

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

1. Identificação do Imovel

Endereço: Rua Boaventura do Amaral, 987 - Edifício Ana Maria Giordano - Cambuí, Campinas/SP - CEP 13015-191

Área privativa: 57,04 m²

Cômodos: 1 quarto, sala de estar-jantar, hall, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço

Vaga de garagem: 1 vaga coberta

Pavimento: 6o andar, apartamento 61.

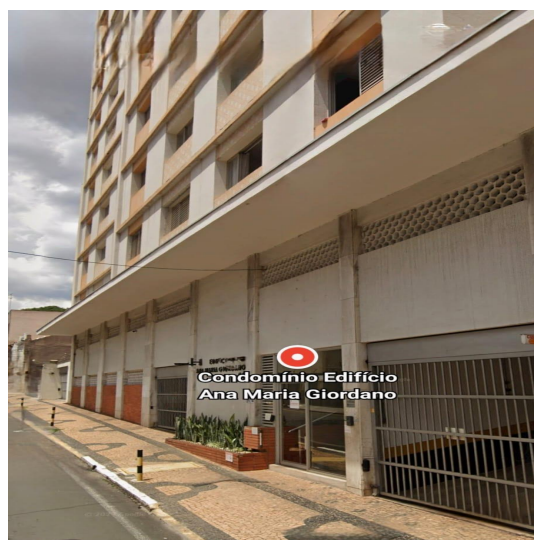
Padrão construtivo: médio

Ano de construção: 1983 (idade em 2025 = **42 anos**)

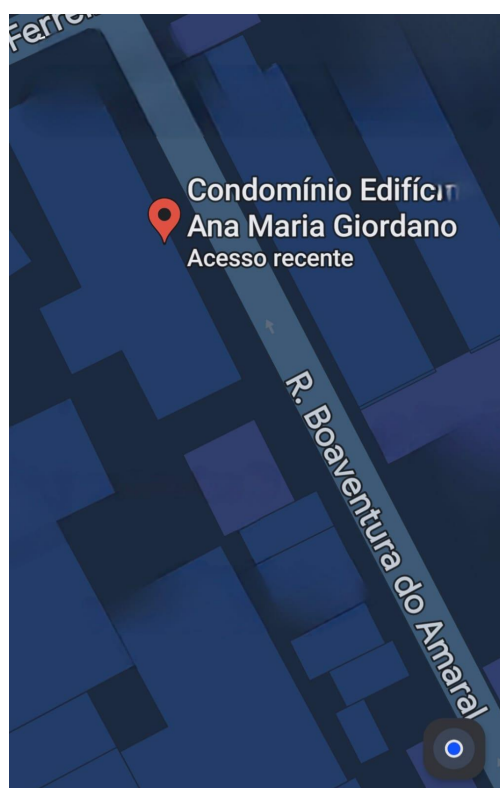
Estado de conservação: regular

Data-base: Outubro de 2025

1.1 Fotos



1.2 Vista aérea e Mapa



10/7

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

13

CMM 12309-2.0030045-74

1/3

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula nº 38043

Data

25 JUL 1983

FLS

IMÓVEL

Nº CADASTRO: 042.066.971, Qt. 1052 da Prefeitura Municipal de CAMPINAS.

MUNICÍPIO DE CAMPINAS

APARTAMENTO nº "61", situado no 6º andar do edifício denominado ANA MARIA GIORANDO, à rua Boaventura do Amaral, 987, nesta cidade de 1º subdistrito, contendo: sala de jantar/estar, cozinha, hall, b2 banheiro social, um dormitório, área de serviço e banheiro, com uma área útil de 57,04 m2, assim de 16,57 m2, total de 73,61 m2, e parte idêntica al de 8,31 m2 no terreno, que mede: 12,74 m de frente para a rua Ferreira Penteado; 3,55 m em canto chameirão, na confinação com a rua Boaventura do Amaral; 43,70 m à direita, onde faz esquina com a R. Bog Ventura do Amaral; 46,83 m à esquerda, confrontando com o terreno do prédio 1.070 da rua Ferreira Penteado; e 13,52 m nos fundos, confrontando com o lote "15", com a área de 669,27 m2.

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO(A): "MOD" - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., estabelecida nesta cidade, à rua Barão de Jaguara nº 599, inscrita no - CCC nº 46.715.322/000-18. Aquisições: R.1/19.285; R.2/04.529; R.1 e R.2 da matrícula 15.646; e R.1/15.133. Instituição de Condomínio: Vide registo número 5/19.285. Campinas 25 JUL 1983 - 0,39 escravento, outorgado por: (Wilton Pierre Junior). O Oficial: *Assinado*

R.1/38043 - Por instrumento particular de compromisso de compra e venda de 02/07/1.979, e contrato particular de construção com a mesma data, microfilme nº. 99381, a propriedade qualificada acima COMPROMETIDA-SE a vender a parte idêntica de 8,31 m2 mencionada acima, por R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), e 1/8 - a - JOSE GIORANDO PENTEADO, engenheiro agrônomo, RG 4.824.581/SP, e 1/8 - a - HOCADIA KREFT PENTEADO, professora, RG 4.188.869/SP, brasileiros, casados sob comunhão de bens antes da Lei 6515/77, CPF 723.124.328/20, - (seguir-sepo) -

