

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

Processo Digital nº: 0004094-23.2012.8.26.0114.

Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS.

Exequente: BANCO BRADESCO S/A.

Executado: ALTEX COM DE CALÇADOS LTDA ME E OUTROS.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Caracterização do Entorno.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Situação do Imóvel.....	06
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	08
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	09
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	12
6 - Determinação do Valor Final.....	13
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	13
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	13
6.3 - Valor Final de Venda.....	14
7 - Enceramento.....	15
7.1 - Conclusão do PTAM.....	15
8 - Anexos.....	16
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	16
8.2 - Fotos do Imóvel Periciando (exterior).....	23
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	25

1. Identificação da Solicitante

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

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no endereço: RUA ANA BORGES ORSOLINE, (QUADRA F3 – LOTE 25) NO BAIRRO PARQUE VIA NORTE DA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 10 de março de 2025 às 10:00h, estando somente o signatário no local, não sendo acompanhado por nenhuma das partes.

O imóvel encontra-se desocupado na data da perícia.

A vistoria do imóvel periciando ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

3.2. Caracterização do Entorno

O imóvel avaliando está situado no bairro Parque Via Norte, região Norte da cidade de Campinas do estado de São Paulo, em local de grande movimentação residencial e moderada movimentação comercial/industrial, de classe média, é um bairro predominantemente residencial e arborizado.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais alguns comércios locais como padaria, salão de beleza, restaurantes, bares, distribuidora de bebidas, entre outros, diversos barracões comerciais onde estão instaladas empresas de pequeno e médio porte. Outra rua encontrada nas proximidades é a Rua Maria Edna Vilagein Zakia onde estão localizadas diversas empresas comerciais/industriais, igreja (Nossa Senhora do Perpétuo Socorro) e prático acesso à Rodovia Adalberto Panzan e Rodovia Anhanguera, Além disso, há prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas.



Croqui de Localização

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM1 (Zona Mista 1) - Zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

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

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

Uso: - CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.

- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.

- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HU, HMH, HMV e HCSE unidade residencial)



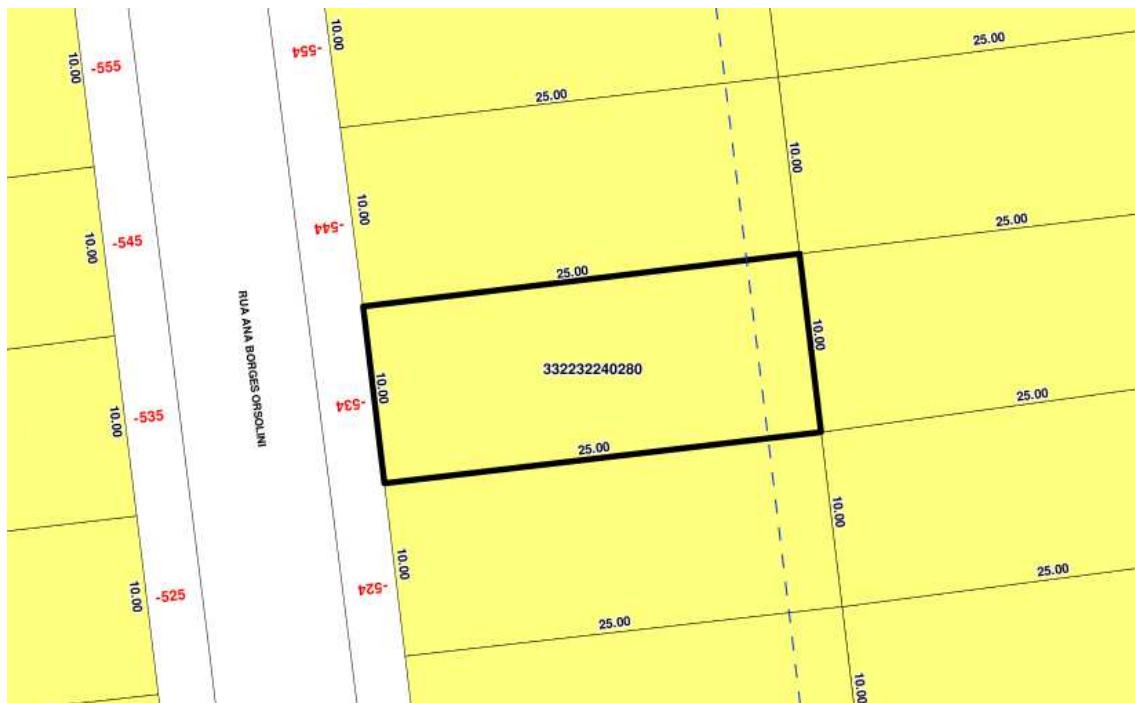
Imagen retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>)

