das Palmeiras e Notre Dame.

Em relação às principais vias de acesso, encontra-se com frente para Rua Eliseu Teixeira de Camargo com esquina para Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, e distante aproximadamente a 800m da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), 1000m da Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira (SP-083) e 1300m da Rodovia Heitor Penteado (SP-081).

O bem está localizado na Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Figura 3, em consonância ao Plano Diretor Estratégico de Campinas 2018(LC 189/2018). Situa-se integralmente no perímetro urbano, com áreas reconhecidamente consolidadas e outras fases de consolidação, e tem como objetivo:

- I – Valorizar e ampliar as áreas públicas, promover a ocupação das áreas vagas e a qualificação das áreas vulneráveis sob os aspectos socioeconômico, urbanístico ou ambiental;*
- II – Incentivar o uso misto;*
- III – Fomentar centralidades atreladas às estruturas de transporte coletivo, com possibilidade de uso e ocupação mais intensos do solo;*
- IV – Promover o adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público;*
- V – Promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico;*
- VI – Promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;*
- VII - requalificar urbanística, social e ambientalmente a área central.*

E tem as diretrizes específicas para a citada Macrozona:

- I – Incentivo à ampliação da oferta de moradia, reabilitação dos espaços públicos e dos bens históricos e culturais;*
- II – Promoção de intervenções na estrutura viária e de transporte para correção dos problemas de descontinuidade entre bairros;*
- III – Estabelecimento de usos mistos compatíveis com o uso residencial no interior dos bairros residenciais;*
- IV – Urbanização dos núcleos urbanos informais de interesse social passíveis de consolidação e a titulação dos ocupantes;*
- V – Adoção de medidas visando compelir os responsáveis a regularizar as áreas de interesse específico, quando tecnicamente possível;*
- VI – Reserva de áreas para produção de habitação de interesse social com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.*

FIGURA 3 – Macrozona



Fonte: Zoneamento Campinas, 2023.

Pertence a Zona Residencial (ZR), de acordo com a LC. N° 208/2018, zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal, com uso de tipologias de ocupação em todas as vias de Habitação Unifamiliar (HU), Habitação Multifamiliar Horizontal (HMH); nas vias arteriais e coletoras de Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (CSEI) e Habitação / Comércio / Serviço / Institucional / Industrial (HCSEI) (FIGURA 4).

FIGURA 4 – Zoneamento



Fonte: Zoneamento Campinas, 2026.

Trata-se de região com padrão econômico e construtivo alto, com predominância de uso residencial multifamiliar.

A infraestrutura urbana disponível é: água potável, esgoto sanitário, rede pluvial, energia elétrica, pavimentação, rede de telefonia, coleta de lixo, arborização, iluminação pública, guias e sarjetas.

Contendo os serviços comunitários: comércio, supermercados, segurança pública, correios, rede bancária, educação, transporte coletivo e lazer.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Este trabalho segue o preconizado pelas NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens – Parte1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear Múltipla, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Ferramenta Utilizada: *Software* SisDEA para Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares para venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de mercado do imóvel e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor explica a variação dos preços dos imóveis.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, para encontrar o

valor mais provável de comercialização, ou seja, o Valor de Mercado para Compra/Venda à Vista.

9 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados pesquisados em junho de 2026.

- Dados Comparativos: (ANEXO II)
- Tratamento dos dados: (ANEXO III)

10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II – atingido 15 pontos de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III – com as amplitudes de 8,90% (mínimo) + 9,77% (máximo) = 18,67%.

Como as somatórias das amplitudes são inferiores a 30%, a avaliação quanto à precisão, enquadra-se no **GRAU III**, conforme Tabela 2.

Tabela 2 – Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme metodologia de avaliação fundamentada nas NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011, nas condições descritas e obtidas como resultado do tratamento estatístico demonstrado no Anexo III, calculou-se o Valor Médio de R\$ 3.948.138,06.

Utilizou-se o valor mínimo do campo de arbítrio (-15%), observando o limite previsto em norma, considerando a aplicação do Fator de Oferta (Negociação), em razão dos dados comparativos pesquisados estarem em oferta na presente data e por o imóvel avaliando apresentar estado de conservação inferior aos dados

comparativos. A variável Depreciação não se mostrou estatisticamente significativa, uma vez que os dados apresentam condições semelhantes entre si e superior ao avaliando.

Com isso, aplicando-se o arredondamento no valor final, previsto em norma, tem-se:

Valor de Mercado à Vista em junho de 2026	R\$ 3.355.000,00 (Três Milhões e Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)
--	--

12 RESPOSTAS AOS QUESITOS

Nenhum Quesito formulado pelas Partes.

13 ENCERRAMENTO

Este laudo é composto por 76 (setenta e seis) páginas digitadas eletronicamente; salvo em arquivo “pdf” e anexado diretamente nos autos do processo em epígrafe com a devida certificação digital deste perito signatário.

Campinas, 29 de junho de 2026.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZZETTI
Engenheiro Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



FOTO 01 – FRENTE



FOTO 02 – VIA DE ACESSO INTERNO



FOTO 03 – VIA DE ACESSO INTERNO



FOTO 04 – VIZINHO DA ESQUERDA



FOTO 05 – VIZINHO DA DIREITA



FOTO 06 – FACHADA



FOTO 07 – FACHADA



FOTO 08 – GARAGEM



FOTO 09 – PISCINA



FOTO 10 – ÁREA DE CHURRASQUEIRA



FOTO 11 – VISTA PELOS FUNDOS



FOTO 12 – FUNDOS



FOTO 13 – CASA DE MÁQUINAS



FOTO 14 – PAV. INFERIOR – SALA



FOTO 15 – PAV. INFERIOR – SALA



FOTO 16 – PAV. INFERIOR – DESPENSA



FOTO 17 – PAV. INFERIOR – LAVABO



FOTO 18 – PAV. INFERIOR – ESCRITÓRIO



FOTO 19 – PAV. INFERIOR – ADEGA E ESCADA



FOTO 20 – TÉRREO – SALA COM LAREIRA



FOTO 21 – TÉRREO – SALA DE ESTAR



FOTO 22 – TÉRREO – SALA DE JANTAR



FOTO 23 – TÉRREO – DORMITÓRIO 1



FOTO 24 – TÉRREO – BANHEIRO SOCIAL 1



FOTO 25 – TÉRREO – COZINHA



FOTO 26 – TÉRREO – COZINHA



FOTO 27 – TÉRREO – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 28 – TÉRREO – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 29 – TÉRREO – DESPENSA 2



