

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0031991-07.2004.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

Exequirente: MIGUEL FATIMO DA SILVA E OUTRO.

Executado: RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA.

CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A.
NELSON VIEIRA CONCEIÇÃO.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	04
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	06
5 - Pesquisa das Amostras.....	08
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	08
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	11
6 - Determinação do Valor Final.....	12
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	12
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	12
6.3 - Valor Final de Venda.....	13
7 - Enceramento.....	14
7.1 - Conclusão do PTAM.....	14
8 - Anexos.....	15
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	15
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	20
8.3 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	24
8.4 - Foto e Localização da Vaga de Garagem.....	25
8.5 - Croqui de Localização.....	26

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 6ª 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 ANTONIO MARQUES SERRA, Nº 545 – TORRE AZALÉIA – APARTAMENTO Nº 22 (2º ANDAR) NO RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE NO BAIRRO JARDIM ANTONIO VON ZUBEN DA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 10 de dezembro de 2024, tendo o signatário sido acompanhado pelo síndico do condomínio, Sr. Luís, que permitiu/autorizou a entrada no condomínio.

Cabe informar, ao se dirigir ao local na data e horário previamente agendado, este perito foi recebido pelo síndico do condomínio, Sr. Luís, que permitiu o acesso e apresentou o condomínio e indicou a vaga de garagem.

No entanto, este perito não foi recebido pelos responsáveis pelo imóvel e as partes também não compareceram.

O imóvel encontrava-se desocupado na data da perícia, informação essa prestada pelo síndico do condomínio.

3.2. Situação do Imóvel

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

Conforme informações indicadas pelo Sr. Síndico do condomínio, a tipologia do apartamento é composta por sala para dois ambientes (estar/jantar), sacada, cozinha, área de serviço, corredor, 03 (três) dormitórios, sendo 1 (um) suíte e banheiro social.

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

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui portaria 24h com controle de acesso, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado um espaço de lazer com: piscinas, quadra poliesportiva, playground, academia, brinquedoteca, área gourmet, quiosques com churrasqueira, bosque com árvores frutíferas.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula nº 145.670 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3444.41.12.0001.02006 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Periciando possui: *“útil de 70,805m², comum de 61,908m², total de 132,713m² e fração ideal de 0,003125% no terreno onde se encontra construído o condomínio...”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
70,805 m ²	61,908 m ²	132,713 m ²

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial periciando está situado no bairro Jardim Antonio Von Zuben, região Sul da cidade de Campinas/SP, em local de pequena movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, condomínio de apartamento residenciais, uma escola (Professor Luiz Paulo Decourt), alguns comércios locais, posto de gasolina, hipermercado (Carrefour), loja de departamento (Havan), supermercado (Galassi), academia e diversas empresas comerciais de pequeno e médio porte. Em via próxima, Avenida Engenheiro Antônio Francisco de Paula Souza, possui em sua extensão grande parte dos prédios comerciais e lojas, há sedes da Rádio Bandeirantes Campinas e EPTV Campinas, além disso há prático acesso à Rodovia Francisco Von Zuben, à Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira e a Cidade de Valinhos.

Croqui de Localização em Anexo.

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com 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.
- H MV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.
- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias H MV e HCSE unidade residencial)