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado na Matrícula nº 126.236 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas de São Paulo (atualizado), em anexo, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas de São Paulo sob o Código Cartográfico do IPTU nº 3322.32.24.0280.00000 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui área: "... medindo 10,00m de frente para a Rua 79; 10,00m nos fundos onde confronta com o lote 17; 25,00m do lado direito onde confrontando com o lote 26; 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 24, com a área de 250,00m², existindo nos fundos viela sanitária que mede 10,00m de comprimento por 3,00m de largura com a área de 30,00m². ", conforme documento oficial (matrícula).



3.5. Situação do Imóvel

O terreno periciando encontra-se murado por toda a sua extensão com portão de acesso com aspecto desgastado de conservação.

Topografia plana com a presença de duas arvores de médio porte.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Ana Borges Orsoline, (Quadra F3 – Lote 25) no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

Área de Terreno: 250,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano



Localização do Imóvel Periciando no Quarteirão

4. Metodologia Utilizada

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

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

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

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

No presente trabalho pericial será utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

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

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

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

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

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

TABELA MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
MELHORIA	Valorização	MELHORIA	Valorização
Rede de água	15 %	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10 %	Pavimentação	30%
Energia elétrica domiciliar	15 %	Guias e sarjetas	10%
Rede telefônica	5%	Transporte coletivo	10%

(Fonte : Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

- **Fator Topografia:** Utilizado para valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

- **Fator Esquina:** Utilizado para equalizar a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

TABELA FATOR ESQUINA EM RELAÇÃO A ZONAS			
ZONA	Fator	ZONA	Fator
Residenciais Comuns	10%	Comerciais	20%
Residenciais de alto valor	15%	Comerciais Centrais	25%

(Fonte: Banco hipotecário Nacional Argentino _ DANTAS, 1998, p 21)

5. Pesquisa das Amostras

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliado esteja inserido. Nesta etapa o perito avaliador investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do parecer de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 8 (oito) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização e localizados no mesmo bairro em que se localiza o imóvel periciando, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Rua João Purchio no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 250,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 260.000,00 na Facility Imóveis (Código Site – TE005037)¹

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Benedicto Gomes Ferreira no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 250,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 250.000,00 na Facility Imóveis (Código Site – TE0013301)²

¹ Terreno à venda no Parque Via Norte em Campinas. <https://imobiliariafacility.com.br/imovel/te005037-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

² Terreno à venda no Parque Via Norte em Campinas. <https://imobiliariafacility.com.br/imovel/te013301-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Sebastião Leite Penteado no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 250,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 250.000,00 na Rede Provectum (Código Site – TE278974)³

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Parque Via Norte / Rua Sebastião Leite Penteado

Venda
R\$ 250.000
250 m²
Endereço
Rua Sebastião Leite Penteado, 100 - Centro - Campinas - SP

Localização: Meio de Quadra
Topografia: Plano

ELEMENTO 04

Endereço: Rua André Bertoldi no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 250,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 215.000,00 na Rumo Imóveis (Código Site – TE020058)⁴

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Parque Via Norte / Rua André Bertoldi

Venda
R\$ 215.000
250 m²
Endereço
Rua André Bertoldi, 100 - Centro - Campinas - SP

Localização: Meio de Quadra
Topografia: Plano

ELEMENTO 05

Endereço: Rua José Trani no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 298,80 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

³ Terreno à venda no Parque Via Norte em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/te278974-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