FOTO 30 – TÉRREO – WC COLABORADOR



FOTO 31 – TÉRREO – QUARTO COLABORADOR

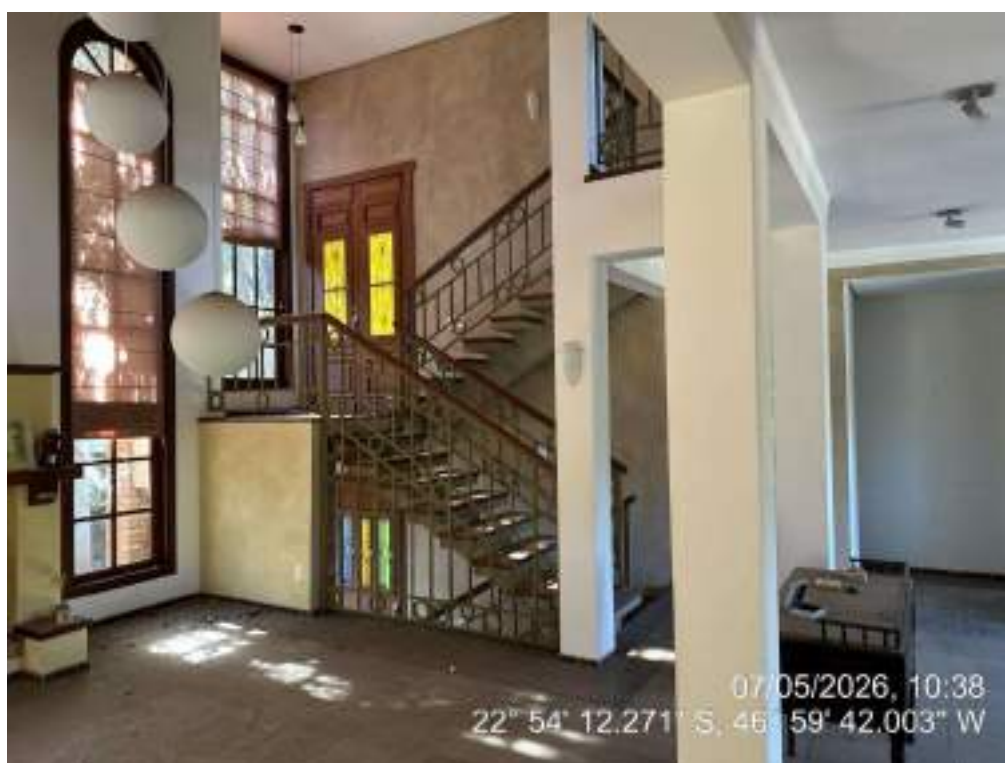


FOTO 32 – TÉRREO – ESCADAS



FOTO 33 – TÉRREO – VARANDA



FOTO 34 – PAV SUPERIOR – SALA



FOTO 35 – PAV SUPERIOR – SUÍTE 1



FOTO 36 – PAV SUPERIOR – BANHEIRO SUÍTE 1

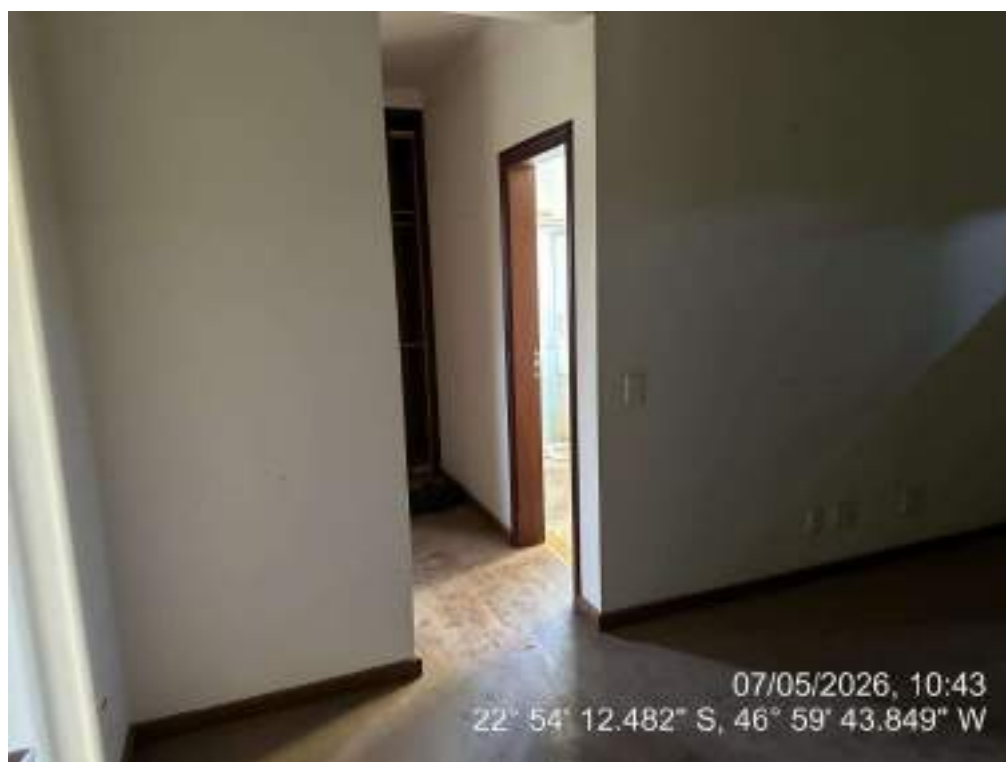


FOTO 37 – PAV SUPERIOR – SUÍTE MASTER



FOTO 38 – PAV SUPERIOR – BANHEIRO SUÍTE MASTER



FOTO 39 – PAV SUPERIOR – CLOSET SUÍTE MASTER

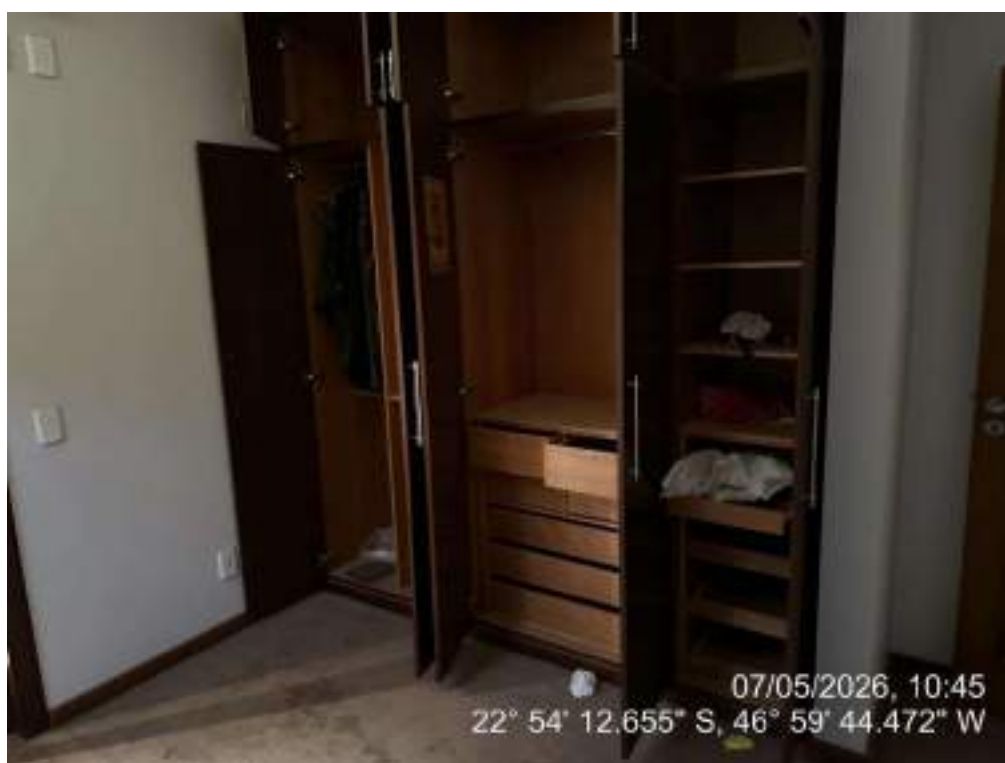


FOTO 40 – PAV SUPERIOR – DORMITÓRIO 3



FOTO 41 – PAV SUPERIOR – BANHEIRO SOCIAL



FOTO 42 – PAV SUPERIOR – DORMITÓRIO 4



FOTO 43 – MEZANINO – SALA



FOTO 44 – LATERAL ESQUERDA



FOTO 45 – LATERAL DIREITA



FOTO 46 – PORTARIA



FOTO 47 – LOGRADOURO – CONDOMÍNIO



FOTO 48 – LOGRADOURO – CONDOMÍNIO



FOTO 49 – CONDOMÍNIO



FOTO 50 – SALÃO DE FESTAS



FOTO 51 – PLAYGROUND



FOTO 52 – QUADRA



FOTO 53 – CHURRASQUEIRA



FOTO 54 – CAMPO DE FUTEBOL



FOTO 55 – QUADRA DE TÊNIS



FOTO 56 – ÁREA VERDE



FOTO 57 – ÁREA VERDE



FOTO 58 – ÁREA VERDE

ANEXO II – DADOS COMPARATIVOS



Marcador **Vermelho** – IMÓVEL AVALIANDO

Marcadores **Azuis** – DADOS COMPARATIVOS

COMPARATIVO

1

RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070					
BAIRRO		COND.RES.COLINAS DE SANTANDER			
INFORMANTE		DAVANTI IMOVEIS (19) 99786-4118			
REFERÊNCIA	CA122408	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 4.750.000,00	PADRÃO C.	3,008	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.333,33	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.909,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	750,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO			2		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070					
BAIRRO		COND.RES.COLINAS DE SANTANDER			
INFORMANTE		CHIMINAZZO IMOVEIS (19) 3735-5700			
REFERÊNCIA	CA1685	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 4.000.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 8.438,82	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	2.198,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	474,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO				3	
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070					
BAIRRO	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER				
INFORMANTE	AYKA (19)4119-1012				
REFERÊNCIA	3518	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 7.950.000,00	PADRÃO C.	3,008	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 11.041,67	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.867,86	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	720,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO				4	
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070 - CASA 32					
BAIRRO	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER				
INFORMANTE	PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138-3838				
REFERÊNCIA	CA12538	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 5.700.000,00	PADRÃO C.	3,331	SUÍTE	2
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 12.780,27	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.507,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	446,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO				5
				
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070				
BAIRRO	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER			
INFORMANTE	PROVETUM IMOVEIS (19) 3303-3000			
REFERÊNCIA	CA270600	UFIC	251,16	DORMITÓRIO 5
VALOR TOTAL	R\$ 6.500.000,00	PADRÃO C.	3,331	SUÍTE 4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 10.132,03	DEPRECIACÃO	0,32	X -
ÁREA TERRENO	1.475,00	DATA	jun/2026	X -
ÁREA CONSTRUÍDA	641,53	PISCINA	1	X -
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19			

COMPARATIVO				6
				
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070				
BAIRRO	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER			
INFORMANTE	PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138-3838			
REFERÊNCIA	SO6396	UFIC	251,16	DORMITÓRIO 4
VALOR TOTAL	R\$ 5.300.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE 4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.843,48	DEPRECIACÃO	0,32	X -
ÁREA TERRENO	1.911,68	DATA	jun/2026	X -
ÁREA CONSTRUÍDA	774,46	PISCINA	1	X -
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19			

COMPARATIVO			7		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070					
BAIRRO		COND.RES.COLINAS DE SANTANDER			
INFORMANTE		VALOR IMOVEIS (19)3020-0420			
REFERÊNCIA	SO3255	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	5
VALOR TOTAL	R\$ 5.500.000,00	PADRÃO C.	2,356	SUÍTE	5
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 9.963,77	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.867,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	552,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO				8	
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 100					
BAIRRO		COND.PÁTEO SANTA FE			
INFORMANTE		ENTRE IMOBILIARIA (19) 99118-7853			
REFERÊNCIA	CA000837	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 6.500.000,00	PADRÃO C.	3,865	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 12.404,58	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	901,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	524,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 17.121,06				

COMPARATIVO			9		
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 100					
BAIRRO	COND.PÁTEO SANTA FE				
INFORMANTE	M00D IMOB.(19) 99630-7209				
REFERÊNCIA	CA000606	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	5
VALOR TOTAL	R\$ 8.800.000,00	PADRÃO C.	4,843	SUÍTE	5
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 13.946,12	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.150,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	631,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 17.121,06				

COMPARATIVO

10



AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 770					
BAIRRO	COND.VILLAGIO VIA CONDOTTI				
INFORMANTE	PROVETUM IMOVEIS (19) 3303-3000				
REFERÊNCIA	CA319164	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 2.800.000,00	PADRÃO C.	3,008	SUÍTE	2
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.436,78	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	700,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	435,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 20.439,73				

COMPARATIVO

11



AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 81

BAIRRO

CONDOMINIO BEL AIR

INFORMANTE

PROVECTUM IMOVEIS (19) 3303-3000

REFERÊNCIA

CA312246

UFIC

251,16

DORMITÓRIO

4

VALOR TOTAL

R\$ 3.900.000,00

PADRÃO C.

3,008

SUÍTE

4

UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 6.221,29

DEPRECIAÇÃO

0,32

X

-

ÁREA TERRENO

1.686,00

DATA

jun/2026

X

-

ÁREA CONSTRUÍDA

626,88

PISCINA

1

X

-

LOC/IBGE (2022)

R\$ 18.934,19

COMPARATIVO				12	
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 81					
BAIRRO		CONDOMINIO BEL AIR			
INFORMANTE		PETRUCCI IMOVEIS (19) 98883-3000			
REFERÊNCIA	CA22769	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 4.500.000,00	PADRÃO C.	3,008	SUÍTE	2
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.500,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.600,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	600,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO			13		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 481					
BAIRRO		COND.QUINTA DOS IPES			
INFORMANTE		HOMEGODS IMOVEIS (19) 97139-0096			
REFERÊNCIA	SO0145	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	3
VALOR TOTAL	R\$ 2.200.000,00	PADRÃO C.	2,356	SUÍTE	1
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 6.285,71	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.215,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	350,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 17.121,06				

COMPARATIVO			14		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 481					
BAIRRO		COND.QUINTA DOS IPES			
INFORMANTE		CONEXAOX IMOVEIS (19) 3291-0456			
REFERÊNCIA		CA023051	UFIC	251,16	DORMITÓRIO 5
VALOR TOTAL		R\$ 2.900.000,00	PADRÃO C.	2,356	SUÍTE 3
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 5.440,90	DEPRECIAÇÃO	0,32	X -
ÁREA TERRENO		1.203,00	DATA	jun/2026	X -
ÁREA CONSTRUÍDA		533,00	PISCINA	1	X -
LOC/IBGE (2022)		R\$ 17.121,06			

COMPARATIVO			15		
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 911					
BAIRRO		COND.VALE DAS NASCENTES			
INFORMANTE		CONSTRUA IMOBILIARIA (19) 3295-0045			
REFERÊNCIA	CA3405	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	6
VALOR TOTAL	R\$ 5.300.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE	3
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 8.281,25	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	2.460,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	640,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO

16

AVENIDA PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 850

BAIRRO

RESIDENCIAL VILLA D'ESTE

INFORMANTE

PROVETUM IMOVEIS (19) 3303-3000

REFERÊNCIA	CA297056	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 4.300.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.465,28	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	840,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	576,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 20.439,73				

COMPARATIVO				17	
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 1500					
BAIRRO		CONDOMINIO CASAS BRASILEIRAS			
INFORMANTE		MOOD IMOB.(19) 99630-7209			
REFERÊNCIA	CA000719	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 4.300.000,00	PADRÃO C.	3,331	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 12.112,68	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	700,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	355,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 27.295,92				

COMPARATIVO				18	
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 911					
BAIRRO	COND.VALE DAS NASCENTES				
INFORMANTE	JAZZ IMOBILIARIA (19) 2660-0142				
REFERÊNCIA	12718	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 3.800.000,00	PADRÃO C.	2,356	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 9.047,62	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.000,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	420,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO			19		
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 770 - CASA 29					
BAIRRO		COND.VILLAGIO VIA CONDOTTI			
INFORMANTE		PROVECTUM IMOVEIS (19) 3303-3000			
REFERÊNCIA	CA317809	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 3.500.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.795,10	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	691,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	449,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 20.439,73				

COMPARATIVO

20



RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 671

BAIRRO

COND.RES.QUINTA DA BELA VISTA

INFORMANTE

BONON & AMARAL IMOVEIS (19) 3253-7070

REFERÊNCIA

208596

UFIC

251,16

DORMITÓRIO

4

VALOR TOTAL

R\$ 2.900.000,00

PADRÃO C.