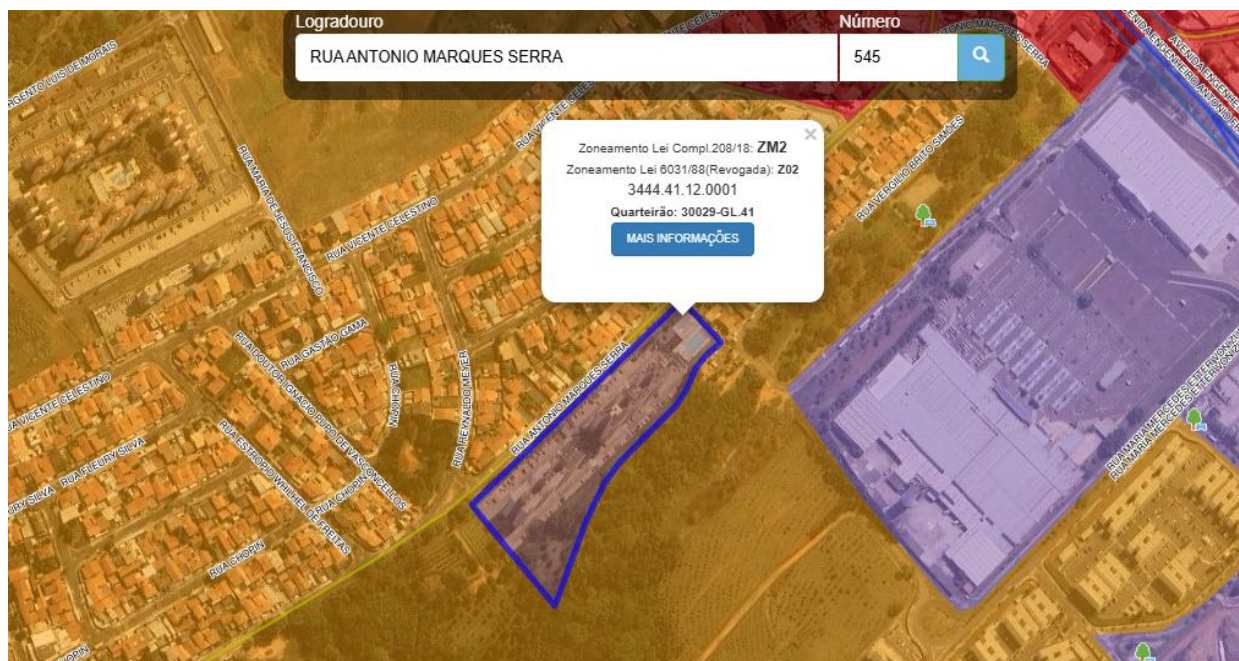


Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>)

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 – Torre Azaléia – Apartamento nº 22
(2º Andar) no Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

4. Metodologia Utilizada

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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)

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 avaliando esteja inserido. Nesta etapa o perito avaliador investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 7 (sete) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

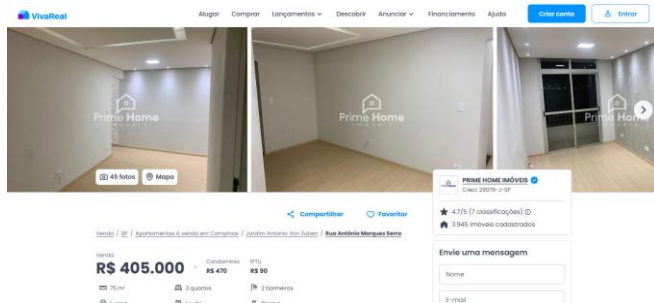
Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

Valor à Venda por R\$ 405.000,00 na Prime Home Imóveis (Código Site – AP009689)¹



ELEMENTO 02

¹ Apartamento à venda no Jardim Antonio Von Zuben em Campinas. <https://primehomeimoveis.com.br/imovel/ap009689-apartamento-venda-jardim-antonio-von-zuben-campinas-sp/>. Acessado em – 24/12/2024.

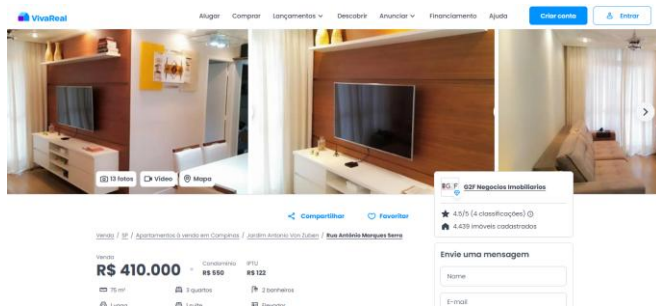
Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

Valor à Venda por R\$ 410.000,00 na G2F Imóveis (Código Site – AP022441)²



ELEMENTO 03

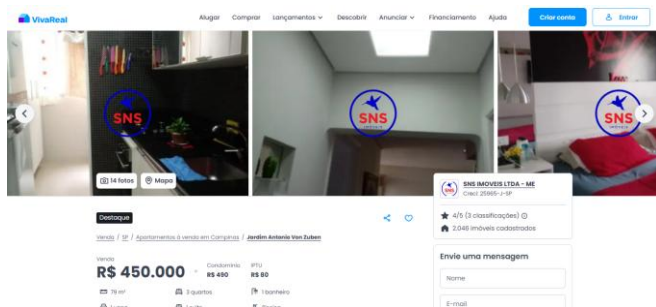
Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