ÔNUS

1ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Mód. 27 - 2.000 - 282

DR. LUIZ EDUARDO SILVA RUIVO

OFICIAL

Rua Dr. José Inocêncio de Campos, 153 - Edifício Metropolitan Plaza - Conjunto 01 - Térreo - Cambiá - Campinas/SP
Fone: (19) 3251-9700 - www.1ri.com.br - e-mail: contato@1ri.com.br

1ª Oficial de Registro de Imóveis

12309-9-AA894225

12309-9-AA894225

CMM 122309.2.0038043-74

MATRÍCULA Nº 38043

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

DR. ELIVIO SILVA FILHO
OFCIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
CIDADE DE SÃO PAULO

AQUISIÇÕES

sidentes nesta cidade, 2 rua Gonçalves Cesar, número 55 -----
obrigando-se auto(s) promitente(s) comprador(s) a participar na com-
trução da unidade autônoma desta matrícula. Campinas 25 JUL 1983o 3º
escrivente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).

R.2/ 38043 : A proprietária, "MOG" - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA,
já qualificada, "VENDRU" a parte ideal de 8,31 mt2-
no terreno do edifício "Ana Maria Giordano", a JOSÉ GIORDANO PENTEADO
e s/mr. LEONÁDIA KREFT PENTEADO -----, também já qualifi-
ca(d)s, pelo preço de crf40.000,00(juntamente com outra parte ideal),
conforme escritura pública de 16/06/1983, do 4º Tabelião local, 1ºº
357, fls. 65-, microfilmada sob nº. 99382. Campinas, 25 JUL 1983.
O 3ºº escrivente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).-

R.3/ 38043 : Por escritura de Divisão e Especificação de Condomínio
do 4º tabelião local, de 18/04/1983, 1ºº 296, fls 251,
(segue fls. "1" - "Aquisições")

ÔNUS



BRASIL

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

Boje

2/3

CNM 122309.2.003045-74

MATRÍCULA Nº 38043

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 38043

Folha nº -1- **AQUISIÇÕES**

Boje **Assinado pelo** **DELEGADO DO REGISTRO**

AQUISIÇÕES

microfilmada sob nº **99324**, a **UNIDADE AUTÔNOMA desta Matricula**, estimada em **cr\$1.730.000,00**, foi atribuída a **JOSÉ GIORDANO PENTEADO**, e s/mr. **LEODÁCIA KREFT PENTEADO**, já qualificados na matrícula **Campinas, - 25 JUL 1983** =0 escr.aut? *Wilton Pierre Jr.*

R.4/38.043. Os proprietários, **José Giordano Penteado** e sua mulher **Leodácia Kreft Penteado**, já qualificados, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, Rua Caputo Prudente, nº. 19, de acordo com escritura pública datada de 14 de outubro de 1983, livro número 403, fls. 344, do 5º. Tabelião de Notas desta cidade, prenotada neste cartório sob número 267.694, pelo presente registro, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de permuta, a **ANA MARIA GIORDANO PENTEADO**, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG. número 7.912.083, inscrita no CPF/MF sob número 025.086.068/63, domiciliada e residente nesta cidade, à Rua Gonçalves César, nº. 55, pelo valor de "Cr\$ 2.000.000,00". **25 MAI 2001**. (AAMJ). O escrevente do Registro de Imóveis, *Boje* **Sebastião Medeiros de Abreu Bonelli**, designado do Registro de Imóveis, **Elvino Silva Neto**.

R.5/38.043. A proprietária - **ANA MARIA GIORDANO PENTEADO**, solteira, advogada, já qualificada, pelo presente registro, **lancado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 5º. Tabelião desta cidade**, datada de 01 de junho de 2001 (livro 721 e fls. 157) - prenotada sob nº. 275.287, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de **VENA E COMPRA**, a **MÁRCIA COSTA PINTO**, brasileira, solteira, maior, brasileira aposentada, portadora da cédula de identidade RG. nº. 7.912.380-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº. 870.053.288/68, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Boaventura do Amaral nº. 987, apto. 04, pelo preço de **R\$33.970,00**. **Campinas - 23 JAN 2002** (AAMJ). O escrevente habilitado: *Boje* **Sebastião Medeiros de Abreu Bonelli**. O Oficial Designado: *Boje* **Elvino Silva Neto**.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

DE LILIVO SILVA FILHO
OFICIAL

BRASIL

Rua Dr. José Inocêncio de Campos, 153 - Edifício Metropolitan Plaza - Conjunto 01 - Térreo - Cambuí - Campinas/SP
Fone: (19) 3251-5900 - www.iri.com.br - e-mail: contato@iri.com.br

12230-9-AA 894226

BRASIL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

templa o sistema
de arquivos

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho

OFICIAL

CNM 122309.2.0038043-74

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
38.043	3 (três)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

CNJ: 122309-3

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Av.928.043: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas a sequência de folhas, com a numeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de suas páginas em branco. Campinas, 3 de abril de 2018. (TOP): O escrevente habilitado: Thais Olinda Petrichelli (Thais Olinda Petrichelli). O escrevente autorizado: (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.928.043: O imóvel foi **PENHORADO** em 11 de agosto de 2017, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$13.779,87, nos termos de certidão datada de 13 de março de 2018, prenotada sob nº. 444.946, expedida pelo Juízo do 8º Ofício Civil desta Comarca, nos autos da Execução Civil sob nº. 1026949-52/2018.8.260.114, o que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA MARIA GORDIANO move contra MARCIA COSTA PINTO figurando como devedora a executada. Campinas, 3 de abril de 2018. (TOP): A escrevente habilitado: Thais Olinda Petrichelli (Thais Olinda Petrichelli). O escrevente autorizado: (José Benedito Scannapieco Possati).

