

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 84.490 - 02º CRI de Campinas/SP
Rua Advogado Luiz Gama, 775
CEP 13070-717 - Bonfim
Campinas/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Vip Gestão e Logística S.A.
CNPJ No 08.187.134/0019-02

Processo Judicial
0062930-23.2011.8.26.0114 - 09º Vara Cível Foro de Campinas/SP

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 84.490 do 02º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campinas / SP, descrito como:

CNM nº: 123851.2.0084490-30

MATRÍCULA 84490 FOLHA 01-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um prédio residencial e seu respectivo terreno e quintal, situado a Rua Luiz Gama nº 775, nesta cidade e Comarca de Campinas, 2a. Circunscrição Imobiliária, medindo em seu todo 9,00m de frente para a citada rua, 25,00m da frente aos fundos, com a área de 225,00m² confrontando de um lado com Antonio Inácio Pacheco, de outro lado com Ernesto Felix Thein de Bana e nos fundos com Henrique Claussem.- PROPRIETÁRIO:- DARCI MONACCHI casado, comerciante, residente nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Livro 3-Q, fls. 011, transcrição nº 28.215, datada de 22/09/1961, deste cartório.- Campinas, 3 de Abril de 1996

Valor Total de Venda
R\$ 650.000,00
(seiscentos e cinquenta mil reais)
Ref. Abril de 2026

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	6
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	19
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	19
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	20
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	21
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	21
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	24
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	24
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	24
4.6. VALOR DO IMÓVEL	25
5. ENCERRAMENTO	26
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 84.490 - 2º CRI Campinas/SP	27
ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL 2025	30
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	31

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 84.490 do 02º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campinas / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis do imóvel;
- b) A localização do imóvel no município de Campinas/SP;
- c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando;
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 05/03/2026, este perito esteve no imóvel de número 775, da Rua Advogado Luiz Gama, no bairro Bonfim, município de Campinas/SP, para realizar a vistoria técnica, contudo, após diversos chamados este perito não foi atendido.

Entrando em contato com o representante da executada, foi agendado uma nova data, 26/03/26, e assim a vistoria interna foi realizada.

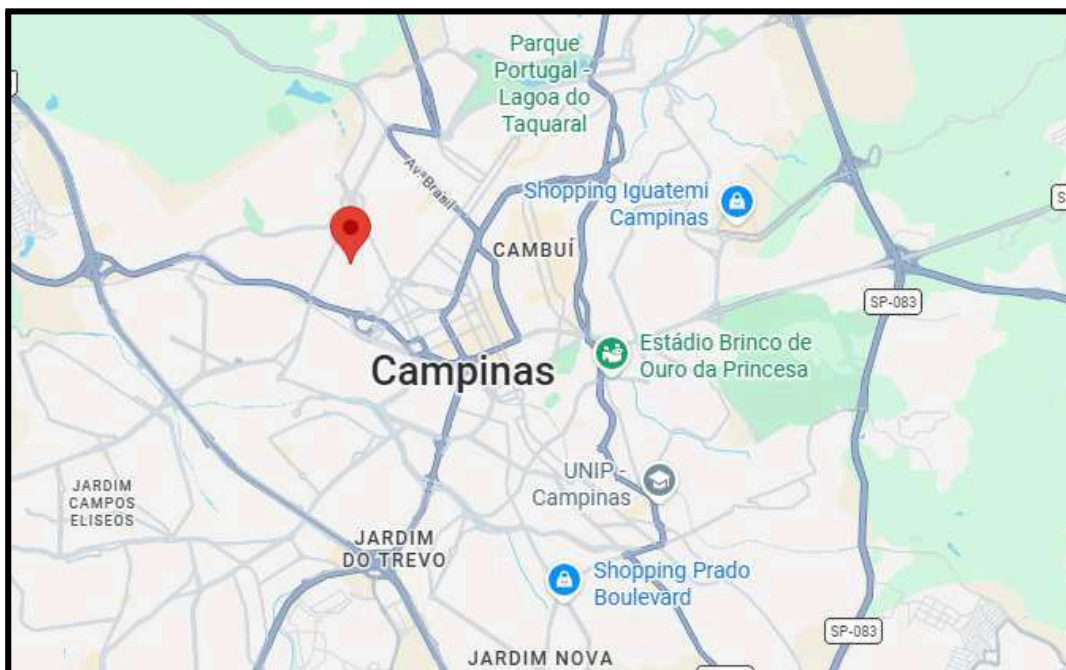
No local, este perito foi atendido pela moradora Noeme Francisca dos Santos, que permitiu a entrada, e acompanhou a vistoria do imóvel, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel residencial de padrão construtivo simples, sendo uma casa principal e uma edícula no fundo do terreno.