⁴ Terreno à venda no Parque Via Norte em Campinas. <https://rumoimobiliaria.com.br/imovel/te020058-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

Valor à Venda por R\$ 250.000,00 na Camp Lote Imóveis (Código Site – TE001606)⁵

Venda | Lotes/Terrenos à venda em Campinas | Parque Via Norte | Rua José Troni

R\$ 250.000 | Condomínio não informado | IPTU R\$ 199

200m²

Estrada Rua José Troni - Parque Via Norte, Camarins - SP

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Matheus Maccari no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 250,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 280.000,00 na G2F Imóveis (Código Site – TE009610).⁶

Venda | Lotes/Terrenos à venda em Campinas | Parque Via Norte | Rua Matheus Maccari

R\$ 280.000 | Condomínio não informado | IPTU R\$ 164

250m²

Estrada Rua Matheus Maccari, 560 - Parque Via Norte, Camarins - SP

ELEMENTO 07

Endereço: Rua Salvador Miniacci Caruso no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 254,00 m²

Localização: Esquina

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 255.000,00 na Melhor Negócio Imóveis (Código Site – 9288)⁷

⁵ Terreno à venda no Parque Via Norte em Campinas. <https://camplate.com.br/imovel/te001606-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

⁶ Terreno Pq. Via Norte. <https://g2f.com.br/imovel/te009610-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

⁷ Terreno à venda bem amplo com 254m², no Bairro Parque Via Norte em Campinas/SP. <https://www.imobiliariamelhornegocio.com.br/imovel/terreno-a-venda-bem-amplo-com-254m-no-bairro-parque-via-norte-em-campinas-sp/9288>. Acessado em – 10/03/2025.



ELEMENTO 08

Endereço: Rua Pedro Gianfrancisco no Bairro Parque Via Norte da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

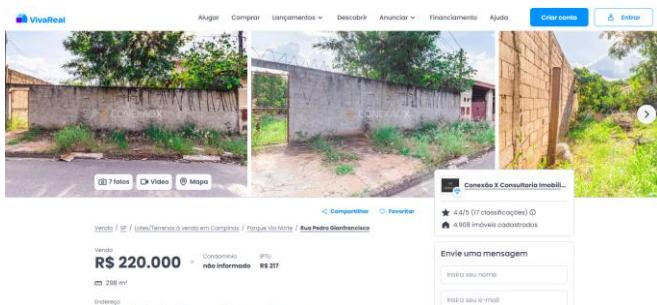
Área de Terreno: 298,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Zoneamento: ZM1 (Zona Mista 1)

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 220.000,00 na Conexão X Imóveis (Código Site – TE011209)⁸



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m ²	FO	FTp	FMD	FE	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 1.040,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 936,00
02	R\$ 1.000,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 900,00
03	R\$ 1.000,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 900,00
04	R\$ 860,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 774,00
05	R\$ 836,68	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 753,01
06	R\$ 1.120,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 1.008,00

⁸ Terreno à venda no Parque Via Norte em Campinas. <https://conexaoximoveis.com.br/imovel/te011209-terreno-venda-parque-via-norte-campinas-sp/>. Acessado em – 10/03/2025.

07	R\$ 1.003,93	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	R\$ 813,17
08	R\$ 735,78	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 662,20

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

*FTP - Fator Topografia: Terrenos planos são considerados mais valorizados, declive ou acidente desvalorizam.

*FMD – Fator de Melhoramentos Públicos: Quanto melhor em relação a infraestrutura e serviços públicos, mais valorizado será o imóvel.

*FE – Fator Esquina: Terrenos em esquina possuem valorização diferenciada.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \rightarrow \frac{6.746,38}{8} = \boxed{\text{R\$ 843,29 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = R\$ 843,29 v/m²

6.2. Cálculo da Média Ponderada

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a Média Aritmética obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 716,79

elimina-se superiores à R\$ 969,78

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

Amostra	Valor por m ²	FO	FTP	FMD	FE	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 1.040,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 936,00
02	R\$ 1.000,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 900,00
03	R\$ 1.000,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 900,00

04	R\$ 860,00	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 774,00
05	R\$ 836,68	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 753,01
07	R\$ 1.003,93	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	R\$ 813,17

Fórmula Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}}$

5.076,18
6 = **R\$ 846,03 v/m²**

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 846,03 v/m²**

6.3. Cálculo do Valor Final

O Terreno periciando tem 250,00 m², conforme documento oficial (matrícula e demonstrativo de IPTU).