NADA MAIS CONSTA

607098 - LJC

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, extraída nos termos do §1º, do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 38.043 deste Registro, e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição.

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal respectivamente integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 1º de fevereiro de 2024. O esc. aut'.
Lúcia Jéllia Carvalho

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Campinas

Oficial	R\$412,22
Estado	R\$121,00
Cart. Serv.	R\$88,21
Comp. Reg. Civil	R\$52,22
Trib. Just.	R\$52,90
Ministério Público	R\$2,63
Tributo Municipal	R\$2,22
TOTAL	R\$717,80

1223093C3000000292290724M

Para obter a procedência desta informação consulte o QR Code
ou acesse o endereço eletrônico
<https://reeloficial.lsjp.rr.br>

Rua Dr. José Inocêncio de Campos, 153 - Edifício Terraplenas Plaza - Conjunto A1 - Térreo - Cambuí - Campinas/SP
Fone: (19) 3251-2100 - www.ltr.com.br - e-mail: contatoltr@ltr.com.br

2. Solicitante

Administradora de condomínios: Inove Condomínio (sra. Seli) em nome do Condomínio Edifício Ana Maria Giordano, CNPJ 67.154.385 0001-12.

3. Finalidade

Este parecer técnico tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel supracitado, para fins judiciais, conforme solicitado.

4. Metodologia aplicada

Foi adotado o método comparativo direto de dados de oferta no mercado, com homogeneização dos comparáveis e ajustes por área, padrão, idade, conservação e vagas. Conferência cruzada com custo de reprodução (CUB /Sinduscon-SP) para controle de consistência da avaliação, conforme diretrizes da norma ABNT NBR 14.653-2:

1. **Valor do Apartamento:** Método Comparativo Direto. Selecionaram-se anúncios de apartamentos no mesmo edifício da propriedade, calculou-se R\$/m² e elaborou-se média e mediana para aplicação sobre a área do apartamento avaliado.
2. **Construção:** apuração do **Valor de Reposição Novo (VRN)** pela multiplicação da área construída pelo **CUB-SP (SindusCon)** — boletim consultado (valor atual do CUB usado como referência indicado abaixo).
3. **Depreciação da edificação:** aplicação da **Tabela Ross-Heidecke** para homogeneizar a depreciação física em função da idade e conservação (resultado apresentado).
4. **Homogeneizações apropriadas:** homogeneizações de depreciação (amostras oriundas de anúncios).
5. **Conferência Cruzada:** Valor do apartamento (comparativo) X Valor da Reposição Novo X Entendimento da Depreciação (Ross) = Valor estimado do imóvel (“as-is”).