Não estavam presentes os representantes das partes bem como não foram indicados assistentes técnicos, tampouco apresentados quesitos previamente à vistoria.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Advogado Luiz Gama, 775, bairro Bonfim, município de Campinas /SP.



Fonte: Google Maps - Rua Luiz Gama, 775 - Bonfim - Campinas /SP



Fonte: Google Maps - Rua Advogado Luiz Gama, 775 - Bonfim - Campinas /SP

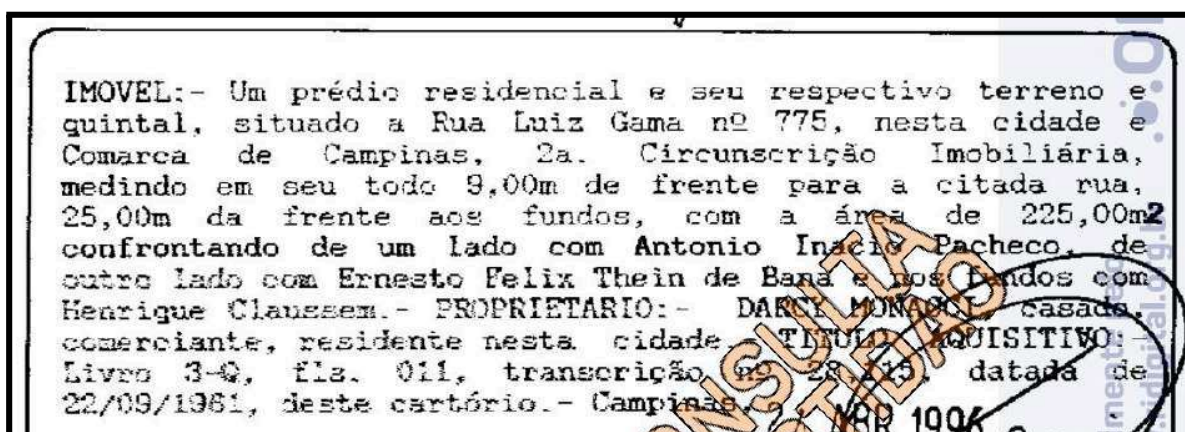
2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado, o imóvel, uma casa residencial, é ocupado pela terceira interessada, Sra. Noeme Francisca dos Santos, que a utiliza como moradia.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 84.490 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:



Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) o imóvel está cadastrado junto a Prefeitura de Campinas/SP sob o nº: 3414.22.18.0183.01001.