2,656

SUÍTE

4

UNITÁRIO (R\$/m²)

R\$ 5.788,42

DEPRECIAÇÃO

0,32

X

-

ÁREA TERRENO

900,00

DATA

jun/2026

X

-

ÁREA CONSTRUÍDA

501,00

PISCINA

1

X

-

LOC/IBGE (2022)

R\$ 17.121,06

COMPARATIVO			21		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 671					
BAIRRO		COND.RES.QUINTA DA BELA VISTA			
INFORMANTE		BDL IMOVEIS (19) 4141-4600			
REFERÊNCIA	CA004468	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 3.130.000,00	PADRÃO C.	3,008	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 7.825,00	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.284,12	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	400,00	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 17.121,06				

COMPARATIVO			22		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 671					
BAIRRO		COND.RES.QUINTA DA BELA VISTA			
INFORMANTE		LG MOTA IMOVEIS (19) 3722-7740			
REFERÊNCIA	CA002296	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	4
VALOR TOTAL	R\$ 3.000.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE	4
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 8.042,90	DEPRECIAÇÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.284,00	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	373,00	PISCINA	0	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 17.121,06				

COMPARATIVO			23		
					
AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 81					
BAIRRO		CONDOMINIO BEL AIR			
INFORMANTE		PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138-3838			
REFERÊNCIA	SO7173	UFIC	251,16	DORMITÓRIO	5
VALOR TOTAL	R\$ 4.300.000,00	PADRÃO C.	2,656	SUÍTE	3
UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 9.798,78	DEPRECIACÃO	0,32	X	-
ÁREA TERRENO	1.610,87	DATA	jun/2026	X	-
ÁREA CONSTRUÍDA	438,83	PISCINA	1	X	-
LOC/IBGE (2022)	R\$ 18.934,19				

COMPARATIVO			24		
					
RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 215 - CASA 07					
BAIRRO		COND. RES. BELLA FLORA			
INFORMANTE		PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138-3838			
REFERÊNCIA		SO7536	UFIC	251,16	DORMITÓRIO 4
VALOR TOTAL		R\$ 6.500.000,00	PADRÃO C.	3,008	SUÍTE 4
UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 9.938,84	DEPRECIAÇÃO	0,32	X -
ÁREA TERRENO		1.153,00	DATA	jun/2026	X -
ÁREA CONSTRUÍDA		654,00	PISCINA	1	X -
LOC/IBGE (2022)		R\$ 17.121,06			

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS

Número de variáveis independentes testadas no modelo: 8

(Área do terreno, Área construída, UFIC, Padrão construtivo, Depreciação, Dormitórios, Suítes e Localização/IBGE).

Número de variáveis independentes consideradas no modelo: 4

(Área do terreno, Área construída, Padrão construtivo e Dormitórios).

Sendo:

Variável dependente: Valor total (R\$) – informa o valor total do imóvel.

Variáveis Independentes:

Área terreno: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área do terreno do imóvel.

Avaliando: (1.705,00)

Área construída: Variável Quantitativa (m²) – Informa a área construída do imóvel.

Avaliando: (487,19)

UFIC: Variável Proxy – Informa o valor do metro quadrado do terreno em Unidade Fiscal de Campinas, conforme a Lei Municipal nº 15.499/2017 que trata da revisão da Planta Genérica de Valores do município a partir de 01/01/2018 (ANEXO V).

Avaliando: (251,16)

Padrão Construtivo: Variável Proxy – Informa o padrão construtivo do imóvel, conforme coeficientes do estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (VEIU) (ANEXO V).

Avaliando: (2,154)

Depreciação: Variável Proxy (%) – Informa a classificação do estado de conservação do imóvel em graduação referencial, conforme o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (VEIU) (ANEXO V).

Avaliando: (18,10)

Dormitórios: Variável Quantitativa (quantidade) – Informa a quantidade de dormitórios do imóvel, incluindo número de suítes.

Avaliando: (5)

Suítes: Variável Quantitativa (quantidade) – Informa a quantidade de suíte do imóvel.

Avaliando: (2)

Localização/IBGE: Variável Proxy (R\$) – Informa a Renda Média Domiciliar por setor censitário IBGE - Censo 2022.

Avaliando: (18.934,19)

RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	MUZETTI
Modelo:	PROCESSO DIGITAL nº: 0034430-63.2019.8.26.0114
Data do modelo:	sábado, 27 de junho de 2026
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Informa a área do terreno do imóvel (m²)	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Informa a área construída do imóvel (m²)	Sim
UFIC	Numérica	Proxy	(Localização) Informa o valor do metro quadrado do terreno em Unidade Fiscal de Campinas, conforme a Lei Municipal nº 15.499/2017 que trata da revisão da Planta Genérica de Valores do município a partir de 01/01/2018	Não
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Informa o padrão construtivo do imóvel, conforme coeficientes obtidos no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019	Sim
Depreciação	Numérica	Proxy	Informa a classificação do estado de conservação do imóvel em graduação referencial, conforme o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - desenvolvido pelo IBAPE/SP em 2019 (%)	Não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Informa a quantidade de dormitórios do imóvel, incluindo número de suítes	Sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Informa a quantidade de suíte do imóvel.	Não
Localização/IBGE	Numérica	Proxy	Informa a Renda Média Domiciliar por setor censitário IBGE - Censo 2022 (R\$)	Não
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	691,00	2.460,00	1.769,00	1.361,28
Área construída	350,00	774,46	424,46	525,94
Padrão construtivo	2,36	4,84	2,49	2,99
Dormitórios	3,00	6,00	3,00	4,25
Valor total	2.200.000,00	8.800.000,00	6.600.000,00	4.429.000,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9096074 / 0,9299609
Coefficiente de determinação:	0,8273856
Fisher - Snedecor:	17,97
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,861	4	0,465	17,975
Não Explicada	0,388	15	0,026	
Total	2,249	19		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +16,38095135 + 0,0001324213512 * \text{Área do terreno} - 199,3299811 / \text{Área construída} - 4,483603922 / \text{Padrão construtivo} + 0,4381348959 * \ln(\text{Dormitórios})$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +12674103,86 * e^{(+0,0001324213512 * \text{Área do terreno})} * e^{(-199,3299811 / \text{Área construída})} * e^{(-4,483603922 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,4381348959 * \ln(\text{Dormitórios}))}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor total} = +13006390,19 * e^{(+0,0001324213512 * \text{Área do terreno})} * e^{(-199,3299811 / \text{Área construída})} * e^{(-4,483603922 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,4381348959 * \ln(\text{Dormitórios}))}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor total} = +13175786,14 * e^{(+0,0001324213512 * \text{Área do terreno})} * e^{(-199,3299811 / \text{Área construída})} * e^{(-4,483603922 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,4381348959 * \ln(\text{Dormitórios}))}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x	1,50	15,55
Área construída	1/x	-2,05	5,80
Padrão construtivo	1/x	-5,94	0,00
Dormitórios	ln(x)	1,48	15,84
Valor total	ln(y)	28,37	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área do terreno	x1	0,00	-0,46	0,17	0,35	0,27
Área construída	x2	-0,46	0,00	0,21	-0,45	-0,59
Padrão construtivo	x3	0,17	0,21	0,00	-0,18	-0,75
Dormitórios	x4	0,35	-0,45	-0,18	0,00	0,50
Valor total	y	0,27	-0,59	-0,75	0,50	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

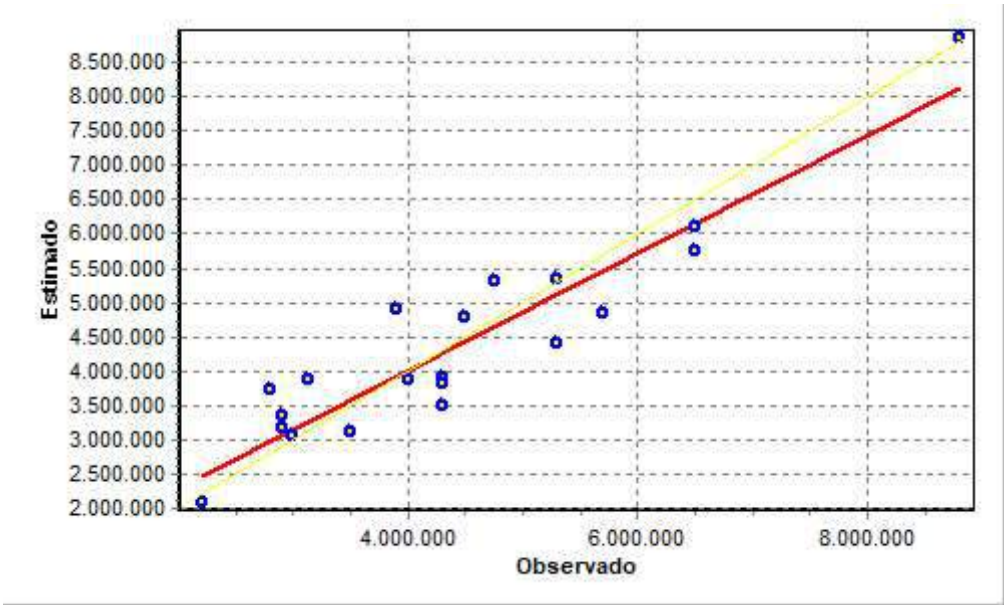
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área do terreno	x1	0,00	0,18	0,47	0,06	0,36
Área construída	x2	0,18	0,00	0,26	0,07	0,47
Padrão construtivo	x3	0,47	0,26	0,00	0,22	0,84
Dormitórios	x4	0,06	0,07	0,22	0,00	0,36
Valor total	y	0,36	0,47	0,84	0,36	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

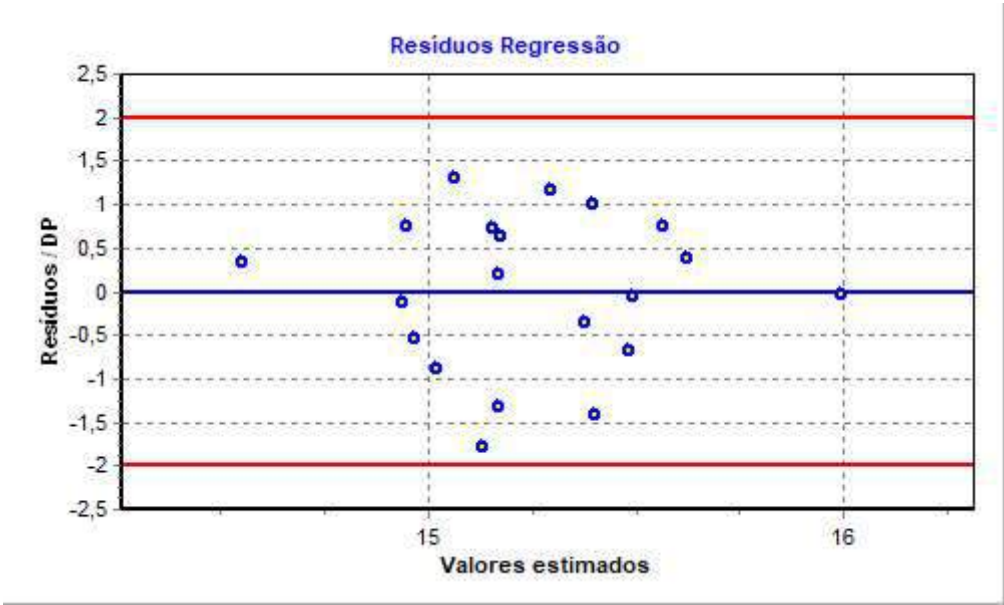
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,37	15,48	-0,11	-0,7229%	-0,690854	0,04224200
2	15,20	15,17	0,03	0,2042%	0,192940	0,00404100
4	15,56	15,39	0,16	1,0352%	1,001005	0,04815800
5	15,69	15,62	0,06	0,3992%	0,389269	0,00662200
6	15,48	15,30	0,19	1,2092%	1,163767	0,15014400
8	15,69	15,57	0,12	0,7657%	0,746674	0,04154800
9	15,99	16,00	-0,01	-0,0403%	-0,040023	0,00044500
10	14,85	15,13	-0,29	-1,9340%	-1,784710	0,12086400
11	15,18	15,40	-0,23	-1,4930%	-1,408440	0,07468500
12	15,32	15,38	-0,06	-0,3776%	-0,359571	0,00380200
13	14,60	14,55	0,05	0,3654%	0,331668	0,03245200
14	14,88	14,97	-0,09	-0,5924%	-0,547942	0,06080900
15	15,48	15,49	-0,01	-0,0579%	-0,055733	0,00136900
16	15,27	15,17	0,10	0,6587%	0,625413	0,04567500
18	15,07	14,95	0,12	0,7996%	0,748923	0,03340700
19	14,88	15,02	-0,14	-0,9498%	-0,878492	0,03460900
20	14,96	15,17	-0,21	-1,4238%	-1,323731	0,06211900
21	14,91	14,94	-0,02	-0,1458%	-0,135143	0,00096300
22	15,27	15,16	0,12	0,7663%	0,727559	0,04314100
24	15,27	15,07	0,21	1,3665%	1,297421	0,16423600