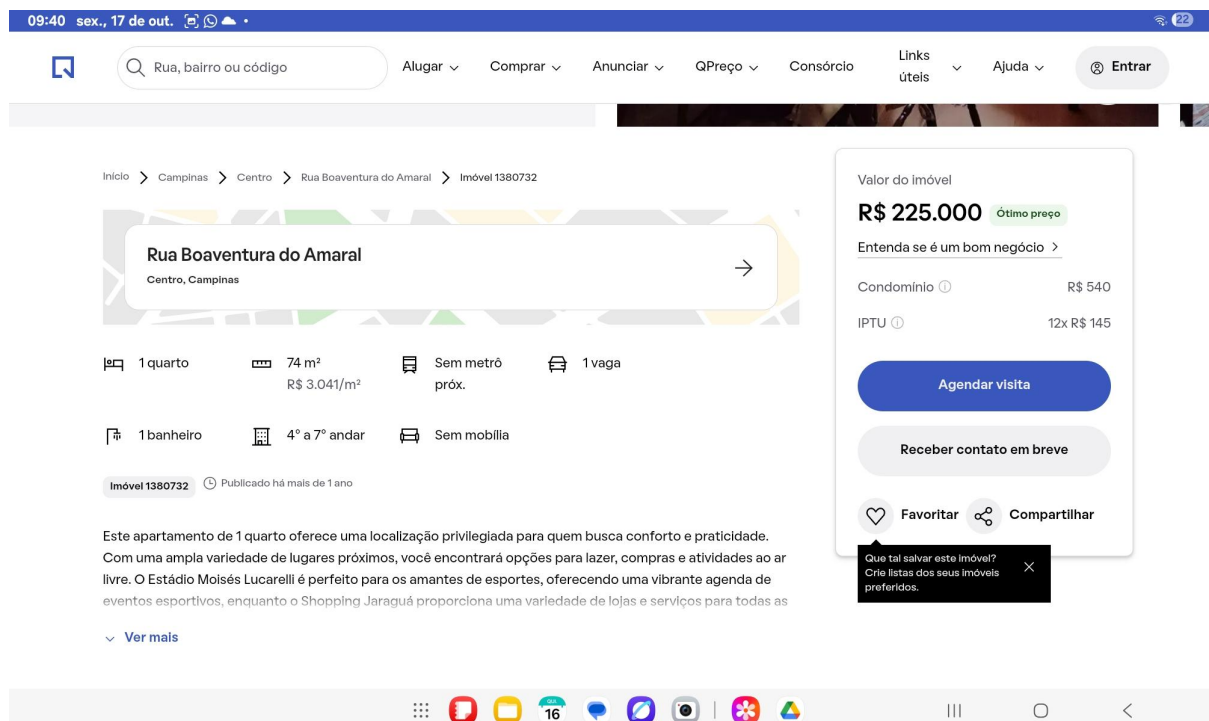
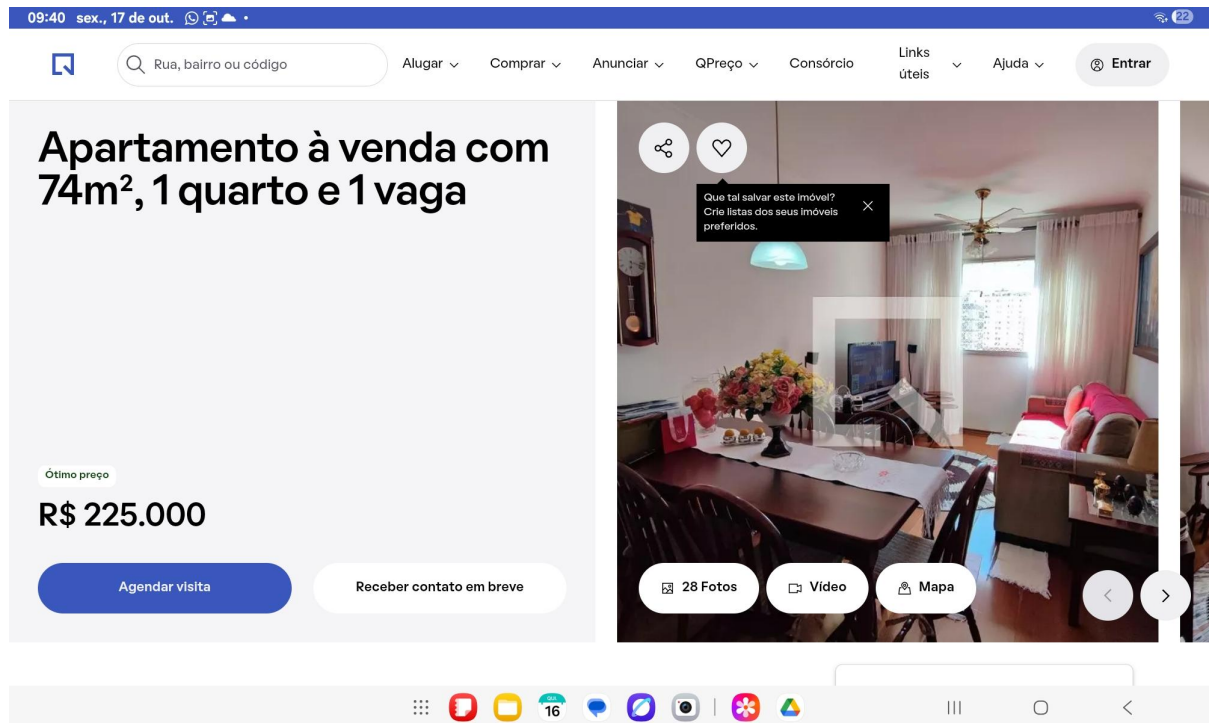
5. Amostras de apartamentos (mesmo edifício) — fontes (anúncios)

Foram selecionadas 5 amostras de apartamentos disponíveis em portais imobiliários no mesmo edifício do apartamento avaliado. Indico abaixo a área e o preço anunciado (fontes citadas):

5.1. Amostras selecionadas:

- 1) Anúncio A - Preço: R\$ 225.000,00 - Área informada: 58 m² - (Quinto Andar)
- 2) Anúncio B - Preço: R\$ 320.000,00 - Área informada: 56 m² - (Método)
- 3) Anúncio C - Preço: R\$ 330.000,00 - Área informada: 57 m² - (Chaves na Mão)
- 4) Anúncio D - Preço: R\$ 235.000,00 - Área informada: 57 m² - (Provectum)
- 5) Anúncio E - Preço: R\$ 250.000,00 - Área informada: 58 m² - (DUT)

Amostra 1



Amostra 2

09:42 sex., 17 de out.

methodo
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

BLOG Mais ▾

Anuncie seu imóvel

Entrar

Início > Campinas > Centro > Apartamento > AP7659_METH

Mapa

Vídeo do imóvel

Tour virtual imóvel

Apartamento com 1 dormitório à venda, 56 m² por R\$ 320.000,00 - Centro - Campinas/SP

Ana Maria Giordano

Rua Boaventura do Amaral, 987 - Centro - Campinas/SP

Código de origem: AP8464

Venda **R\$ 320.000**

Condomínio R\$ 540

IPTU anual R\$ 710

4 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar Compartilhar

Nome

Escreva seu nome

16

09:43 sex., 17 de out.

methodo
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

BLOG Mais ▾

Anuncie seu imóvel

Entrar

Sobre o imóvel

Apartamento à venda com 1 quarto, 1 vaga e 2 banheiros.

Localizado no Condomínio Ana Maria Giordano, em Rua Boaventura Do Amaral, no bairro Centro em Campinas.

Desfrute de um apartamento, com diversas comodidades como:

- Piso Laminado
- Sala
- Cozinha
- Galpão
- Elevador
- Armário Banheiro
- Área de Serviço

Descrição

Ótimo apartamento próximo ao Centro de Convivência de 1 dormitório, 2 banheiros, sala, cozinha, área de Serviço- 1 vaga de garagemNa Methodo Imóveis, compreendemos que encontrar o imóvel perfeito vai além de simplesmente encontrar quatro paredes e um teto. Como especialistas em imóveis, estamos aqui para guiar você em cada etapa da sua busca, tornando-a uma experiência única.Nossa...