Demonstrativo de Lançamento										18.069/02	
IPTU / TAXAS - 2026		Nº Aviso		Emissão		Imobiliária		Código Cartográfico			
		000.000		01/2026		0		3414.22.18.0183.01001			
Contribuinte				Responsável (Compromissário, contratante e demais casos)							
ESPOLIO DE DARCY MONACCI				ESPOLIO DE DARCY MONACCI							
Endereço do imóvel				Número		Complemento		Cap		Zonamento	
RUA ADVOGADO LUIZ GAMA				000.775				13070-717		B	
Bairro / Loteamento				Lote/Sublote		Fator Depreciação		Idade Imóvel		Uso Imóvel	
VILA ANDRADE NEVES				00203-***		0.6850		1962		2 - Residencial	
Classificação do imóvel - Tipo/Padrão/Subpadrão		Valor da UFIC		Alíquota		Desl. Fixo - UFIC		Área total Const. (m²)		Área terreno (m²)	
RH-3.0 Residencial Horizontal		R\$ 5,0996		0.6000		60,0000		172,74		225,00	
Tipo de Lançamento/Frente (m)		Custo UFIC / M² / Linear		Frequência Lixo Dias / Ano		Fatores terreno / Produtos e Fatores de Correção		Fatores Construção / Produtos e Fatores de Correção			
EXERCÍCIO		8,93		0,3718		301		1,0000		1,0000	
Valores		R\$		UFIC		R\$		UFIC			
Valor m² da Construção		1.332,14		261,2235		Imposto		2.427,91		476,0981	
Valor da Construção		157.627,45		30.909,7870		(+) Depósito com Limitador		1.103,08		216,3062	
Valor m² do Terreno		1.471,70		288,5922		(-) Taxa de Lixo		818,80		160,5618	
Valor do Terreno		331.133,58		64.937,2450		(-) Valor Pago/Aproveitado		0,00		0,0000	
Valor da área excedente		0,00		0,0000		(+) Valor Total Lançado		1.921,88		376,8680	
Valor Venal do Imóvel		488.761,02		95.843,0320		(-) Desv. à Vista		95,09		18,8434	
Valor Venal (Art. 19 LC 181/2017)		488.761,02		99.348,4875		(w) Cota Única		1.825,78		358,0246	
						11 PARCELAS DE		174,72		34,2607	
Itemção / Redução do IPTU											



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2026	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3414.22.18.0183.01001
Endereço do Imóvel:	RUA ADVOGADO LUIZ GAMA, 775
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	VILA ANDRADE NEVES
Quarteirão / Quadra / Lote:	00203-*** 016-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	1.471,70
Valor do terreno - R\$:	331.133,58
Área terreno / Fração ideal:	225,00
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	1.332,14
Valor da construção - R\$:	157.627,45
Área construída:	172,74
Ano da construção:	1962
Padrão da construção:	RH - 3.0
Fator de depreciação:	0,6850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$:	488.761,02

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Campinas/SP, o imóvel possui terreno com área total de 225,00m², sendo testada de 9,00m e 25,00m de profundidade.

O terreno apresenta-se com solo seco, firme e topografia plana.

Sobre este lote de terreno foi edificado um prédio residencial térreo e uma edícula no fundo do terreno, de padrão construtivo simples, com uma área construída, de acordo com os dados da Prefeitura de Campinas, de 172,74m².

A casa principal possui três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quintal, e garagem coberta para dois veículos, e a edícula possui um dormitório, cozinha e banheiro.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria E, necessitando de reparos simples, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE, sem necessidade de reformas no sistema estrutural, contudo verifica-se a que o telhado apresenta pontos de infiltração que precisam de revisão.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

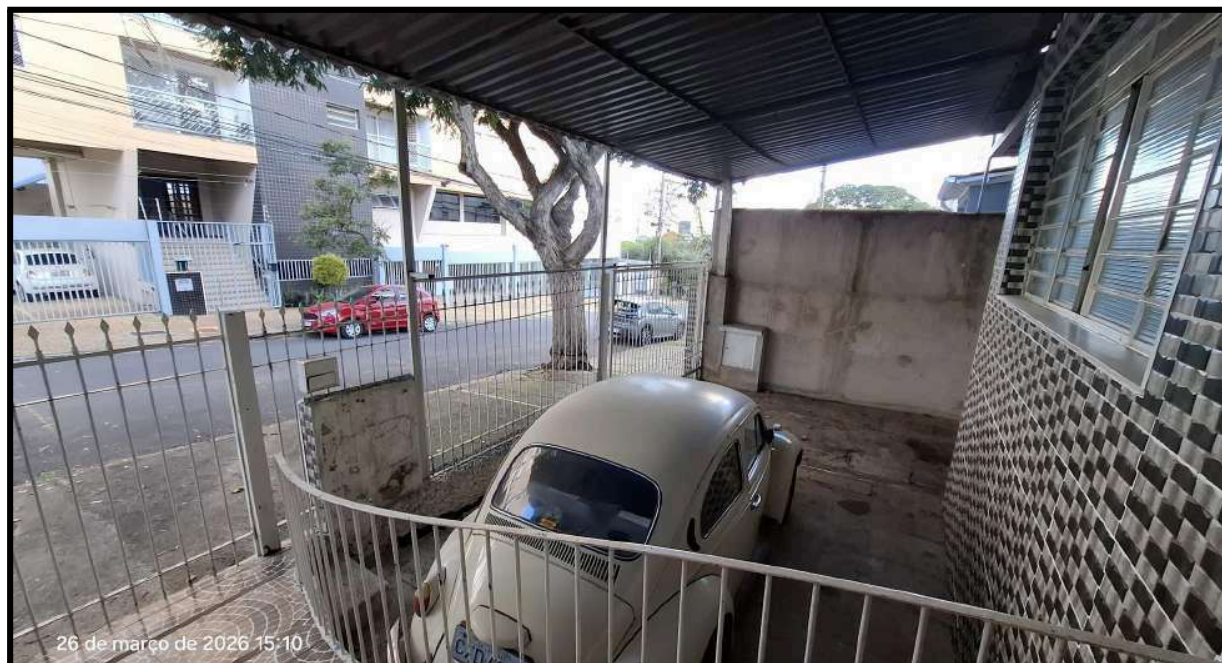
O bairro Bonfim, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais entre simples a superior padrão construtivo, e conta com a presença de comércios e serviços variados de pequeno e médio porte.