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

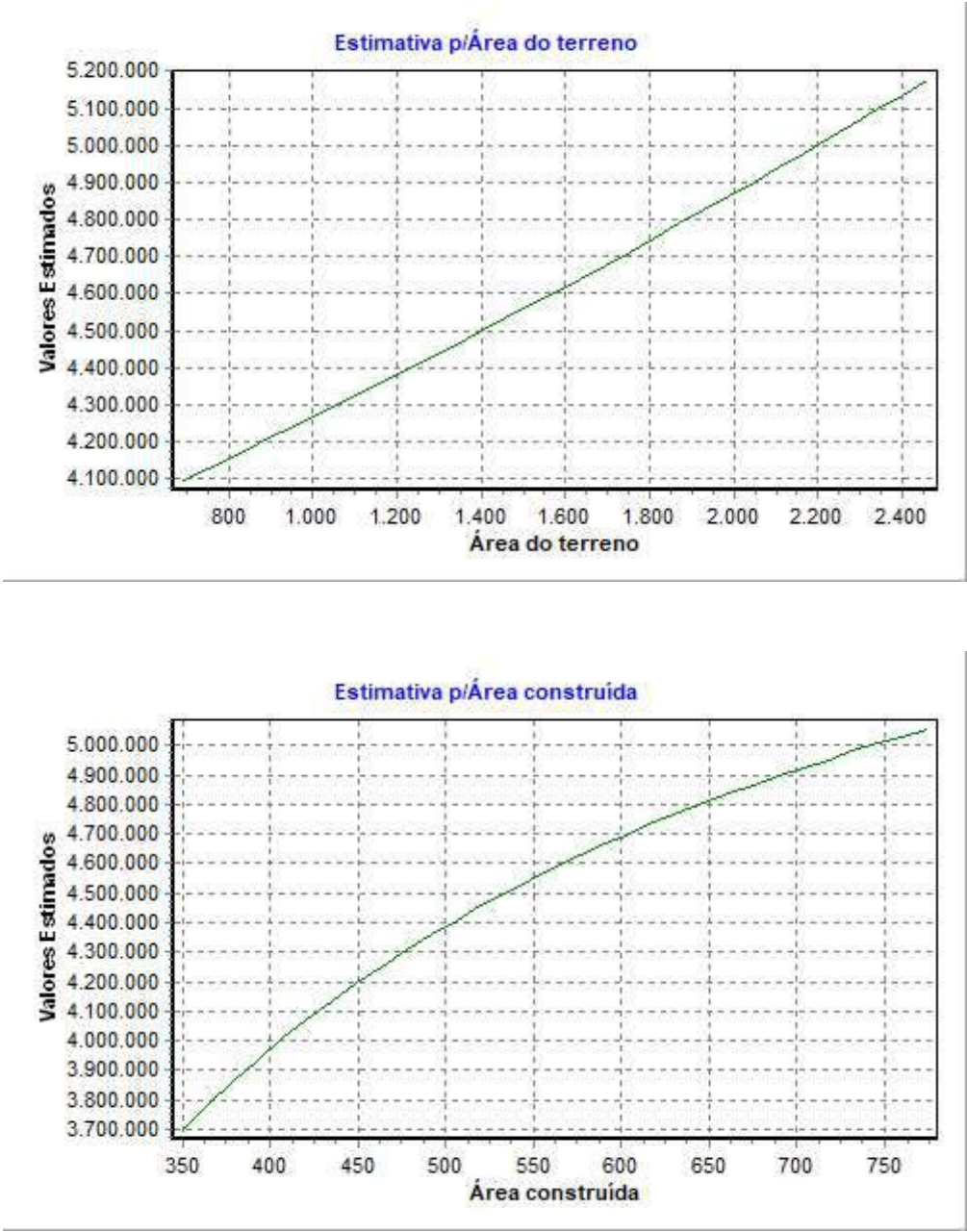
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

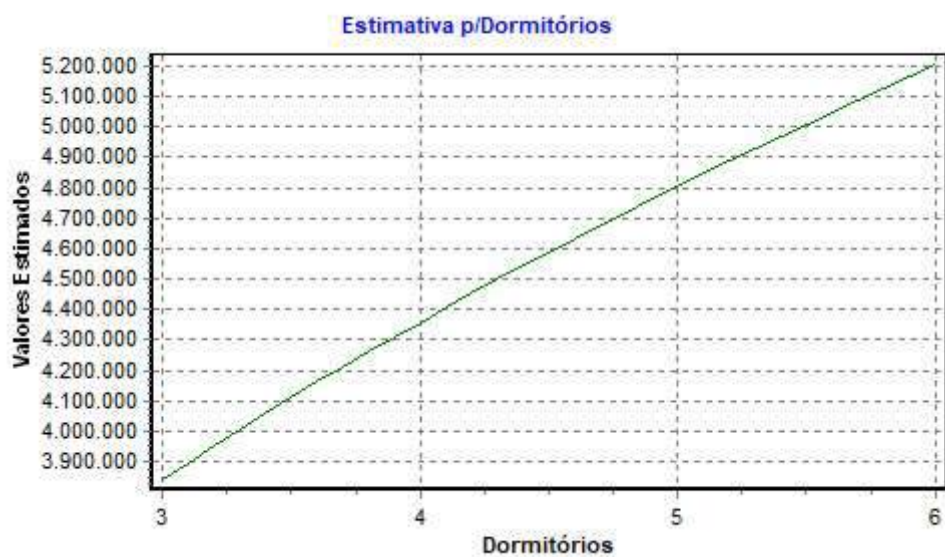
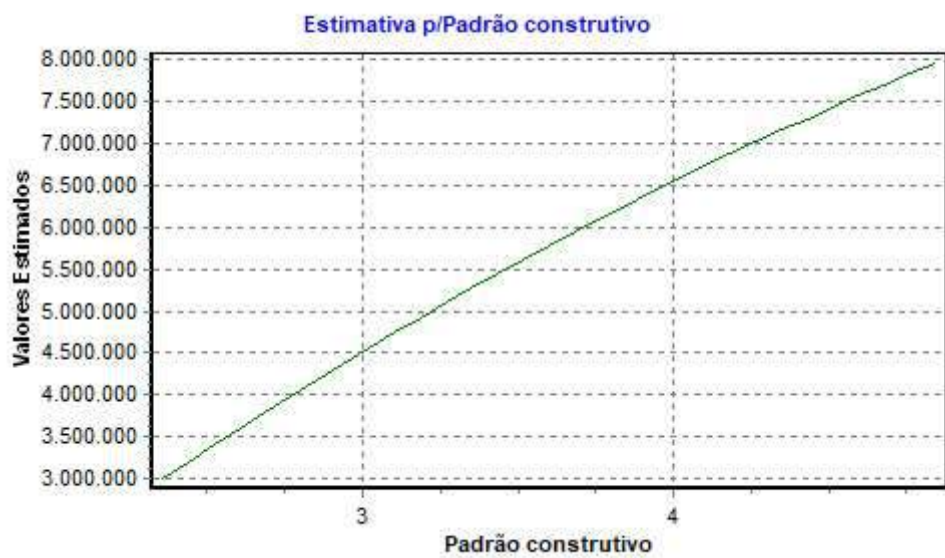


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	DAVANTI IMOVEIS (19) 99786-4118
2		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	CHIMINAZZO IMOVEIS (19) 3735- 5700
3	*	RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	AYKA (19)4119-1012
4		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070 - CASA 32	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138- 3838
5		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	PROVETUM IMOVEIS (19) 3303- 3000
6		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138- 3838
7	*	RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070	COND.RES.COLINAS DE SANTANDER	VALOR IMOVEIS (19)3020-0420
8		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 100	COND.PÁTEO SANTA FE	ENTRE IMOBILIARIA (19) 99118-7853
9		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 100	COND.PÁTEO SANTA FE	M00D IMOB.(19) 99630-7209
10		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 770	COND.VILLAGIO VIA CONDOTTI	PROVETUM IMOVEIS (19) 3303- 3000
11		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 81	CONDOMINIO BEL AIR	PROVETUM IMOVEIS (19) 3303- 3000

12		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 81	CONDOMINIO BEL AIR	PETRUCCI IMOVEIS (19) 98883-3000
13		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 481	COND.QUINTA DOS IPES	HOMEGODS IMOVEIS (19) 97139- 0096
14		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 481	COND.QUINTA DOS IPES	CONEXAOX IMOVEIS (19) 3291- 0456
15		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 911	COND.VALE DAS NASCENTES	CONSTRUA IMOBILIARIA (19) 3295-0045
16		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 1500	CONDOMINIO CASAS BRASILEIRAS	MOOD IMOB.(19) 99630-7209
17	*	AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 911	COND.VALE DAS NASCENTES	JAZZ IMOBILIARIA (19) 2660-0142
18		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 770 - CASA 29	COND.VILLAGIO VIA CONDOTTI	PROVECTUM IMOVEIS (19) 3303- 3000
19		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 671	COND.RES.QUINTA DA BELA VISTA	BONON & AMARAL IMOVEIS (19) 3253- 7070
20		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 671	COND.RES.QUINTA DA BELA VISTA	BDL IMOVEIS (19) 4141-4600
21		RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 671	COND.RES.QUINTA DA BELA VISTA	LG MOTA IMOVEIS (19) 3722-7740
22		AV.PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 81	CONDOMINIO BEL AIR	PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138- 3838
23	*	RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 215 - CASA 07	COND. RES. BELLA FLORA	PICCOLOTO IMOVEIS (19) 2138- 3838

24		AVENIDA PROFESSORA DÉA EHRHARDT CARVALHO, 850	RESIDENCIAL VILLA D'ESTE	PROVECTUM IMOVEIS (19) 3303- 3000
----	--	---	-----------------------------	---

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área do terreno	Área construída	UFIC	Padrão construtivo	Depreciação	Dormitórios	Suítes
1		1.909,00	750,00	251,16	3,008	0,32	4	4
2		2.198,00	474,00	251,16	2,656	0,32	4	4
3	*	1.867,86	720,00	251,16	3,008	0,32	4	4
4		1.507,00	446,00	251,16	3,331	0,32	4	2
5		1.475,00	641,53	251,16	3,331	0,32	5	4
6		1.911,68	774,46	251,16	2,656	0,32	4	4
7	*	1.867,00	552,00	251,16	2,356	0,32	5	5
8		901,00	524,00	251,16	3,865	0,32	4	4
9		1.150,00	631,00	251,16	4,843	0,32	5	5
10		700,00	435,00	251,16	3,008	0,32	4	2
11		1.686,00	626,88	251,16	3,008	0,32	4	4
12		1.600,00	600,00	251,16	3,008	0,32	4	2
13		1.215,00	350,00	251,16	2,356	0,32	3	1
14		1.203,00	533,00	251,16	2,356	0,32	5	3
15		2.460,00	640,00	251,16	2,656	0,32	6	3
16		700,00	355,00	251,16	3,331	0,32	4	4
17	*	1.000,00	420,00	251,16	2,356	0,32	4	4
18		691,00	449,00	251,16	2,656	0,32	4	4
19		900,00	501,00	251,16	2,656	0,32	4	4
20		1.284,12	400,00	251,16	3,008	0,32	4	4
21		1.284,00	373,00	251,16	2,656	0,32	4	4
22		1.610,87	438,83	251,16	2,656	0,32	5	3
23	*	1.153,00	654,00	251,16	3,008	0,32	4	4
24		840,00	576,00	251,16	2,656	0,32	4	4