Ver mais

Venda **R\$ 320.000**

Condomínio R\$ 540

IPTU anual R\$ 710

4 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar Compartilhar

Nome

Escreva seu nome

Telefone

(00) 99999-9999

E-mail

email@dominio.com

Melhor horário para contato

Selecionar opção ▾

Melo de contato Ideal

Selecionar opção ▾

Que tipo de negócio você procura?

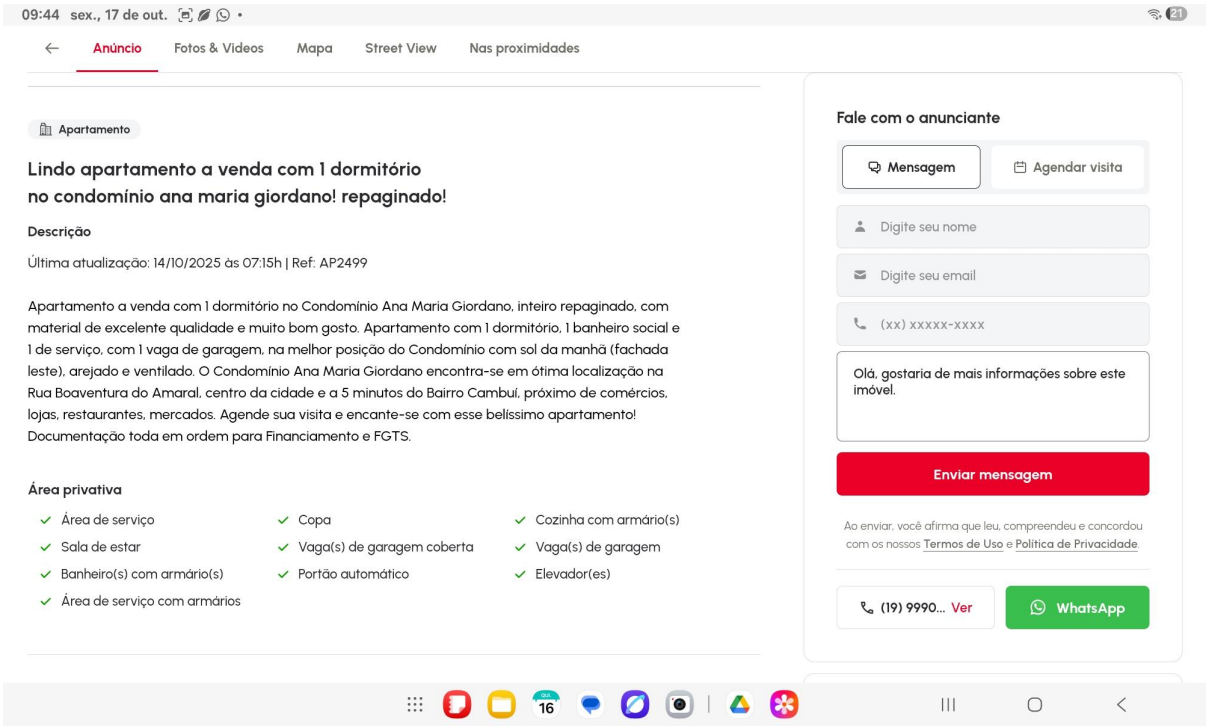
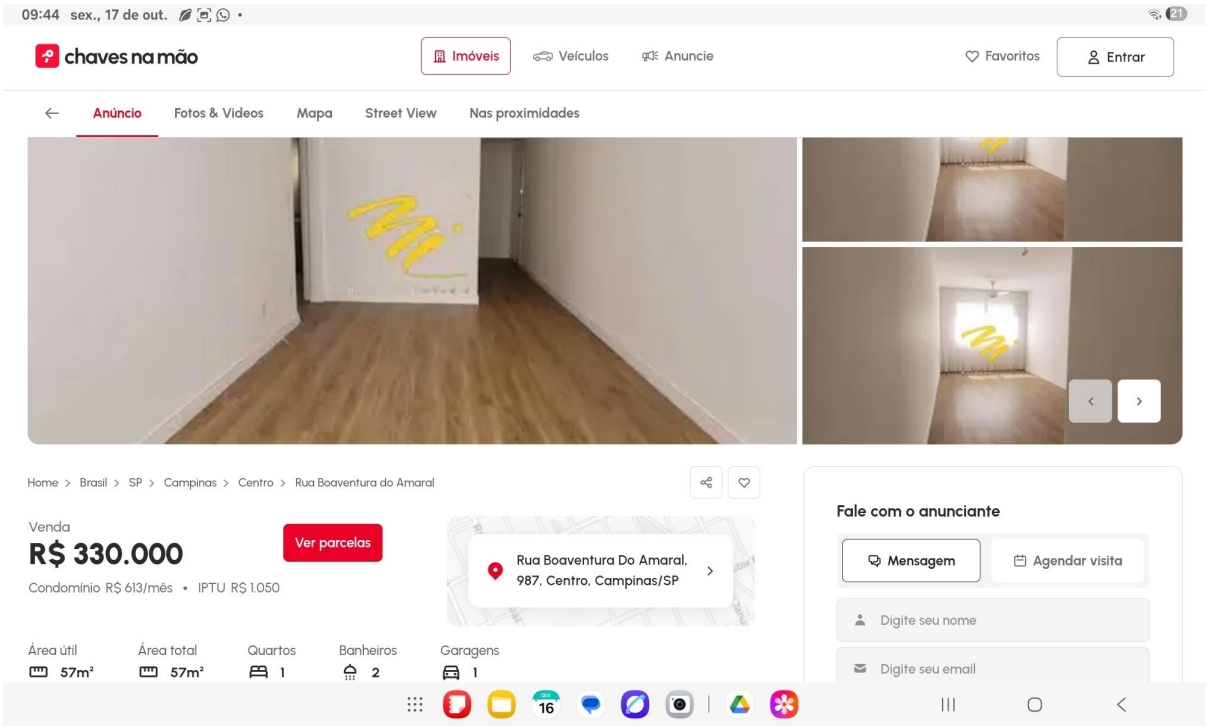
Venda