O Valor será: R\$ 846,03 x 250,00 m² = **R\$ 211.507,50**

APROXIMANDO⁹ O VALOR SERÁ DE **R\$ 212.000,00**

⁹ Ao Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

7. Encerramento

7.1. Conclusão do PTAM

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 146531 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

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

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel periciando, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 26 (vinte e seis) páginas todas numeradas na parte inferior.

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

Campinas, 11 de março de 2025.



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

8. Anexos**8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.**

DIGITALIZADA



FOLHA
01

CNM nº: 123851.2.0126236-19

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo

2º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 25 da Quadra F-3, do loteamento denominado “**PARQUE VIA NORTE**”, neste município e comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 10,00m de frente para a Rua 79; 10,00m nos fundos onde confronta com o lote 17; 25,00m do lado direito onde confronta com o lote 26; 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 24, com a área de 250,00m², existindo nos fundos viela sanitária que mede 10,00m de comprimento por 3,00m de largura com a área de 30,00m².- CCPM: 055.034.288.- **PROPRIETÁRIAS:** 1-)

BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., 2-) **AMBAR IMÓVEIS LTDA.**, 3-) **PIREU IMOBILIARIA LTDA.**, todas com sede nesta cidade, à Rua Gal. Osorio, nº. 971 - 6º andar, inscritas no CGC/MF sob ns. 50.058.827/0001-62, 51.909.034/0001-34 e 51.909.026/0001-98. - **TÍTULOS AQUISITIVOS:** R.2/26.921, R.2/26.922 em 19/03/1981, R.4/26.923, R.4/26.924 em 12/02/1982; R.4 e R.5/26.922; R.5 e R.6/26.923, R.5 e R.6/26.924; R.3/42.121 em 10/09/1984 e loteamento registrado sob nº 3 na matrícula nº 42.122 em 02/05/1989.- **Proporção Aquisitiva:** 65,96575% do imóvel para a primeira proprietária, 22,68950% para a segunda e 11,34475% para a terceira.- Campinas, 11 DEZ 2008

O Escrevente

Elias Alves da Silva.

R.01/ 126236 :- **Venda e Compra** - Por escritura pública de venda e compra lavrada em 02 de setembro de 2002, no 1º Tabelião de Notas de Campinas - SP, Livro 1.985, Página 213, as proprietárias acima qualificadas, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para **NEUSA MARIA MAFISSIONI FANTINI**, brasileira, casada no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **WALDIR FANTINI**, (brasileiro, do comércio, portador do RG nº 9.025.226-3-SSP/SP, CPF nº 017.264.288-42), do comércio, portadora do RG nº 8.680.495-9-SSP/SP, CPF nº 182.172.628-61, residentes e domiciliados na Rua Sebastião Bueno Mendes, 285, nesta cidade de Campinas – SP, casados conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 6º Tabelionato de Notas local, livro 61, às

V. VERSO

SOLICITADO PÓR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 11/03/2025 10:14:50 - VALOR: R\$ 22,56

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

Pág. - 016 -

CNM nº: 123851.2.0126236-19



fls. 158vº. Campinas, 17 DEZ 2008

O Escrevente

Elias Alves da Silva.

Av.02/ 126236

-:- Pacto Antenupcial – Procede-se esta averbação para constar que os adquirentes do R.01, NEUSA MARIA MAFISSIONI FANTINI, e seu marido WALDIR FANTINI, são casados pelo citado regime de bens nos termos do Pacto Antenupcial registrado sob nº 5.201, no livro 03, Registro Auxiliar, neste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – SP, Campinas, 17 DEZ 2008

O Escrevente

Elias Alves da Silva.