Valor à Venda por R\$ 450.000,00 na SNS Imóveis (Código Site – AP002761)³



ELEMENTO 04

Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

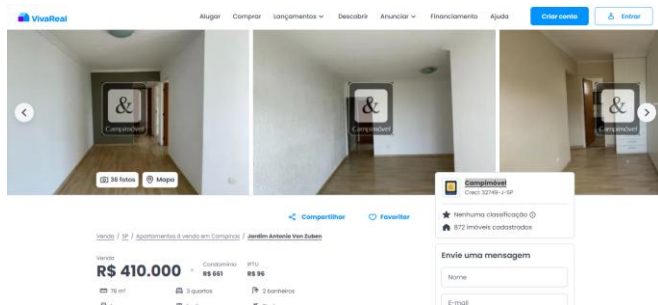
Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

² Apartamento para venda no Jardim Anton Von Zuben!. <https://g2f.com.br/imovel/ap022441-apartamento-venda-jardim-anton-von-zuben-campinas-sp/>. Acessado em – 24/12/2024.

³ APARTAMENTO - CAMPINAS, SP - JARDIM ANTONIO VON ZUBEN. <https://www.snsimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/jardim-antonio-von-zuben/apartamento/34723861>. Acessado em – 24/12/2024.

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

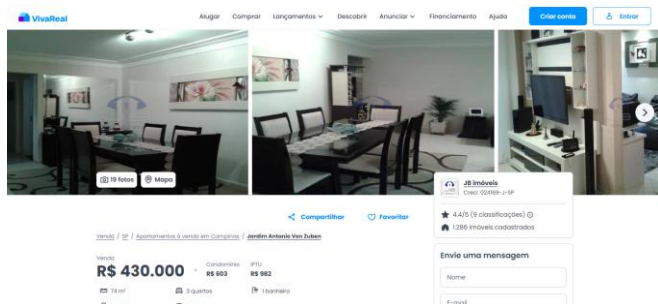
Valor à Venda por R\$ 410.000,00 na CampImóveis (Código Site – 267024)⁴**ELEMENTO 05**

Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

Valor à Venda por R\$ 430.000,00 na JB Imóveis (Código Site – AP031323)⁵**ELEMENTO 06**

Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

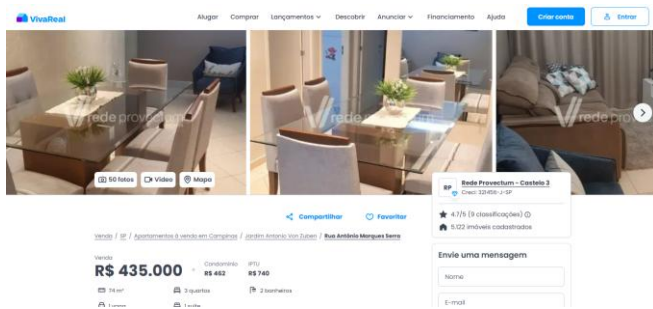
Idade Cronológica: 22 anos (2002)

Valor à Venda por R\$ 435.000,00 na Rede Provectum (Código Site – AP292818)⁶

⁴ Apartamento para Venda, Campinas / SP. <https://www.campimovel.com/imovel/1504041/apartamento-venda-campinas-sp-jardim-antonio-von-zuben>. Acessado em – 24/12/2024.

⁵ Apartamento a venda no Jardim Antonio Von Zuben em Campinas/SP. <https://jbimovel.com.br/comprar/sp/campinas/jardim-antonio-von-zuben/apartamento/72106328/>. Acessado em – 24/12/2024.

⁶ Apartamento à venda no Jardim Antonio Von Zuben em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap292818-apartamento-venda-jardim-antonio-von-zuben-campinas-sp/>. Acessado em – 07/07/2024.