Locação

Digite aqui sua mensagem (opcional)

16

Amostra 3



Amostra 4

09:46 sex., 17 de out.

redeprovectum

Fotos

Video

Mapa

AP277443

Apartamento à venda no Centro em Campinas

Rua Boaventura do Amaral , Centro, Campinas, SP

Atualizado em: 08/07/25

1 Quartos

1 Banheiros

1 Vagas

57m² Área útil

57m² Área total

Comprar

Alugar

Valor do Imóvel

R\$ 235.000,00

Condomínio R\$ 679,00

IPTU R\$ 607,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

09:46 sex., 17 de out.

redeprovectum

Fotos

Video

Mapa

AP277443

Apartamento à venda no Centro em Campinas

Rua Boaventura do Amaral , Centro, Campinas, SP

Atualizado em: 08/07/25

1 Quartos

1 Banheiros

1 Vagas

57m² Área útil

57m² Área total

Comprar

Alugar

Valor do Imóvel

R\$ 235.000,00

Condomínio R\$ 679,00

IPTU R\$ 607,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

Descrição

Apartamento a venda no bairro centro em Campinas, bem amplo, sol da manhã, 1 dormitório grande com armários, sala 02 ambientes, cozinha com armários, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem e portaria 24 horas. Condomínio próximo ao centro de convivência, e a prefeitura. Agende a sua visita com um de nossos corretores.

Recursos do Imóvel

Disponível

Armarios, Armarios Planejados, Banheiro Social, Despensa, Elevador, Garagem, Lavanderia, Sala De Estar, Sala De Tv

Amostra 5

09:51 sex., 17 de out.   

 [Comprar](#) ▾ [Alugar](#) ▾ [Serviços](#) ▾ [Buscar imobiliárias](#)

 [Meus contatos](#)  [Anunciar](#) [Entrar](#)



Apartamento · 58m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 250.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 679 · IPTU R\$ 1.000

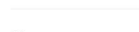
 Rua Boaventura do Amaral 987, Centro, Campinas

Contate o anunciante





09:52 sex., 17 de out.   

 [Comprar](#) ▾ [Alugar](#) ▾ [Serviços](#) ▾ [Buscar imobiliárias](#)

 [Meus contatos](#)  [Anunciar](#) [Entrar](#)



Contate o anunciante

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

 74 m² tot.

 58 m² útil

 2 banheiros

 1 vaga

 1 quarto

 43 anos

apartamento à venda em Centro

Apartamento à venda no Edifício Ana Maria Giordano no bairro Centro/Cambuí em Campinas/SP.

Apartamento em andar alto com linda vista e sol da manhã. Excelente sala, muito ampla e arejada para 2 ambientes, cozinha com armários, 1 quarto com armário planejado, banheiro social, lavanderia com saída independente, banheiro de serviço e uma vaga de garagem coberta bem espaçosa. Portaria 24 horas.





6. Tratamento dos dados — R\$/m² das amostras

Calculado o valor unitário (R\$/m²) de cada amostra:

- Amostra 1 (R\$225.000 ÷ 58m²) → **R\$3.879,31 /m².**
- Amostra 2 (R\$320.000 ÷ 56m²) → **R\$5.714,29 /m².**
- Amostra 3 (R\$330.000 ÷ 57m²) → **R\$5.789,47 /m².**
- Amostra 4 (R\$235.000 ÷ 57m²) → **R\$4.122,81 /m².**
- Amostra 5 (R\$250.000 ÷ 58m²) → **R\$4.310,34 /m².**

Estatística básica das cinco amostras:

- **Média aritmética (R\$/m²)** = (3.879,31 + 5.714,29 + 5.789,47 + 4.122,81 + 4.310,34) / 5 = **R\$4.763,24 /m².**
- **Mediana (R\$/m²)** = **R\$4.310,34 /m²** (valor central ordenado: 5.789,47 ; 5.714,29 ; 4.310,34 ; 4.122,81 ; 3.879,31).

7. Valor do apartamento avaliado (aplicação das estatísticas)

Área privada do apartamento avaliado: 57,04 m²

- **Pelo valor médio:**
 Valor unitário médio = **R\$ 4.763,24 /m²**
 Valor do terreno = 57,04 × 4.763,24 = **R\$ 271.695,21**
- **Pela valor mediano:**
 Valor unitário mediano = **R\$ 4.310,34 /m²**
 Valor do terreno = 57,04 × 4.310,34 = **R\$ 245.861,79**

Interpretação: Foi apresentada média e mediana para dar robustez à análise frente ao outlier observado — Amostra 3 tem R\$/m² muito superior e puxa a média para cima.