Av.03/126.236: Conforme escritura pública de Venda e Compra lavrada em 23 de dezembro de 2008, no 3º Tabelionato de Notas de Campinas - SP, Livro 481, Página 160, a Certidão expedida em 24 de maio de 2004, extraída da Certidão de Casamento expedida em 24 de maio de 2004, ambas pelo Cartório de Registro Civil – 3º Subdistrito local, Livro B-Aux.11, fls. 61, nº 3051, faço constar que os proprietários do R.01, Neusa Maria Mafissioni Fantini e Waldir Fantini, separaram consensualmente, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Campinas - SP, Dr. Fábio Henrique Prado de Toledo, datada de 10 de maio de 2004, que transitou em julgado na mesma datada (Proc. 1182/2004), continuando ela a usar o nome de casada, ou seja, Neusa Maria Mafissioni Fantini.-

Campinas, 16 MAR 2009. O Escrevente:

Osvaldo Bafume.

R.04/126.236:- Venda e Compra - Por escritura pública de Venda e Compra lavrada em 23 de dezembro de 2008, no 3º Tabelionato de Notas de Campinas - SP, Livro 481, Página 160, os proprietários do R.01, NEUSA MARIA MAFISSIONI FANTINI e seu marido WALDIR FANTINI, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$15.000,00 (quinze mil reais) para GILMAR SOUZA CANGUSSU, brasileiro, do comercio, portador do RG nº 19.111.676-2-SSP/SP, CPF nº

Vide fls. 02

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 11/03/2025 10:14:50 - VALOR: R\$ 22,56

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

Pág. - 017 -

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

FOLHA

126.236

02

CNM nº: 123851.2.0126236-19

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
2º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

116.920.878-94, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **IONE MARIELE DE FARIA CANGUSSU**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 28.691.281-8-SSP/SP, CPF nº 279.022.028-00, residentes e domiciliados na Rodovia SP 101 KM 17, Condomínio Seramilha, na cidade de Monte Mor - SP. Demais cláusulas e condições constantes da escritura.

Campinas, 16 MAR 2009 . O Escrevente:

Osvaldo Bafume.

Av-05/126.236 – AJUIZAMENTO DA AÇÃO Nos termos do requerimento de Denise Teixeira Leite Landwehrkamp, datado de 16 de novembro de 2011, acompanhado da certidão de distribuição judicial cível expedida em 24 de outubro de 2011, referente ao processo nº 114.01.2011.066850-9, ordem nº 2097/2011, ação de execução de título extrajudicial, em trâmite na 7ª Vara Civil da Comarca de Campinas/SP, em que BANCO BRADESCO SA move em face de DISTRIBUIDORA ALTEX LTDA; GILMAR SOUZA CANGUSSU; e IONE MARIELE DE FARIA, valor da causa R\$36.352,59 (em 24/10/2011), procede-se a esta averbação nos termos do artigo 615-A do CPC. Protocolo nº 278.963 em 16/11/2011.

Campinas,

07 DEZ 2011

OSVALDO BAFUME

Protocolo nº 331.708, de 23/05/2016.

AV.6/126.236: – PENHORA – Nos termos da CERTIDÃO de penhora enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009, e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Capítulo XX, do Tomo II, Seção VIII, e Provimento CG Nº 37/2013, Subseção III, Sub subseção I, Itens 330 a 342), sob o Protocolo de Penhora Online nº **PH000124757**, expedida em 20/05/2016, pelo Escrivão Diretor, Lucia Helena Fantini Damaceno, extraída do processo número de ordem 4007097-782013, da ação de Execução Civil.
(Continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 11/03/2025 10:14:50 - VALOR: R\$ 22,56

Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP – CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 – E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 018 -

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073Avaliações e Perícias
Imobiliárias

CNM nº: 123851.2.0126236-19



em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Campinas-SP, tendo como Executante BANCO BRADESCO SA, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e como Executado (o, os, as) JULIZART OLIVEIRA CANGUSSU, CPF nº 107.957.585-53; GILMAR SOUZA CANGUSSU, CPF nº 116.920.878-94; TANIA DE SOUZA CANGUSSU, CPF nº 331.711.558-00, foi procedida a PENHORA sobre o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$194.569,47, ficando nomeado como depositário Gilmar Souza Cangussu, já qualificado. Consta na Certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos. Campinas, 13 JUN 2016 O Escrevente Elias Alves da Silva.