ID	Desabilitado	Localização/IBGE	Valor total
1		18.934,19	4.750.000,00
2		18.934,19	4.000.000,00
3	*	18.934,19	7.950.000,00
4		18.934,19	5.700.000,00
5		18.934,19	6.500.000,00
6		18.934,19	5.300.000,00
7	*	18.934,19	5.500.000,00
8		17.121,06	6.500.000,00
9		17.121,06	8.800.000,00
10		20.439,73	2.800.000,00
11		18.934,19	3.900.000,00
12		18.934,19	4.500.000,00
13		17.121,06	2.200.000,00
14		17.121,06	2.900.000,00
15		18.934,19	5.300.000,00
16		27.295,92	4.300.000,00
17	*	18.934,19	3.800.000,00
18		20.439,73	3.500.000,00
19		17.121,06	2.900.000,00
20		17.121,06	3.130.000,00
21		17.121,06	3.000.000,00
22		18.934,19	4.300.000,00
23	*	17.121,06	6.500.000,00
24		20.439,73	4.300.000,00

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.596.837,84	3.691.138,79	3.739.212,39	8,90%	
Valor Médio	3.948.138,06	4.051.649,31	4.104.418,21	-	III
Valor Máximo	4.333.749,48	4.447.370,59	4.505.293,39	9,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070 – CASA 40	-
Bairro	COLINAS DE SANTANDER	-
Área do terreno	1.705,00	Não
Área construída	487,19	Não
Padrão construtivo	2,66	Não
Dormitórios	5,00	Não

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 1.705,00
- Área construída = 487,19
- Padrão construtivo = 2,656
- Dormitórios = 5
- Endereço = RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 1070 – CASA 40
- Bairro = COLINAS DE SANTANDER
- Informante =
- Data = JUN/2026

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 7.382,82
 - Médio = 8.103,90
 - Máximo = 8.895,40
- Valor Total
 - Mínimo (8,90%) = 3.596.837,84
 - Médio = 3.948.138,06
 - Máximo (9,77%) = 4.333.749,48
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 3.355.917,35
 - RL Máximo = 4.540.358,77

ANEXO IV – TABELAS FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL DE PONTOS					15

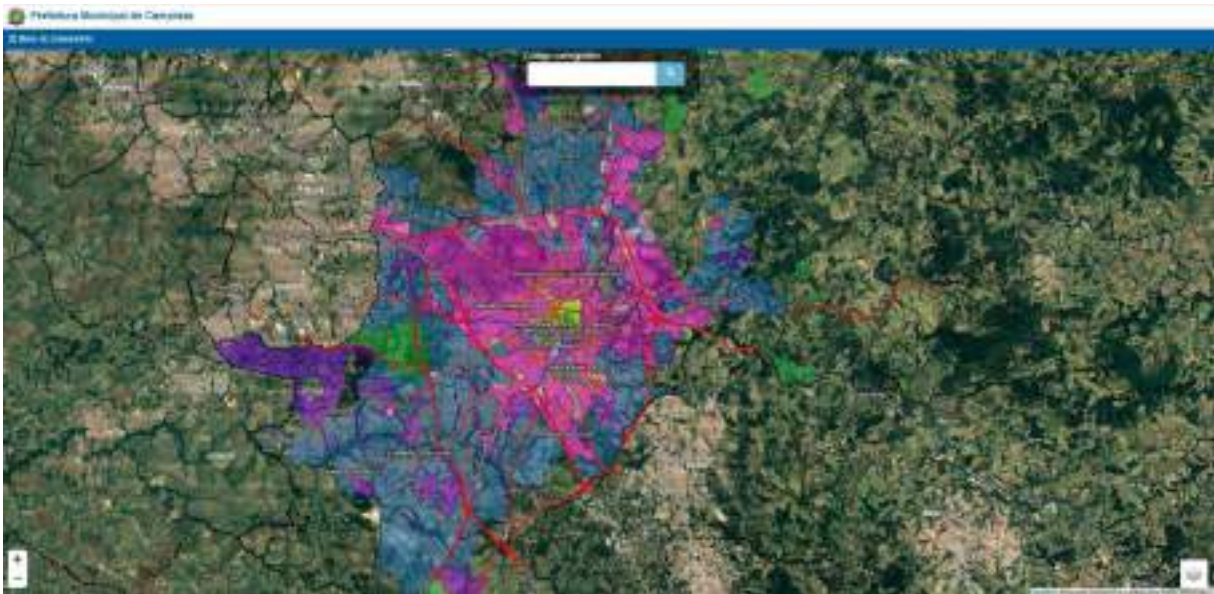
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

II

ANEXO V – ESTUDOS UTILIZADOS

Planta Genérica de Valores de Campinas /SP



Fonte: PGV Campinas

Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019 – desenvolvido pelo IBAPE/SP (VEIU)

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - IC			Idade Referencial - I (anos)	Valor Referencial - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACÃO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Básico	0,081	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Básico	0,406	0,481	0,533	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,803	2,104	2,335	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,156	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	80	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,845	-	-	80	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,790	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,609	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,672	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,129	0,293	0,357	30	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,323	0,486	0,650	30	10%

* O emprego de qualquer índice aqui apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data da validade dos índices, deve observar o disposto nas items 3.4 e 3.6 deste estudo.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,53	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se for necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO

19/03/2026, 17:33

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2026 (Exercício)

Prefeitura Municipal de Campinas		19/03/2026, 17:32:38
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2026 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	4032.13.95.9003.01040	
Tipo Lote:	RRE DAI	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	03-055682131	
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra:	30822-***	
Lote/Sublote:	003-G1	
Logradouro:	RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO	
Número:	1079	
Complemento:	CASA 40	
Bairro/Loteamento:	GLEBA COND. COLINAS SANTANDER - PRO-03131305-QT39032 - GLS31	
CEP:	13021-685	
Zonamento:	04	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	2.174,29	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 1.280,81 / U.F.C. 251,1597	
Valor de m² por laudo:	Não	
Padrão Zonamento Tributário:	A	
Fator de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
FLE / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
Área Excedente m²:	0,00	
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / U.F.C. 0,0000	
Valor do Terreno:	R\$ 2.704.906,17 / U.F.C. 548.119,1403	
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 2.306.490,25 / U.F.C. 481.507,2163	
Frente:	513,15	
Testada Beneficiada:	38	
Custo U.F.C. m3 / Linear:	0,3718	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo reciclado:	301	
Posição do Lote:	Esquina	
Dados Gerais da Edificação		
Fator de Correção:	1,0000	
FV / FB:	NÃO / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	862,18	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$ 853.285,39 / U.F.C. 387.320,0548	
Dados da Dependência		
Dependência:	1	
Área da Dependência:	487,19	
Área Não Trib. da Dep.:	38	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.306,96 / U.F.C. 464,7348	
Ano de Depreciação:	2004	
Fator de Depreciação:	0,7390	
Valor da Dependência:	R\$ 658.265,35 / U.F.C. 387.320,0548	
Tipo Padrão Construção:	BH-5.0	
Dados Tributários		
Exercício:	2026	
Emissão:	01/2026	
Valor da U.F.C.:	5,9966	
Desc. Adimplência:	Não	
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 3.638.254,52 / U.F.C. 713.489,1949	
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 3.350.755,66 / U.F.C. 658.627,2809	
Ind. VL Venal Dec. Judicial:		
Alíquotas:	0,7000%	
Desconto Fixo:	U.F.C. 160,0660	
Valor do IPTU:	R\$ 22.702,35 / U.F.C. 4.450,7810	
Limitador:	R\$ 17.026,99 / U.F.C. 3.338,6751	
IPTU Lançado:	R\$ 17.026,99 / U.F.C. 3.338,6751	
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 2.309,32 / U.F.C. 482,6431	
Valor Taxa de Sinistros:	R\$ 0,00 / U.F.C. 0,0000	
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / U.F.C. 0,0000	

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

1/2

19/03/2020, 17:33

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2026 (Exercício)	
Desc. (Art.19-B Lei 11.111/88):	UTIC 0,0000
Desc. (Art.10 Lei 11.111/88):	UTIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 18.336,25 / U/FIC 3,79% 7163
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / U/FIC 0,0000
Desc. Ct. Única - Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota Única:	R\$ 18.345,45 / U/FIC 3,80% 7323
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 1.757,84 / U/FIC 3,44 7817
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	18/02/2028
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Inexatidão:	
VI. Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / U/FIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VI. Renúncia - Uso:	R\$ 0,00 / U/FIC 0,0000
VI. Renúncia - Serviço:	R\$ 0,00 / U/FIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	
Ind. de Benefício CNF:	0
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anulação de Fato:	Não
Alteração Catastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Produtividade (PV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Galvão (GLE) Fator Lote Encaixado (FZ) Fator Zonamento (FE) Fator Esquina (FL) Fator Condomínio (FL) Fator Lotamento

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

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A), DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP.**

Processo Digital nº: **0034430-63.2019.8.26.0114**

Classe - Assunto **Cumprimento de sentença – Condomínio**

Exequente: **Condomínio Residencial Colinas de Santander**

Executado: **João Tadeu Gemma**

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI, CREA/SP 0601319285, IBAPE/SP 1631, Engenheiro Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias, perito nomeado nos autos em epígrafe, tendo apresentado o Laudo Pericial, vem mui respeitosamente solicitar o que segue;

I Solicita que Vossa Excelência defira o levantamento, com urgência, dos honorários periciais já depositados.

II Informa anexo o MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico devidamente preenchido destes honorários periciais

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: 0034430-63.2019.8.26.0114

Nome do beneficiário do levantamento: Elder José Pellegrino Muzetti

CPF: 024.988.078/45 RG: 12.556.119-2 CREA/SP: 0601319285

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro (perito)

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 181/182

Valor nominal do depósito): R\$ 3.000,00

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

(X) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Elder José Pellegrino Muzetti

CNPJ do titular da conta: 39.592.528/0001-32 CNPJ

Banco: INTER Código do Banco: 077

Agência: 0001

Conta nº: 34880720-1 Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança

Observações:

III Caso entenda pertinente, solicita que Vossa Excelência determine ao requerente que deposite o saldo de honorários periciais complementares no valor de R\$ 5.125,00 (cinco mil, cento e vinte e cinco reais), haja visto que, para a elaboração da referida peça técnica, este perito signatário demandou 13 horas técnicas como abaixo discriminada:

1. Cálculo dos Honorários Periciais				
Item	Atividade	Horas Técnicas Estimadas	Valor Unitário R\$	
1	Leitura minuciosa dos autos	1	625,00	625,00
2	Vistoria no Imóvel Avaliando	2	625,00	1.250,00
3	Pesquisa e Escolha dos Dados Comparativos de Imóveis (24 dados)	4	625,00	2.500,00
4	Tratamento Técnico dos dados e cálculos estatísticos	2	625,00	1.250,00
5	Elaboração do Laudo Pericial	4	625,00	2.500,00
	TOTAL	13	490,00	8.125,00

OBS: R\$ 8.125,00 – R\$ 3.000,00 (honorários já depositados) = Saldo de R\$ 5.125,00

Valor da hora técnica em conformidade com o Art. 7º do Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia regido pelo IBAPE/SP, aprovado em 08 de abril de 2025, que confere o valor da hora técnica em R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais) aos seus membros titulares.



Respeitosamente, pede e aguarda deferimento.

Campinas, 29 de junho 2026.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI
Engenheiro Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias
Perito Judicial
CREA/SP 0601319285
IBAPE/SP 1631

**EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP****Processo n. 0034430-63.2019.8.26.0114**

Execução

Exequente: Condomínio Residencial Colinas de Santander

Executado: João Tadeu Gemma

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER ("Colinas" ou "Exequente"), exequente nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, informar e requerer o que segue.