Homogeneizações apropriadas: São necessárias homogeneizações de depreciação apropriadas ao caso.

- **Amostras oriundas de anúncios (-5%):**
 Valor total estimado (média) ≈ R\$271.695,21 - R\$13.584,76 = **R\$258.110,45**
 Valor total estimado (mediano) ≈ R\$245.861,79 - R\$12.293,09 = **R\$233.568,70**

8. Conferência cruzada (Valor unitário apurado pelas amostras de mercado X Custo de Reprodução (CUB-SP, SindusCon - Out-2025))

- CUB/m² (R-8 Médio – SP – out/2025): R\$ 2.944,47/m²
- Fator de incorporação e lucro do empreendedor (≈ 60%):

$$\text{R\$ } 2.944,47 \times 1,6 = \text{R\$ } 4.711,15/\text{m}^2$$

- Cálculo do VRN (construção nova):
Área construída = **57,04 m²**
VRN = 57,04 × R\$ 4.711,15 ≈ **R\$ 268.724,00**

Para verificação da consistência do valor unitário apurado pelas amostras de mercado, realizou-se conferência cruzada com o Custo Unitário Básico (CUB/m²) publicado pelo Sinduscon-SP referente ao mês de outubro de 2025, conforme tabela de referência para edificações residenciais padrão R-8 Médio.

9. homogeneização pela Tabela Ross-Heidecke

Dados:

- Idade = 2025 – 1983 = **42 anos**.
- Vida útil adotada (padrão médio) = **60 anos**.
- Fórmula Ross-Heidecke (FRH) = **Conforme Tabela**.

Aplicação prática da Ross-Heidecke:

Cálculo:

- % Vida útil = Idade / Vida = 42 / 60 = 0,70 X 100 = **70%**
- Considerando estado de conservação Regular (coluna C da Ross) = **60,50%**
- Fator Ross (FRH) ≈ **60,50%**

Valor depreciado da edificação (segundo Ross):

- VRN - ((VRN X FRH) : 100) =
- 268.724,00 - ((268.724,00 X 60,50) : 100) =
- 268.724,00 - 162.578,02 =
- **R\$106.145,98**

O preço de mercado incorpora o valor do terreno, a localização (Centro), demanda, e características do condomínio. Em bairros centrais, o valor do terreno frequentemente explica a maior parte do valor do imóvel e explica por que o preço de mercado (comparáveis) fica sensivelmente acima do custo de reprodução depreciado.

10. Valor total estimado do imóvel (“as-is”)

Média das amostras (5 abordagens) X Custo de Reprodução X Entendimento de Homogeneização (Ross $\approx$ 60,50%):

- **A) Cenário médio:**
Valor do apartamento (média) $\approx$ **R\$258.110,45**
Valor do custo de reprodução $\approx$ **R\$268.724,00**
Valor estimado $\approx$ R\$258.110,45
- **B) Cenário mediana:**
Valor do apartamento (mediana) $\approx$ **R\$233.568,70**
Valor do custo de reprodução $\approx$ **R\$268.724,00**
Valor estimado $\approx$ R\$233.568,70

11. CONCLUSÃO

Com base na análise comparativa de mercado e nas características do imóvel, fazendo Conferência cruzada com o valor de Reprodução do mesmo e entendendo a homogeneização pela Tabela Ross-Heidecke, conforme diretrizes da norma ABNT NBR 14.653-2, estima-se o valor de mercado do apartamento 61 localizado na rua Boaventura do Amaral, 987, Campinas, CEP 13015-191 em aproximadamente **R\$233.568,70** (utilizado o valor da mediana para dar robustez à análise frente ao outlier observado entre as amostras), podendo haver variação de $\pm 5\%$, conforme condições documentais, negociais, urgência de venda, potencial de uso e atrativos do entorno.

12. Observações:

- Valor de avaliação é diferente de valor de mercado.

O **valor de avaliação** é uma estimativa profissional e técnica do valor de um ativo, a qual deve ser realizada por profissional habilitado.

O **valor de mercado** é o preço que um ativo pode atingir numa transação aberta, definido pela lei da oferta e da demanda, afetado por fatores de preferências pessoais e situações especiais como regiões perigosas ou regiões de expansão de investimentos.

13. Responsável Técnico

Marcos de Moraes Dias

Corretor de Imóveis – CRECI/SP: 297535F

Avaliador Imobiliário – CNAI: 52322

Contato: (19) 98878-9419

Local: Campinas - SP

Data: 17-10-2025



Documento assinado digitalmente
MARCOS DE MORAES DIAS
Data: 21/10/2025 14:05:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura: _____



AVALIAÇÃO COMERCIAL DE IMÓVEL

Dados do Imóvel

Endereço: Boaventura do amarel-987- apto 61 e uma vaga de garagem.

Bairro: Centro **Cidade:** Campinas

Tipo: () Casa (x) Apartamento () Terreno () Comercial

Área construída: 57,04 m² **Área total:** 73,61 m²

Dormitórios: 1 **Suítes:** 0 **Banheiros:** 2

Finalidade da Avaliação

(x) Venda () Locação () Outro: _____

Resumo da Análise

A avaliação foi realizada com base em comparativos de mercado atuais na região, levando em conta localização e metragem.