Prenotação nº 334256 de 03/08/2016

AV.7/126.236.: PENHORA – Nos termos da certidão de penhora online nº PH000133113, expedida em 03 de Agosto de 2016, referente ao processo nº 168-2012, Execução Civil, em trâmite perante o 7º Ofício Civil de Campinas-SP, que a BANCO BRADESCO SA, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, move em face de ALTEX COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA – ME, CNPJ nº 07.436.428/0001-20; GILMAR SOUZA CANGUSSU, CPF nº 116.920.878-94; TANIA DE SOUZA CANGUSSU, CPF nº 331.711.558-00, foi procedido a penhora sobre o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 276.958,46, ficando nomeado como depositário GILMAR SOUZA CANGUSSU. Analisado por Felipe Ruiz Bastos.

Campinas, 01 SET 2016

O Oficial Substituto

Bel. Carlos R. Argenton.

Prenotação nº 344.707 de 12/07/2017.

Av.08/126.236 - PENHORA - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000171977, expedida em 11/07/2017, pelo (Continua na ficha nº 03)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 11/03/2025 10:14:50 - VALOR: R\$ 22,56

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

Pág. - 019 -

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073Avaliações e Perícias
Imobiliárias

CNM nº: 123851.2.0126236-19



Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

 Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
 Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Escrivão/Diretor: ELVIO SORIANO LEME, extraída do processo nº 2097-11, da ação de Execução Civil, em trâmite perante o 7º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados IONE MARIELE DE FARIA, inscrita no CPF sob nº. 279.022.028-00, GILMAR SOUZA CANGUSSU, inscrito no CPF sob nº. 116.920.878-94 e DISTRIBUIDORA ALTEX LTDA – ME, inscrita no CNPJ sob nº. 10.453.525/0001-36, foi procedida a penhora da parte ideal de 100% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 136.352,59, ficando nomeado como depositários Gilmar Souza Cangussu e Ione Mariele de Faria. Título qualificado por Felipe Ruiz Bastos e digitado por Carolina Patah Alonso.

Campinas, 21 de julho de 2017. O Oficial Rodrigo Fraga
Leandro de Figueiredo.

Prenotação nº 412.795 de 04/05/2023.

Av.09/126.236 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000464162, encaminhado aos 04/05/2023, pelo Escrivão/Diretor Elvio Soriano Leme, extraída do Processo nº 0058947-16.2011.8.26.0114 da ação de Execução Civil em trâmite perante o 7º Ofício Cível Campinas/SP, figurando como exequente BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados GILMAR SOUZA CANGUSSU, inscrito no CPF nº 116.920.878-94 e IONE MARIELE DE FARIA, inscrita no CPF sob o nº 279.022.028-00, foi procedida a **PENHORA de 100% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 414.268,40 (incluindo os imóveis objeto das matrículas nº 121.371, 121.372 e 124.505, deste 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP), ficando nomeado como depositária Ione Mariele de Faria. Título analisado e digitado por Gabriel Aparecido Rodrigues.

Selo digital nº 123851321MU000435434EP23V.

Campinas, 19 de maio de 2023. O Substituto do Oficial
Murilo Hákime Pimenta.

(continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 11/03/2025 10:14:50 - VALOR: R\$ 22,56

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

Pág. - 020 -

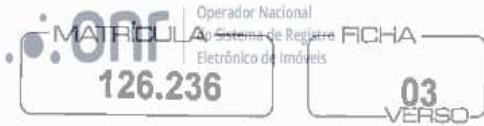
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

CNM nº: 123851.2.0126236-19



Prenotação nº 428.987 de 19/07/2024.