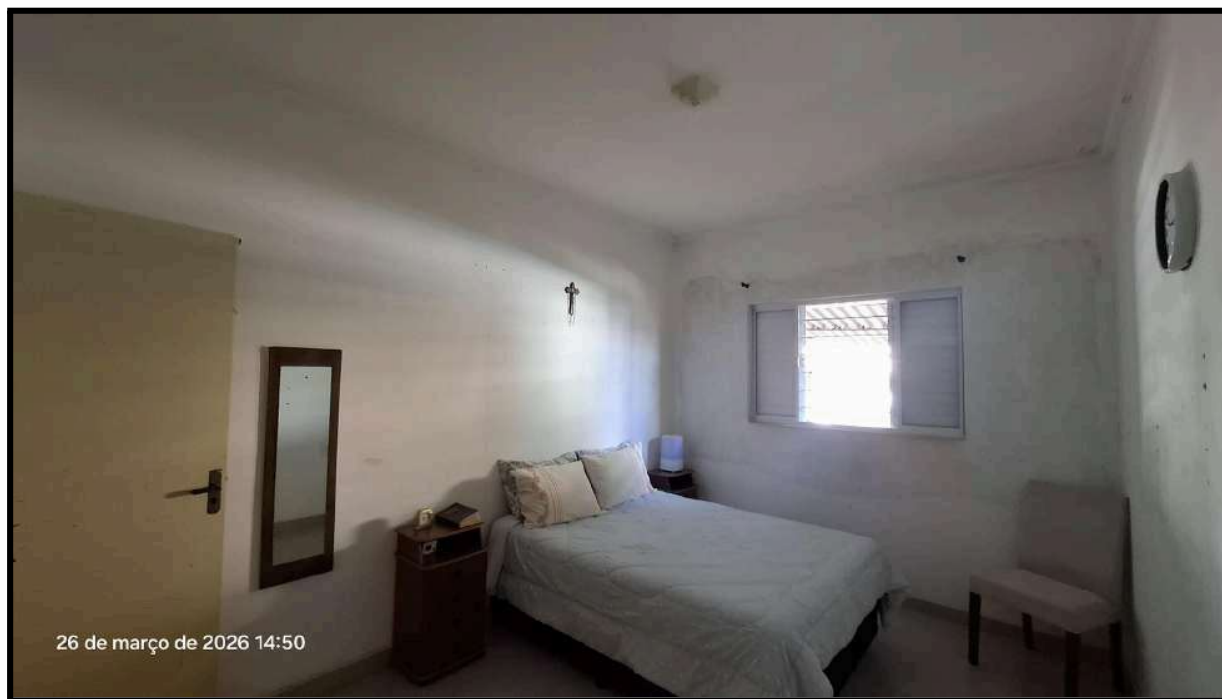
Dispõe o bairro de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedeu-se ao levantamento fotográfico no local em 26/03/2026.