1. Diante da regular penhora (fl. 340) e avaliação (fl. 357/432) – para a qual o exequente manifesta concordância -, requer-se o início da fase de expropriação.
2. Sem prejuízo do exercício do direito de, a qualquer momento, adjudicar o bem penhorado, o exequente opta pela **alienação judicial por leilão eletrônico**, na forma do art. 879, II, do CPC¹.
3. Em exercício da prerrogativa conferida pelo art. 883 do CPC², indica-se para a condução da expropriação a gestora **SILVEIRA LEILÕES** (www.silveiraleiloes.com.br), sob a responsabilidade do Leiloeiro Público Oficial MARCELO EMÍDIO FERREIRA PIEROBOM SILVEIRA, inscrito na JUCESP sob nº 843, com endereço comercial na Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, telefone (19) 3794-2030, WhatsApp (19) 98138-3065 e e-mail "contato@silveiraleiloes.com.br".³

¹ Art. 879. A alienação far-se-á: (...) II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

² Art. 883. Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente.

³ O leiloeiro indicado é credenciado pelo TJSP e habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça, com cadastro regular e em conformidade com o Provimento CSM nº 2427/2017, o Provimento CG nº 19/2021 e os Comunicados CG nº 1082/2021 e nº 251/2022 (art. 251-A), atendendo, ainda, aos requisitos técnicos previstos no Provimento CSM nº 1625/2009 (processo nº 2007/4560 – DICOGE 2.1).



4. Diante disso, requer seja fixado por este Juízo o prazo para a realização da alienação, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias exigidas e, se cabível, a comissão do leiloeiro no percentual de 5%, nos termos do art. 3º, § 1º, do Provimento CSM nº 1496/2008 e dos arts. 880, §1º⁴, e 885 do CPC⁵.

5. Fixadas as condições da hasta pública, requer seja o leiloeiro intimado para apresentar o respectivo edital de leilão.

6. Por fim, requer seja autorizada a visita do exequente ao bem penhorado, acompanhado do leiloeiro, para a coleta de material fotográfico, com a finalidade de aprimorar a divulgação do leilão e do bem objeto da alienação.

Campinas, 30 de junho de 2026.

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO

OAB/SP 206.438 | geraldo@fva.adv.br

⁴ Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

⁵ Art. 885. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0034430-63.2019.8.26.0114 - Processo nº 2017/001572**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condominio Residencial Colinas de Santander**
 Executado: **João Tadeu Gemma**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Fernandes Cruz Humberto**

Vistos.

Deiro o levantamento dos honorários. Expeça-se Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) em favor do(a) perito(a), com relação ao depósito judicial.

Considerando que já houve manifestação da exequente, manifestem-se a parte executada, em 15 (quinze) dias, sobre o laudo apresentado.

Após, os demais pedidos serão apreciados.

*Em razão da **previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026**; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutorias Público Externo > Advogados:*

https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf

O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link: <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramalImplantacao>

Após migrado, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação “89966 – Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema”, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc.

Para saber em qual sistema seu processo tramita, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/>

Int.

Campinas, 30 de junho de 2026.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1336/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Claudio Weinschenker (OAB 151684/SP)	DJEN
Marcio Maia de Britto (OAB 205984/SP)	DJEN
Geraldo Fonseca de Barros Neto (OAB 206438/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Defiro o levantamento dos honorários. Expeça-se Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) em favor do(a) perito(a), com relação ao depósito judicial. Considerando que já houve manifestação da exequente, manifestem-se a parte executada, em 15 (quinze) dias, sobre o laudo apresentado. Após, os demais pedidos serão apreciados. Em razão da previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutorias Público Externo > Advogados: https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link: <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramalImplantacao> Após migrado, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação 89966 - Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc. Para saber em qual sistema seu processo tramita, acesse a Consulta Processual Unificada, em: [https://www.tjsp.jus.br/ Int](https://www.tjsp.jus.br/Int)."

Campinas, 1 de julho de 2026.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 02/07/2026

Certidão de publicação 125169

Intimação

Número do processo: 0034430-63.2019.8.26.0114

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro de Campinas - 9ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 02/07/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): JOÃO TADEU GEMMA

CONDOMINIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER

Advogado(as): MARCIO MAIA DE BRITTO - OAB SP - 205984

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO - OAB SP - 206438

CLAUDIO WEINSCHENKER - OAB SP - 151684

Teor da Comunicação

Processo 0034430-63.2019.8.26.0114 (processo principal 1026331-58.2017.8.26.0114) - Cumprimento de sentença - Condomínio - Condomínio Residencial Colinas de Santander - João Tadeu Gemma - Gama - Fundo de Investimento Multimerado Crédito Privado ("fundo Gama") e outro - Vistos. Defiro o levantamento dos honorários. Expeça-se Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) em favor do(a) perito(a), com relação ao depósito judicial. Considerando que já houve manifestação da exequente, manifestem-se a parte executada, em 15 (quinze) dias, sobre o laudo apresentado. Após, os demais pedidos serão apreciados. Em razão da previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutoriais Público Externo > Advogados: https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link: <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramaImplantacao> Após migrado, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação 89966 - Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc. Para saber em qual sistema seu processo tramita, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/> Int. - ADV: MARCIO MAIA DE BRITTO (OAB 205984/SP), CLAUDIO WEINSCHENKER (OAB 151684/SP), GERALDO FONSECA DE BARROS NETO (OAB 206438/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/7mjrylDYjBsMxgmhgTWJ1NWYwL5MW2/certidao>
Código da certidão: 7mjrylDYjBsMxgmhgTWJ1NWYwL5MW2

**EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP****Autos nº 0034430-63.2019.8.26.0114**

Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Residencial Colinas de Santander

Executado: João Tadeu Gemma

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER, exequente, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seu advogado, informar que, em contato com a serventia, foi orientado acerca da necessidade de recolhimento de 1 UFESP para a inclusão da construção na matrícula n. 63.193 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Diante disso, requer a juntada da guia de custas devidamente recolhida.

Campinas, 14 de julho de 2026.

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO

OAB/SP 206.438 | geraldo@fva.adv.br

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2026071314452501**

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Colinas de Santander			00.083.987/0001-55
Nº do processo	Unidade	CEP	
00344306320198260114	9ª Vara Cível de Campinas	13094-770	
Endereço		Código	
Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 1070, Gramado, Campinas/SP		434-1	
Histórico		Valor	
Processo nº 0034430-63.2019.8.26.0114 Exequente: Condominio Residencial Colinas de Santander x Executado: João Tadeu Gemma Guia de custas de pesquisa		38,42	
		Total	
		38,42	

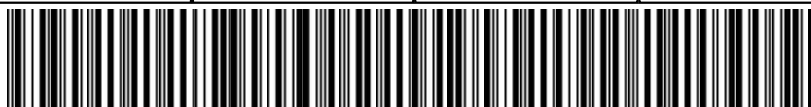
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: As custas dos processos eproc NÃO devem ser geradas neste Portal. Cronograma de implantação: www.tjsp.jus.br/eproc
Evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Set/2025 - SISBB 25253 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868400000008	384251174000	143410008397	870001555016
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2026071314452501**

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Colinas de Santander			00.083.987/0001-55
Nº do processo	Unidade	CEP	
00344306320198260114	9ª Vara Cível de Campinas	13094-770	
Endereço		Código	
Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 1070, Gramado, Campinas/SP		434-1	
Histórico		Valor	
Processo nº 0034430-63.2019.8.26.0114 Exequente: Condominio Residencial Colinas de Santander x Executado: João Tadeu Gemma Guia de custas de pesquisa		38,42	
		Total	
		38,42	

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: As custas dos processos eproc NÃO devem ser geradas neste Portal. Cronograma de implantação: www.tjsp.jus.br/eproc
Evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Set/2025 - SISBB 25253 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868400000008	384251174000	143410008397	870001555016
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2026071314452501**

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Colinas de Santander			00.083.987/0001-55
Nº do processo	Unidade	CEP	
00344306320198260114	9ª Vara Cível de Campinas	13094-770	
Endereço		Código	
Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 1070, Gramado, Campinas/SP		434-1	
Histórico		Valor	
Processo nº 0034430-63.2019.8.26.0114 Exequente: Condominio Residencial Colinas de Santander x Executado: João Tadeu Gemma Guia de custas de pesquisa		38,42	
		Total	
		38,42	

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: As custas dos processos eproc NÃO devem ser geradas neste Portal. Cronograma de implantação: www.tjsp.jus.br/eproc
Evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Set/2025 - SISBB 25253 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868400000008	384251174000	143410008397	870001555016
--------------	--------------	--------------	--------------



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
14/07/2026 - AUTO-ATENDIMENTO - 10.40.53
3150X03150

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: FONSECA VANNUCCI E ABREU

AGENCIA: 3150-X CONTA: 18.323-7

EFETUADO POR: MARCIA DE SOUSA NUN

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 868400000000-8 38425117400-0
14341000839-7 87000155501-6
Data do pagamento 14/07/2026
Valor Total 38,42
=====

DOCUMENTO: 071404
AUTENTICACAO SISBB:
4.0CC.B32.C00.F05.46E

Olá Sr. ANDRE LUIZ PALUZZI APPROBATO 381839 - aaprobato , última visita em 20/07/2026, 08:16hs

ADMINISTRAÇÃO DEPÓSITO JUDICIAL CUSTAS USUÁRIO 8

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Movimentação de Contas Judiciais > Mandado

Operação realizada com sucesso.

Mandado Gravado - 20260721160556098688

Processo

Número do Processo:	0034430-63.2019.8.26.0114		
Comarca:	Campinas		
Foro:	Foro De Campinas		
Ofício/Cartório:	Unidade De Processamento Judicial Da 9ª A 12ª Varas Cíveis		
Vara:	9ª Vara Cível		
Partes:	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
	Autor	CONDOMINIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER	00.083.987/0001-55
	Adv. Autor	Geraldo Fonseca de Barros Neto	284.255.358-67
	Réu	João Tadeu Gemma	810.364.348-34
	Adv. Réu	Claudio Weinschenker	173.193.638-95

Adicionar Solicitações Judiciais
(Selecione uma conta)

Omitir contas zeradas

Contas Judiciais do Processo*		Número da Conta	Valor Depositado	Valor Agendado	Valor Bloqueado	Valor Disponível
+ Saldo Disponível 0,00		Visualizar Solicitação				
Crédito em Conta para Outros Bancos						
Número da Solicitação		Número da		Tipo de Beneficiário		
1		230012560		Terceiro		
				Nome Beneficiário		
				ELDER JOSE PELLEGRINO MUZETTI 02498807845		
				CPF/CNPJ do Beneficiário		
				39.592.528/0001-32		
				Beneficiário/Procurador/Representante é igual ao titular da conta		
				Sim		
				Banco		
				77 - BANCO INTER		
				Agência (Sem Dígito Verificador)		
				1		
				Tipo de Crédito		
				Conta Corrente		
				Número da Conta		
				34880720 - 1		
				Tipo de Resgate		
				Valor Real Informado		
				Valor do Levantamento		
				Com Correção		
				Valor (R\$)		
				3.000,00		

© Copyright 2013, Tribunal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LUIZ

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0034430-63.2019.8.26.0114 - Controle nº 2017/001572**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condominio Residencial Colinas de Santander**
 Executado: **João Tadeu Gemma**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, **ciência da expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE)** – em favor do perito, no valor de R\$ 3000,00, conforme depósito de fls. 181, formulário de fls. 434 e decisão de fls. 439, o qual será encaminhado para conferência e assinatura.

O(A) interessado(a), pessoalmente ou na pessoa de seu procurador, deverá acompanhar a transferência junto à instituição financeira indicada para o crédito, no período de 30 (trinta) dias.