ELEMENTO 07

Endereço: Rua Antonio Marques Serra, nº 545 - Residencial Quintas do Verde no Bairro Jardim Antonio Von Zuben da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 70,80 m² (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 22 anos (2002)

Valor à Venda por R\$ 390.000,00 na Galetto Imóveis (Código Site – AP00057)⁷



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m ²	FO	FMD	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 5.720,33	- 10,00 %	-----	R\$ 5.148,29
02	R\$ 5.790,96	- 10,00 %	-----	R\$ 5.211,86
03	R\$ 6.355,93	- 10,00 %	-----	R\$ 5.720,33
04	R\$ 5.790,96	- 10,00 %	-----	R\$ 5.211,86

⁷ Apartamento a venda em Campinas - Quintas do Verde - JARDIM ANTONIO VON ZUBEN - CAMPINAS/SP. <https://www.galettoimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/jardim-antonio-von-zuben/apartamento/34979956>. Acessado em - 24/12/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/12/2024 às 20:07, sob o número WCAS24707190200. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031991-07.2004.8.26.0114 e código bxJajJJC.

05	R\$ 6.073,44	- 10,00 %	-----	R\$ 5.466,09
06	R\$ 6.144,06	- 10,00 %	-----	R\$ 5.529,65
07	R\$ 5.508,47	- 10,00 %	-----	R\$ 4.957,62

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

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

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{37.245,70}{7} = \boxed{\text{R\$ 5.320,81 v/m}^2}$$

$$\text{Valor do m}^2 \text{ com Média Aritmética Homogeneizada} = \boxed{\text{R\$ 5.320,81 v/m}^2}$$

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 4.522,68

elimina-se superiores à R\$ 6.118,93

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 5.720,33	- 10,00 %	-----	R\$ 5.148,29
02	R\$ 5.790,96	- 10,00 %	-----	R\$ 5.211,86
03	R\$ 6.355,93	- 10,00 %	-----	R\$ 5.720,33
04	R\$ 5.790,96	- 10,00 %	-----	R\$ 5.211,86
05	R\$ 6.073,44	- 10,00 %	-----	R\$ 5.466,09
06	R\$ 6.144,06	- 10,00 %	-----	R\$ 5.529,65
07	R\$ 5.508,47	- 10,00 %	-----	R\$ 4.957,62

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{37.245,70}{7} = \boxed{\text{R\$ 5.320,81 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **boxed{R\$ 5.320,81 v/m}^2**

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 70,80 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 5.320,81 x 70,80 m² = **R\$ 376.713,34**

APROXIMANDO⁸ O VALOR SERÁ DE boxed{R\$ 380.000,00}

⁸ 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. Enceramento

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) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e n.º 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**, sem análise interna, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel, apartamento juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta 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, 24 de dezembro de 2024.


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

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 145670 FOLHA 1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n° 22, localizado no 2º andar do Bloco B, Torre 1, EDIFÍCIO AZALÉIA, integrante do RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE, situado nesta cidade, na Rua Antonio Marques Serra n° 545, com as seguintes áreas: útil de 70,805m², comum de 61,908m², total de 132,713m² e fração ideal de 0,003125% no terreno onde se encontra construído o Condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.09/123.008 em 02/04/2002, deste Livro e Registro de Imóveis.
PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro n° 1000, sala 161, Santo Amaro, São Paulo SP, inscrita no CNPJ n° 43.735.257/0001-02.
Campinas, 31 de janeiro de 2003.
O Oficial,

RODRIGO DE FONSECA DE MELLO ALMADA
Substituto do Oficial

R.01/145.670, em 31 de janeiro de 2003.
TÍTULO: HIPOTECA.
Por Escritura Pública lavrada no Registro Civil e Tabelionato de Notas do 2º Subdistrito de São Paulo-SP em 02/01/2003, às fls. 283/321 do L. 625-AX, a proprietária CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A, com sede na Rua XV de Novembro n° 111, 11º andar, Sé, Centro, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ 43.073.394/0001-10, para garantia da dívida contraída no valor de R\$2.817.616,22 (incluindo outros imóveis - cotação R\$438.800,31), sendo paga cumulativamente: por intermédio de prestações mensais, consecutivas e sucessivas, pelo Sistema de Amortização - Tabela Price; Prazo de Amortização de 60 meses; Taxa Nominal de Juros: 11,38% a.a., sendo a prestação no valor de R\$467.546,74 e pelo resgate do saldo devedor residual de que trata a cláusula X da presente Escritura, comparecendo como ANUENTES HIPOTECANTES: JOSÉ MENDES PEREIRA, português, empresário, RNE W341325-0-SE/DPMF, CPF 114.133.018-00 e sua mulher RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, brasileira, empresária, RG 1.516.376-SSP/SP, CPF 006.562.628-18, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Ministro Roberto Cardoso Alves n° 774, Chácara Pouso Alegre; JOSÉ MENDES PEREIRA JUNIOR,

Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***115.038** DATA: 24/12/2024 17:36:55 - VALOR: R\$ 21,55

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
145670FOLHA
1
VERSO

brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, RG 9.433.807-SSP/SP, CPF 032.778.828-37, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Nove de Julho n° 590, Santo Amaro e ainda como INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, com sede na Rua Adolfo Pinheiro n° 1000, 16° andar, sala 162, inscrita no CNPJ n° 51.863.876/0001-00, sob as demais cláusulas e condições constantes da Escritura que fica microfilmada sob o n° 292.141 neste Registro de Imóveis, nesta data. (conf. PAZC) LMS.

A Escrevente

Alexandra C. F. D. Teixeira

Av.02 - em 23 de junho de 2021 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade n° 202106.0817.01666110-IA-160 emitido em 08/06/2021 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo n° 02155007419985020079, nos autos da SAO PAULO -> SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUCAO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPPTST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO, o patrimônio de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZACAO DA CONSTRUCAO SA**, inscrito(a) no CNPJ n° 43.735.257/0001-02, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 669.906 em 15/06/2021 Selo Digital: 1132743E10006000490037218. Eu Alexandre Miguel Bagatim - Substituto.

Av.03 - em 15 de outubro de 2021 - PENHORA

Pela Certidão de Penhora PH000387032 emitida em 30/09/2021, pelo 6° OFICIO CÍVEL, da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo n° 0031991-0720048260114, figurando como exequente (s) **MIGUEL FATIMO DA SILVA**, inscrito(a) no CPF/MF n° 722.373.768-91, e **MARIA VERA LUCIA CELESTRINO DA SILVA**, inscrito(a) no CPF/MF n° 823.238.448-49, e como executado (a)(s) **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S A**, inscrito(a) no CNPJ n° 43.735.257/0001-02, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de **R\$1.058.108,29 (um milhão e cinquenta e oito mil e cento e oito reais e vinte e nove centavos - incluindo outros 02 imóveis)**, sendo a executada nomeada como depositária. Beneficiário (a)(s) da Assistência Judiciária Gratuita. Prenotação: 679.715 em

continua na ficha 2

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 24/12/2024 17:38:55 - VALOR: R\$ 21.55

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

MATRICULA

145.670

FOLHA

02

3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 15 de Outubro de 2021

01/10/2021. Selo Digital: 1132743E10000000547276214. Eu
 , Leandro José da Silva - Escrevente.

Av.04 - em 30 de março de 2022 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade nº 202203.1813.02059632-IA-510, emitido em 18/03/2022 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 0034800.1819965050491, nos autos da BA - ILHEUS -> BA - 1E VARA DE ILHEUS TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> BA - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5 REGIAO, o patrimônio de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZACAO DA CONSTRUCAO S A**, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0901-02, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 692.358 em 22/03/2022. Selo Digital: 1132743E1000000061486922T. Eu , Alexandre Miguel Bagatim - Substituto.

Av.05 - em 11 de abril de 2022 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade nº 202203.2512.02064787-IA-670, emitido em 25/03/2022 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 00680008520015150095, nos autos da CAMPINAS -> 8E VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15E REG, o patrimônio de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZACAO DA CONSTRUCAO S A**, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0001-02, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 692.762 em 28/03/2022. Selo Digital: 1132743E1000000061901122P. Eu Denilson Salmento dos Santos - Escrevente.

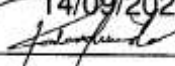
Av.06 - em 02 de setembro de 2022 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade nº 202208.1612.02301359-IA-071, emitido em 16/08/2022 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 01431000619985050491, nos autos da BA - ILHEUS -> BA - 1E VARA DE ILHEUS TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> BA - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5 REGIAO, o patrimônio de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZACAO DA CONSTRUCAO S A**, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0001-02, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 704.199 em 17/08/2022. Selo Digital: 1132743E1000000068549922J. Eu Denilson Salmento dos Santos - Escrevente.