Av.10/126.236 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Nos termos do mandado de averbação expedido em 23 de maio de 2024, pela 7ª Vara Cível de Campinas/SP, nos autos do processo nº 0058947-16.2011.8.26.0114, assinado eletronicamente pela MM. Juíza de Direito, Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima, foi determinado o **CANCELAMENTO** da penhora objeto da averbação nº 09 da presente matrícula. Título analisado por Letícia Vilela Gonçalves e digitado por Gabriel Aparecido Rodrigues.

Selo digital nº 123851331CA000568836CA247.

Campinas, 28 de agosto de 2024. O Substituto do Oficial
Murilo Hákime Pimenta.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,56**

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

Visualização disponível
em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 11/03/2025 10:14:50 - VALOR: R\$ 22,56

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 021 -

**Prefeitura Municipal de Campinas****Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)****Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 3322.32.24.0280.00000

Tipo Lote: TERRITORIAL

Uso do Imóvel: 1 - Vago (territorial)

Cód. Anterior: 03-055034288

*****LOCALIZAÇÃO*****

Quarteirão/Quadra: 07370-F3

Lote/Sublote: 025-

Logradouro: RUA ANA BORGES ORSOLINI

Número: 0

Complemento:

Bairro/Loteamento: PARQUE VIA NORTE - 3ª PARTE

CEP: 13065-810

Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 250,00

Área Terreno Não Trib.: 0,00

Valor do Metro 2: R\$ 893,86 / UFIC 183,1494

Valor de m² por laudo: Não

Padrão Zoneamento Tributário: B

Fatores de Correção: 1,0000

FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO

FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO

Área Excedente m2: 0,00

Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Valor do Terreno: R\$ 223.465,16 / UFIC 45.787,3500

VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 201.118,65 / UFIC 41.208,6150

Frente: 10,00

Testada Beneficiada: ,00

Custo UFIC m3 / Linear: 4,6471

Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana

Frequência Lixo dias/Ano: 156

Posição do Lote: Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000

FV / FB: NÃO / NÃO

FC / FL: NÃO / NÃO

Área Total Construída: ,00

Área Total Constr. Não Trib.: 0,00

Valor Total da Construção: R\$,00 / UFIC ,0000

Dados Tributários

Exercício: 2025

Emissão: 01/2025

Valor da UFIC: 4,8805

Desc. AdimplênciA: Não

Valor Venal do Imóvel: R\$ 223.465,16 / UFIC 45.787,3500

VI.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 201.118,65 / UFIC 41.208,6150

Ind. VI. Venal Dec. Judicial:

Aliquota: 2,8000%

Desconto Fixo: UFIC 110,0000

Valor do IPTU: R\$ 5.094,47 / UFIC 1.043,8412

Limitador: R\$ 1.939,44 / UFIC 397,3856

IPTU Lançado: R\$ 1.744,22 / UFIC 357,3856

Valor Taxa de Lixo: R\$ 226,80 / UFIC 46,4710

Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 40,0000

Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000

Valor Total Lançado: R\$ 1.971,02 / UFIC 403,8566

Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Desc. Ct. única + AdimplênciA: 5,0000%

Valor da Cota única: R\$ 1.872,47 / UFIC 383,6637

Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%

Número de Parcelas: 11

Valor das Parcelas: R\$ 179,18 / UFIC 36,7142

Venc. 1º Parc./Cota Única: 10/02/2025

Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto

Isenção de Ofício:

Imunidade:

VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Isenção de Taxas:

VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

VI. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Perda Isenção Imposto:

Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel

Ind. de Benefício CAIF: N

Ind. Adesão IPTU Digital:

Ind. Anexação de Fato: Não

Alteração Cadastral:

Ind. Lançamento Inibido:

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

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Rua Ana Borges Orsoline (ângulo I)



Vista parcial da Rua Ana Borges Orsoline (ângulo II)



Fachada

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 023 -

**Fachada****Fachada**

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 212.000,00
Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção 01/03/2025 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	245 dias	1,025665
Percentual correspondente	245 dias	2,566485 %
Valor corrigido para 01/11/2025	(=)	R\$ 217.440,95
Sub Total	(=)	R\$ 217.440,95
Valor total	(=)	R\$ 217.440,95

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