*Em razão da **previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026**; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, **solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema**, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutoriais Público Externo > Advogados:*

[https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-](https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf)

[Primeiros passos no sistema eproc_04.04.25.pdf](#)

O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link:

<https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramaImplantacao>

***Após migrado**, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação “89966 – Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema”, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc.*

***Para saber em qual sistema seu processo tramita**, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/>*

Nada Mais. Campinas, 21 de julho de 2026. Eu, ___, ANDRÉ LUIZ PALUZZI APPROBATO, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1512/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Claudio Weinschenker (OAB 151684/SP)	DJEN
Marcio Maia de Britto (OAB 205984/SP)	DJEN
Geraldo Fonseca de Barros Neto (OAB 206438/SP)	DJEN

Teor do ato: "Nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, ciência da expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) - em favor do perito, no valor de R\$ 3000,00, conforme depósito de fls. 181, formulário de fls. 434 e decisão de fls. 439, o qual será encaminhado para conferência e assinatura. O(A) interessado(a), pessoalmente ou na pessoa de seu procurador, deverá acompanhar a transferência junto à instituição financeira indicada para o crédito, no período de 30 (trinta) dias. Em razão da previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutorias Público Externo > Advogados: https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADOVADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link: <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramalImplantacao> Após migrado, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação 89966 - Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc. Para saber em qual sistema seu processo tramita, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/>"

Campinas, 21 de julho de 2026.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 22/07/2026

Certidão de publicação 203600

Intimação

Número do processo: 0034430-63.2019.8.26.0114

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro de Campinas - 9ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 22/07/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): JOÃO TADEU GEMMA

CONDOMINIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER

Advogado(as): MARCIO MAIA DE BRITTO - OAB SP - 205984

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO - OAB SP -
206438

CLAUDIO WEINSCHENKER - OAB SP - 151684

Teor da Comunicação

Processo 0034430-63.2019.8.26.0114 (processo principal 1026331-58.2017.8.26.0114) - Cumprimento de sentença - Condomínio - Condomínio Residencial Colinas de Santander - João Tadeu Gemma - Gama - Fundo de Investimento Multimerado Crédito Privado ("fundo Gama") e outro - Nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, ciência da expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) - em favor do perito, no valor de R\$ 3000,00, conforme depósito de fls. 181, formulário de fls. 434 e decisão de fls. 439, o qual será encaminhado para conferência e assinatura. O(A) interessado(a), pessoalmente ou na pessoa de seu procurador, deverá acompanhar a transferência junto à instituição financeira indicada para o crédito, no período de 30 (trinta) dias. Em razão da previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutoriais Público Externo > Advogados: https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link: <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramaImplantacao> Após migrado, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação 89966 - Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc. Para saber em qual sistema seu processo tramita, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/> - ADV: GERALDO FONSECA DE BARROS NETO (OAB 206438/SP), MARCIO MAIA DE BRITTO (OAB 205984/SP), CLAUDIO WEINSCHENKER (OAB 151684/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/Ep4n8JxZ17sjaV2CeTaQbxWR1ObAW3/certidao>
Código da certidão: Ep4n8JxZ17sjaV2CeTaQbxWR1ObAW3

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPINAS****FORO DE CAMPINAS****9ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0034430-63.2019.8.26.0114**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condominio Residencial Colinas de Santander**
 Executado: **João Tadeu Gemma**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 9ª Vara Cível do Foro de Campinas, Dr(a). EDUARDO BIGOLIN,

MANDA ao(à) Sr(a). Oficial(a) do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Campinas (SP) que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima indicado, PROCEDA ao registro necessário a fim de ficar constando que foi retificado a penhora incidente sobre o imóvel da matrícula nº 63.193 – Av. 14 – a fim de que a constrição recaia sobre a integralidade do bem, e não apenas sobre os direitos aquisitivos do requerido.

CUMpra-se, mediante o pagamento de custas, emolumentos necessários à averbação a ser recolhido pelo interessado, observadas as formalidades legais. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Campinas em 21 de julho de 2026.

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



**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 0034430-63.2019.8.26.0114

GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (“Fundo Gama”), já devidamente qualificado nos autos deste cumprimento de sentença movido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER** (“Condomínio Colinas de Santander”) em face de **JOÃO TADEU GEMMA** (“João Tadeu”), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção à decisão de **fls. 439**, manifestar sua concordância com o laudo pericial de **fls. 357/432**, o qual apurou o valor de **R\$3.355.000,00**. Assim, o Fundo Gama não se opõe à sua homologação e a consequente expropriação do imóvel por meio de leilão judicial eletrônico.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo 23 de julho de 2026.

Márcio Maia de Britto
OAB/SP 205.984

Gabriel Pereira Valente Lombardi
OAB/SP 427.469

Isabella Ramalho Greggi
OAB/SP 444.975

Artur Luiz Silva de Araújo Pereira
OAB/SP 548.411

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPINAS****FORO DE CAMPINAS****9ª VARA CÍVEL****Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0034430-63.2019.8.26.0114**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Condominio Residencial Colinas de Santander**
Executado: **João Tadeu Gemma**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo sem manifestação da parte executada. Nada Mais. Campinas, 29 de julho de 2026. Eu, ____, MARILIA DE OLIVEIRA COSTA, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo n. 0034430-63.2019.8.26.0114

Execução

Exequente: Condomínio Residencial Colinas de Santander

Executado: João Tadeu Gemma

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER (“Colinas” ou “Exequente”), exequente nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, informar e requerer o que segue.

1. Conforme certificado nos autos, o Fundo de Investimento, terceiro interessado, manifestou expressa concordância com a avaliação do imóvel (fl. 453). O Executado, por sua vez, foi devidamente intimado e permaneceu inerte, conforme certidão de fl. 454.

2. Diante da regular penhora (fl. 340), da avaliação realizada (fls. 357/432) e da ausência de impugnação, requer-se a homologação da avaliação e o imediato início da fase de expropriação.

3. Sem prejuízo do exercício do direito de, a qualquer momento, adjudicar o bem penhorado, o exequente opta pela **alienação judicial por leilão eletrônico**, na forma do art. 879, II, do CPC¹.

4. Em exercício da prerrogativa conferida pelo art. 883 do CPC², indica-se para a condução da expropriação a gestora **SILVEIRA LEILÕES** (www.silveiraleiloes.com.br), sob a responsabilidade do Leiloeiro Público Oficial MARCELO EMÍDIO FERREIRA PIEROBOM SILVEIRA, inscrito na JUCESP sob nº 843, com endereço comercial na Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das

¹ Art. 879. A alienação far-se-á: (...) II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

² Art. 883. Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente.

FVA

Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, telefone (19) 3794-2030, WhatsApp (19) 98138-3065 e e-mail "contato@silveiraleiloes.com.br".³

5. Diante disso, requer seja fixado por este Juízo o prazo para a realização da alienação, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias exigidas e, se cabível, a comissão do leiloeiro no percentual de 5%, nos termos do art. 3º, § 1º, do Provimento CSM nº 1496/2008 e dos arts. 880, §1º⁴, e 885 do CPC⁵.

6. Fixadas as condições da hasta pública, requer seja o leiloeiro intimado para apresentar o respectivo edital de leilão.

7. Por fim, requer seja autorizada a visita do exequente ao bem penhorado, acompanhado do leiloeiro, para a coleta de material fotográfico, com a finalidade de aprimorar a divulgação do leilão e do bem objeto da alienação.

Campinas, 05 de agosto de 2026.

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO

OAB/SP 206.438 | geraldo@fva.adv.br

³ O leiloeiro indicado é credenciado pelo TJSP e habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça, com cadastro regular e em conformidade com o Provimento CSM nº 2427/2017, o Provimento CG nº 19/2021 e os Comunicados CG nº 1082/2021 e nº 251/2022 (art. 251-A), atendendo, ainda, aos requisitos técnicos previstos no Provimento CSM nº 1625/2009 (processo nº 2007/4560 – DICOGE 2.1).

⁴ Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

⁵ Art. 885. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPINAS****FORO DE CAMPINAS****9ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0034430-63.2019.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condominio Residencial Colinas de Santander**
 Executado: **João Tadeu Gemma**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO BIGOLIN**

Vistos.

1. Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Condomínio Residencial Colinas de Santander em face de João Tadeu Gemma, visando o recebimento de débito condominial reconhecido em título judicial.

Intimado na forma da lei para efetuar o pagamento voluntário do débito apontado pelo credor (art. 523 do CPC) ou apresentar impugnação, o executado deixou transcorrer *in albis* o prazo legal, sem quitar a dívida ou apresentar qualquer oposição.

Ante a inércia do devedor, o juízo reconheceu a preferência do exequente no recebimento do crédito em relação ao credor fiduciário (GAMA – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado). Na mesma decisão, irrecorrida pelas partes (fls. 340), determinou-se a retificação da penhora para que recaia sobre a integralidade do imóvel (matrícula nº 63.193 do 1º CRI de Campinas/SP)

Com a avaliação do imóvel, o exequente e o credor fiduciário concordaram com o laudo pericial (fls. 437/438, enquanto o executado permaneceu inerte (fls. 454).

Assim, homologo o laudo pericial e fixo o valor do imóvel em R\$3.355.000,00 (três milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais), atualizado em junho de 2026 (fl. 369).

Apresente o exequente o valor atualizado da dívida e eventual valor de débito tributário que recaia sobre o imóvel, comprovando-se nos autos, no prazo de 15 dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

2. Sem prejuízo, DEFIRO o pedido de alienação judicial eletrônica do bem, nos termos do art. 879, II, e art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil.

Para a realização da hasta pública, nomeio o Leiloeiro Oficial Sr. **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN – VIP LEILÕES - JUCESP 464 (tel. (11) 30935252 / e-mail: contato@hastavip.com.Br).**

Ressalto que a nomeação do leiloeiro público é prerrogativa do juiz, ainda que possa ser indicada pelo exequente, conforme item 4 da petição de fls. 455.

Nesse sentido:

"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO. PRERROGATIVA DO JUÍZO. INDICAÇÃO PELO EXEQUENTE NÃO VINCULANTE . Decisão que indefere pedido de nomeação de leiloeiro indicado. Insurgência do exequente. Desacolhimento. A nomeação do leiloeiro público é prerrogativa do juiz, ainda que possa ser indicada pelo exequente, conforme art . 883 do CPC. A indicação pelo credor não obriga o magistrado a homologá-la. Inexistindo irregularidades na atuação do nomeado, prevalece a designação judicial. Decisão mantida . Recurso desprovido". (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22676163720248260000 Campinas, Relator.: José Wilson Gonçalves, Data de Julgamento: 18/09/2024, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/09/2024)

Intime-se o leiloeiro para que manifeste aceitação, prestando compromisso e apresentando o cronograma/datas para a realização da 1ª e 2ª praças, bem como a minuta do edital, no prazo de 15 (quinze) dias.

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo portal do leiloeiro designado, bem como deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias, o segundo.

1ª Praça: O lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor da avaliação atualizada (art. 891, *caput*, do CPC).

2ª Praça: Não havendo lances na primeira praça, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, na qual será admitido o maior lance oferecido, desde que não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, montante abaixo do qual será considerado preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC), na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

O pagamento deverá ser feito à vista, mediante depósito judicial, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão nos termos dos artigos 18 e 19 do aludido Provimento.

Fica ressalvada a possibilidade de aquisição mediante pagamento parcelado (art. 895 do CPC), mediante proposta por escrito, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. ***Lances à vista sempre terão preferência sobre os lances a prazo.***

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance.

O edital deverá conter todos os requisitos do art. 886 do CPC, com destaque para a existência de eventuais ônus, recurso pendente de julgamento, bem como eventual débito tributário.

O edital deverá ser publicado na rede mundial de computadores (site do leiloeiro) com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão (art. 887, §2º, do CPC).

Com as datas designadas, intime-se o executado e o credor fiduciário GAMA – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (art. 889, V, do CPC), ambos com advogados constituídos nos autos.

Providencie a serventia, outrossim, a intimação com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do Município de Campinas/SP, acerca da existência de eventuais débitos de IPTU (art. 889, VIII, do CPC).