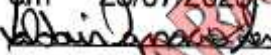
continua no verso


SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 24/12/2024 17:36:55 - VALOR: R\$ 21,55

**Av.07 - em 28 de outubro de 2022 - EXECUÇÃO FISCAL**

Pela Decisão/Ofício emitido em 09/03/2022, pelo Juízo da 9ª Vara de Execuções Fiscais Federal de São Paulo-SP - TRF da 3ª Região, extraído dos autos de Execução Fiscal - processo PJE nº 0099025-45.2000.4.03.6182, promove-se a presente averbação para constar a existência da citada Execução Fiscal, onde figura como executada a proprietária **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A**, já qualificada e como exequente **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL**. Prenotação: 706.209 em 14/09/2022. Selo Digital: 1132743E10000000711864225. Eu , Pedro Sergio de Almeida - Substituto.

Av.08 - em 03 de agosto de 2023 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade 202307.2114.02823679-IA-430, emitido em 21/07/2023 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 00348001810965050491, nos autos da BA - SALVADOR -> BA - CENTRAL DE EXECUCAO E EXPROPRIACAO TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> BA - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5 REGIAO, o patrimonio de **CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZACAO DA CONSTRUCAO S A**, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0001-02, foi atingido pela indisponibilidade. Prenotação: 729.486 em 25/07/2023. Selo Digital: 1132743E1000000082996923G. Eu , Evaldair Ignácio Serrano - Escrevente.

 Prefeitura Municipal de Campinas 24/12/2024, 10:30:09	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3444.41.12.0001.02006
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	***LO CALIZAÇÃO***
Quartirão/Quadra:	30029-***
Lote/Sublote:	041-GL
Logradouro:	RUA ANTONIO MARQUES SERRA
Número:	545
Complemento:	BLB TORRE2 AP22
Bairro/Loteamento:	JARDIM ANTONIO VON ZUBEN
CEP:	13044-500
Zoneamento:	01
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	59,79
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 837,83 / UFIC 179,5648
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,1000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 55.103,33 / UFIC 11.809,7973
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 49.593,00 / UFIC 10.628,8176
Frente:	261,31
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2788
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:	1,1000
FV / FB:	SIM / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	92,30
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 133.985,74 / UFIC 28.715,9481
Dados da Dependência	
Dependência:	1
Área da Dependência:	92,30
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.785,75 / UFIC 382,7228
Ano de Depreciação:	2002
Fator de Depreciação:	0,7390
Valor da Dependência:	R\$ 133.985,74 / UFIC 28.715,9481
Tipo Padrão Construção:	RV-2-0
Dados Tributários	
Exercício:	2024
Emissão:	01/2024
Valor da UFIC:	4,6659
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 189.089,08 / UFIC 40.525,7454
VI. Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 183.578,74 / UFIC 39.344,7657
Ind. VI. Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R\$ 821,52 / UFIC 176,0686
Limitador:	R\$ 795,32 / UFIC 170,4541
IPTU Lançado:	R\$ 608,69 / UFIC 130,4541
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 300,17 / UFIC 64,3331
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\$ 908,86 / UFIC 194,7872
Desconto IPTU Digital:	R\$ 9,09 / UFIC 1,9479
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota Única:	R\$ 854,33 / UFIC 183,1000
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	9
Valor das Parcelas:	R\$ 100,98 / UFIC 21,6430
Venc. 1º Parc./Cota Única:	09/02/2024
Isenção de Imposto:	
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:	
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	Sim
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	
<small>(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</small>	

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Rua Antonio Marques Serra (ângulo I) Vista parcial da Rua Antonio Marques Serra (ângulo II)



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada da Portaria e Identificação do Condomínio