Valor de Mercado Estimado

💰 **Valor estimado de venda:** R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais)

Conclusão

Declaro que a presente avaliação reflete **a opinião técnica e imparcial deste profissional**, elaborada de acordo com as informações disponíveis e a experiência no mercado imobiliário local.

Responsável pela Avaliação

Corretor(a): Raquel Marino

CRECI: 176805 **Data:** 20/10/2025

Telefone: 19-3238-9141 **E-mail:** raquel@radarsi.com.br



www.claitonsousaimoveis.com.br

AVALIAÇÃO OPINATIVA VALOR DE MERCADO
APARTAMENTO Nº 61 - EDIFÍCIO ANA MARIA GIORDANO
RUA BOAVENTURA DO AMARAL, 987 – CENTRO - CAMPINAS/SP
MATRÍCULA Nº 38043 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – CAMPINAS/SP

SOLICITANTE:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA MARIA GIORDANO – CNPJ 67.154.385/0001-12 – (SELI NAVARRO).

PROCESSO: nº 1026266-73.2025.8.26.0602 – 9ª VARA CÍVEL – CAMPINAS/SP.

BREVE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ZONEAMENTO: ZM4 (ZONA MISTA) – OCUPAÇÕES: CSEI / HCSEI / HVM – URBANA CENTRO
Apartamento nº “61”, localizado no 6º pavimento do edifício **ANA MARIA GIORDANO**, com área útil de 57,04 m², comum de 16,57 m², total de 73,61 m². Contendo: sala de jantar/estar, cozinha, hall, banheiro social, (1) um dormitório, área de serviço e banheiro, e 1 (uma) vaga de garagem Box nº “57”, localizada no pavimento térreo superior, conforme página “12” da Escritura de Convenção Condominial, datada de 18.04.1983, lavrada no 4º Tabelião de Notas de Campinas, sob páginas 251/282 do Livro nº 296. Prédio com 42 anos de idade (1983), com 12 andares, 5 unidades por andar, totalizando 60 unidades autônomas, servidas por 2 elevadores (social e Serviço) e 60 vagas de garagem. Portaria atual remota/virtual.

CONCLUSÃO

Levando-se em consideração as variáveis e informações do prédio/apartamento avaliado, idade da construção, localização, edifícios vizinhos semelhantes e região central como um todo, avalia-se o m² de área útil em **R\$4.120,00 (Quatro mil cento e vinte reais)** perfazendo o seu valor de mercado atual em (*) **R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais)**.

(*) Deve-se prever uma possível variação de até **5%** no valor de mercado **(-5% a +5%)**, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e da real situação estrutural do prédio e da unidade avaliada, considerando fatos relevantes.

A parte interessada dever-se-á se necessário, juntar a esta, documentos comprobatórios do imóvel objeto da avaliação.

VÁLIDA SOMENTE COM ASSINATURA DIGITAL OU RECONHECIDA EM CARTÓRIO

Campinas, 28 de outubro de 2025

CLAITON JOSÉ DE SOUSA – CPF 061.871.728-50
CORRETOR/AVALIADOR IMOBILIÁRIO CRECISP
CRECI 173095F / CNAI 33075 – CAMPINAS/SP

Página 1 de 1

Avaliação opinativa nº 28102025

claiton@creci.org.br - (19) 9.9560.8144



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1026948-52.2016 1ª VARA CívelAUTO DE Penhora

Aos 11 dias do mês de agosto de 2017, na comarca de Campinas, onde em diligência me encontrava eu, Oficial de Justiça, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido nos autos acima, após as formalidades legais, procedi a penhora conforme se segue:

Imóvel sito na Rua Beneditina do Amarel, 987, Ap. 61, unid. 38043 do 1º C.R.T. de Campinas

Efetivado o ato, nomeei como Fiel Depositária o(a) Sr(a). Márcia Costa Pinto (Executada), que ciente da sua responsabilidade legal, exarou a assinatura abaixo. E, para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

MANASSÉS TOSETTI RIBEIRO
OFICIAL DE JUSTIÇA
MAT. Nº 351.655-0

OFICIAL COMPANHEIRO

Márcia Costa Pinto Demandante
NOMEADO



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

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3642, Campinas-SP - E-mail: campinas9cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1026948-52.2016.8.26.0114**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Exequente: **Condomínio Edifício Ana Maria Giordano**
 Executado: **Marcia Costa Pinto**

Justiça Gratuita

Em Campinas, aos 16 de abril de 2019, no Cartório da 9ª Vara Cível, do Foro de Campinas, em cumprimento à r. decisão de fl. 237 dos autos indicados em epígrafe, cuja dívida perfaz o valor de R\$ 32.978,70 (atualizado até dezembro de 2018), lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte bem de propriedade da executada Márcia Costa Pinto (CPF 870.053.288-68): **Box de Garagem nº 57, do pavimento térreo superior, do edifício Ana Maria Giordano, à Rua Boaventura do Amaral, nº 987, nesta cidade de Campinas/SP, objeto da matrícula nº: 38.044 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.** Fica a própria executada nomeada como depositária do bem, do que será intimada pela imprensa oficial, na pessoa de seu procurador. NADA MAIS para constar, lavrei o presente que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado. Eu, Adriana Machado de Faria, Escrevente Técnica Judiciária, digitei. Assino por ordem do MM. Juiz de Direito desta Vara, conforme Portaria nº 01/90.

Adelaide Marques de Souza
Oficial Maior

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