Caberá ao exequente fornecer os dados e endereços atualizados para as intimações dos terceiros interessados, caso não constem nos autos, bem como recolher as custas postais respectivas no prazo de 5 (cinco) dias após a designação das datas.

Intime-se.

Campinas, 18 de agosto de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1815/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Claudio Weinschenker (OAB 151684/SP)	DJEN
Marcio Maia de Britto (OAB 205984/SP)	DJEN
Geraldo Fonseca de Barros Neto (OAB 206438/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. 1. Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Condomínio Residencial Colinas de Santander em face de João Tadeu Gemma, visando o recebimento de débito condominial reconhecido em título judicial. Intimado na forma da lei para efetuar o pagamento voluntário do débito apontado pelo credor (art. 523 do CPC) ou apresentar impugnação, o executado deixou transcorrer in albis o prazo legal, sem quitar a dívida ou apresentar qualquer oposição. Ante a inércia do devedor, o juízo reconheceu a preferência do exequente no recebimento do crédito em relação ao credor fiduciário (GAMA - Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado). Na mesma decisão, irrecorrida pelas partes (fls. 340), determinou-se a retificação da penhora para que recaia sobre a integralidade do imóvel (matrícula nº 63.193 do 1º CRI de Campinas/SP) Com a avaliação do imóvel, o exequente e o credor fiduciário concordaram com o laudo pericial (fls. 437/438, enquanto o executado permaneceu inerte (fls. 454). Assim, homologo o laudo pericial e fixo o valor do imóvel em R\$3.355.000,00 (três milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais), atualizado em junho de 2026 (fl. 369). Apresente o exequente o valor atualizado da dívida e eventual valor de débito tributário que recai sobre o imóvel, comprovando-se nos autos, no prazo de 15 dias. 2. Sem prejuízo, DEFIRO o pedido de alienação judicial eletrônica do bem, nos termos do art. 879, II, e art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil. Para a realização da hasta pública, nomeio o Leiloeiro Oficial Sr. EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN - VIP LEILÕES - JUCESP 464 (tel. (11) 30935252 / e-mail: contato@hastavip.com.Br). Ressalto que a nomeação do leiloeiro público é prerrogativa do juiz, ainda que possa ser indicada pelo exequente, conforme item 4 da petição de fls. 455. Nesse sentido: "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO. PRERROGATIVA DO JUÍZO. INDICAÇÃO PELO EXEQUENTE NÃO VINCULANTE . Decisão que indefere pedido de nomeação de leiloeiro indicado. Insurgência do exequente. Desacolhimento. A nomeação do leiloeiro público é prerrogativa do juiz, ainda que possa ser indicada pelo exequente, conforme art. 883 do CPC. A indicação pelo credor não obriga o magistrado a homologá-la. Inexistindo irregularidades na atuação do nomeado, prevalece a designação judicial. Decisão mantida . Recurso desprovido". (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22676163720248260000 Campinas, Relator.: José Wilson Gonçalves, Data de Julgamento: 18/09/2024, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/09/2024) Intime-se o leiloeiro para que manifeste aceitação, prestando compromisso e apresentando o cronograma/datas para a realização da 1ª e 2ª praças, bem como a minuta do edital, no prazo de 15 (quinze) dias. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo portal do leiloeiro designado, bem como deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias, o segundo. 1ª Praça: O lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor da avaliação atualizada (art. 891, caput, do CPC). 2ª Praça: Não havendo lances na primeira praça, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, na qual será admitido o maior lance oferecido, desde que não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, montante abaixo do qual será considerado preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC), na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009. O pagamento deverá ser feito à vista, mediante depósito judicial, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão nos termos dos artigos 18 e 19 do aludido Provimento. Fica ressalvada a possibilidade de aquisição mediante pagamento parcelado (art. 895 do CPC), mediante proposta por escrito, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. Lances à vista sempre terão preferência sobre os lances a prazo. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O edital deverá conter todos os requisitos do art. 886 do CPC, com destaque para a existência de eventuais ônus, recurso pendente de julgamento, bem como eventual débito tributário. O edital deverá ser publicado na rede mundial de computadores (site do leiloeiro) com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão (art. 887, §2º, do CPC). Com as datas designadas, intime-se o executado e o credor fiduciário GAMA -

Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (art. 889, V, do CPC), ambos com advogados constituídos nos autos. Providencie a serventia, outrossim, a intimação com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do Município de Campinas/SP, acerca da existência de eventuais débitos de IPTU (art. 889, VIII, do CPC). Caberá ao exequente fornecer os dados e endereços atualizados para as intimações dos terceiros interessados, caso não constem nos autos, bem como recolher as custas postais respectivas no prazo de 5 (cinco) dias após a designação das datas. Intime-se."

Campinas, 21 de agosto de 2026.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 24/08/2026

Certidão de publicação 169290

Intimação

Número do processo: 0034430-63.2019.8.26.0114

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro de Campinas - 9ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 24/08/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): JOÃO TADEU GEMMA

CONDOMINIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER

Advogado(as): MARCIO MAIA DE BRITTO - OAB SP - 205984

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO - OAB SP -
206438

CLAUDIO WEINSCHENKER - OAB SP - 151684

Teor da Comunicação

Processo 0034430-63.2019.8.26.0114 (processo principal 1026331-58.2017.8.26.0114) - Cumprimento de sentença - Condomínio - Condomínio Residencial Colinas de Santander - João Tadeu Gemma - Gama - Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("fundo Gama") e outro - Vistos. 1. Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Condomínio Residencial Colinas de Santander em face de João Tadeu Gemma, visando o recebimento de débito condominial reconhecido em título judicial. Intimado na forma da lei para efetuar o pagamento voluntário do débito apontado pelo credor (art. 523 do CPC) ou apresentar impugnação, o executado deixou transcorrer in albis o prazo legal, sem quitar a dívida ou apresentar qualquer oposição. Ante a inércia do devedor, o juízo reconheceu a preferência do exequente no recebimento do crédito em relação ao credor fiduciário (GAMA - Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado). Na mesma decisão, irrecorrida pelas partes (fls. 340), determinou-se a retificação da penhora para que recaia sobre a integralidade do imóvel (matrícula nº 63.193 do 1º CRI de Campinas/SP) Com a avaliação do imóvel, o exequente e o credor fiduciário concordaram com o laudo pericial (fls. 437/438, enquanto o executado permaneceu inerte (fls. 454). Assim, homologo o laudo pericial e fixo o valor do imóvel em R\$3.355.000,00 (três milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais), atualizado em junho de 2026 (fl. 369). Apresente o exequente o valor atualizado da dívida e eventual valor de débito tributário que recai sobre o imóvel, comprovando-se nos autos, no prazo de 15 dias. 2. Sem prejuízo, DEFIRO o pedido de alienação judicial eletrônica do bem, nos termos do art. 879, II, e art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil. Para a realização da hasta pública, nomeio o Leiloeiro Oficial Sr. EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN - VIP LEILÕES - JUCESP 464 (tel. (11) 30935252 / e-mail: contato@hastavip.com.Br). Ressalto que a nomeação do leiloeiro público é prerrogativa do juiz, ainda que possa ser indicada pelo exequente, conforme item 4 da petição de fls. 455. Nesse sentido: "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO. PRERROGATIVA DO JUÍZO. INDICAÇÃO PELO EXEQUENTE NÃO VINCULANTE. Decisão que indefere pedido de nomeação de leiloeiro indicado. Insurgência do exequente. Desacolhimento. A nomeação do leiloeiro público é prerrogativa do juiz, ainda que possa ser indicada pelo exequente, conforme art. 883 do CPC. A indicação pelo credor não obriga o magistrado a homologá-la. Inexistindo irregularidades na atuação do nomeado, prevalece a designação judicial. Decisão mantida. Recurso desprovido". (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22676163720248260000 Campinas, Relator.: José Wilson Gonçalves, Data de Julgamento: 18/09/2024, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/09/2024) Intime-se o leiloeiro para que manifeste aceitação, prestando compromisso e apresentando o cronograma/datas para a realização da 1ª e 2ª praças, bem

como a minuta do edital, no prazo de 15 (quinze) dias. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo portal do leiloeiro designado, bem como deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias, o segundo. 1ª Praça: O lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor da avaliação atualizada (art. 891, caput, do CPC). 2ª Praça: Não havendo lances na primeira praça, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, na qual será admitido o maior lance oferecido, desde que não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, montante abaixo do qual será considerado preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC), na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009. O pagamento deverá ser feito à vista, mediante depósito judicial, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão nos termos dos artigos 18 e 19 do aludido Provimento. Fica ressalvada a possibilidade de aquisição mediante pagamento parcelado (art. 895 do CPC), mediante proposta por escrito, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. Lances à vista sempre terão preferência sobre os lances a prazo. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O edital deverá conter todos os requisitos do art. 886 do CPC, com destaque para a existência de eventuais ônus, recurso pendente de julgamento, bem como eventual débito tributário. O edital deverá ser publicado na rede mundial de computadores (site do leiloeiro) com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o leilão (art. 887, §2º, do CPC). Com as datas designadas, intime-se o executado e o credor fiduciário GAMA - Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (art. 889, V, do CPC), ambos com advogados constituídos nos autos. Providencie a serventia, outrossim, a intimação com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do Município de Campinas/SP, acerca da existência de eventuais débitos de IPTU (art. 889, VIII, do CPC). Caberá ao exequente fornecer os dados e endereços atualizados para as intimações dos terceiros interessados, caso não constem nos autos, bem como recolher as custas postais respectivas no prazo de 5 (cinco) dias após a designação das datas. Intime-se. - ADV: CLAUDIO WEINSCHENKER (OAB 151684/SP), MARCIO MAIA DE BRITTO (OAB 205984/SP), GERALDO FONSECA DE BARROS NETO (OAB 206438/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/pOqvB2lR3Ds5gqBH9TXG5l76yPD35n/certidao>
Código da certidão: pOqvB2lR3Ds5gqBH9TXG5l76yPD35n



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

Processo nº 0034430-63.2019.8.26.0114

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, Leiloeiro devidamente matriculado na JUCESP sob o nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma **www.leilaovip.com.br**, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., expor e requerer o que segue:

Inicialmente, este Leiloeiro **rende as homenagens de estilo e manifesta sua honra pela nomeação para atuar como auxiliar deste Juízo**, encargo que será desempenhado com zelo e dedicação.

Informa que o procedimento se encontra em andamento, **tendo sido iniciada a análise processual**, e que, em breve, será apresentada manifestação nos autos com os apontamentos pertinentes, visando o perfeito e efetivo cumprimento do encargo que lhe foi atribuído.

Oportunamente, requer-se, respeitosamente, a **dispensa da publicação em jornal**, de eventual futuro edital a ser apreciado por este Juízo, caso ainda não tenha sido deferida, com a autorização para que a publicação do documento seja realizada exclusivamente no site em que o



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



Leiloeiro disponibiliza seus leilões (www.leilaovip.com.br), reservado à publicidade do respectivo ato, nos termos do artigo 887, §§ 2º e 5º do Código de Processo Civil.

Ademais, caso ainda não tenha sido autorizada, eventualmente, **requer-se desde já a autorização de Vossa Excelência para visitação e condução de eventuais interessados à visitação do bem**, nos termos do artigo 884, inciso III, do CPC.

Por fim, requer-se que todas as publicações enviadas à Imprensa Oficial pertinentes a esta demanda sejam feitas em nome da advogada, **Dra. Pietra Chaves Lages Albuquerque Costa na OAB/SP nº 513.277**, e encaminhadas para o e-mail, judicial@vipleiloes.com.br, sob pena de nulidade.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Campinas/SP, 28 de agosto de 2026.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Pietra Chaves Lages Albuquerque Costa
OAB/SP nº 513.277



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 3.355.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Junho/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

92 dias

1,000684

Percentual correspondente

92 dias

0,068365 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 3.357.293,65

Sub Total

(=)

R\$ 3.357.293,65

Valor total

(=)

R\$ 3.357.293,65

[Retornar](#) [Imprimir](#)