Fachada da Portaria e Identificação do Condomínio



Fachada da Torre do Apartamento Periciando



Identificação da Torre do Apartamento Periciando



Identificação do Apartamento Periciando

8.3 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



Piscina



Quadra Poliesportiva

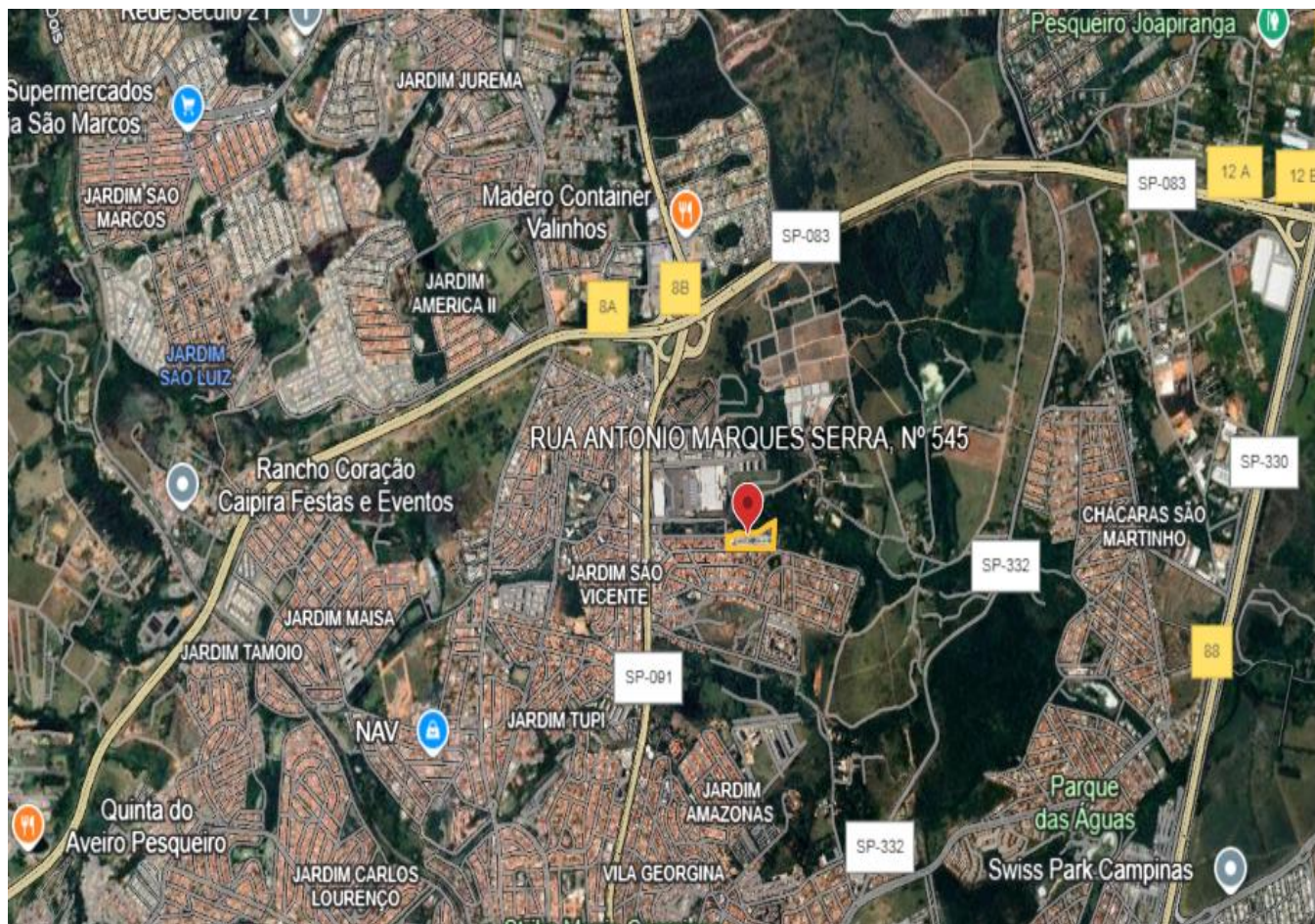


Playground

8.4 - Foto e Localização da Vaga de Garagem



8.5 - Croqui de Localização



Localização do Apartamento no Condomínio



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 380.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2024 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	455 dias	1,058568
Percentual correspondente	455 dias	5,856840 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 402.255,99
Sub Total	(=)	R\$ 402.255,99
Valor total	(=)	R\$ 402.255,99

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