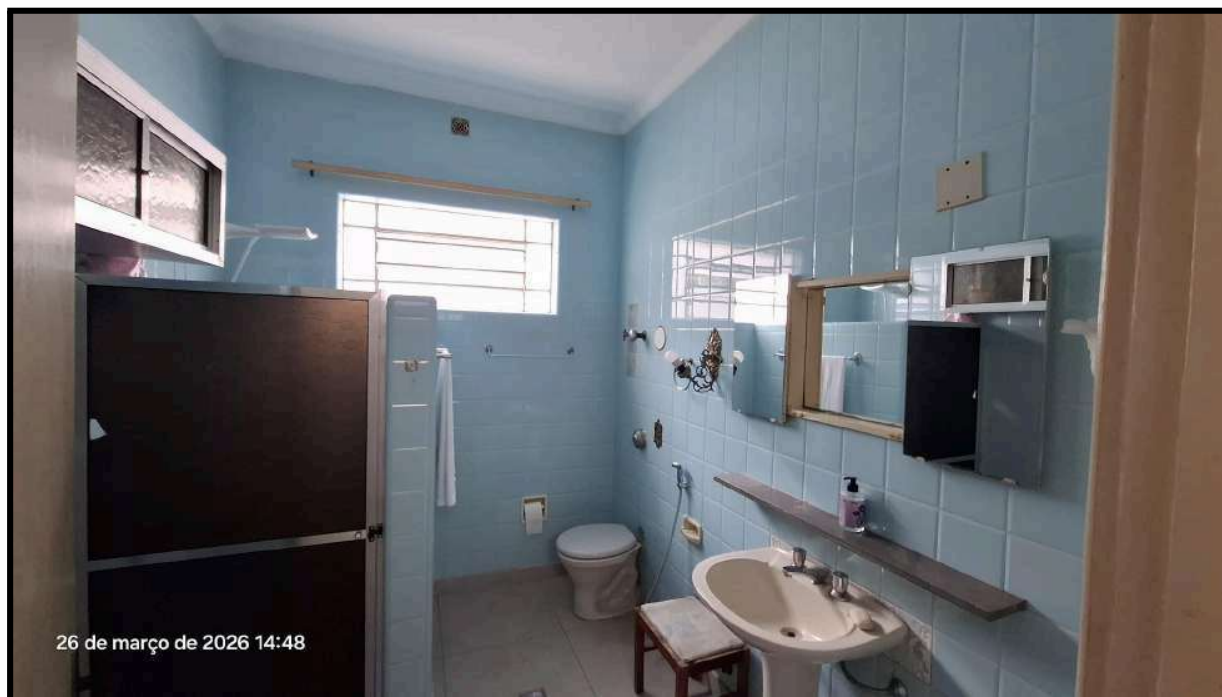




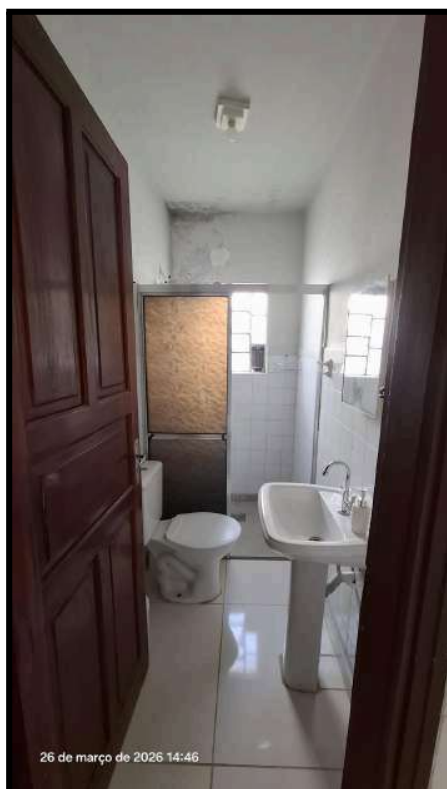












4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Bonfim, município de Campinas/SP, por imóveis residenciais de padrão construtivo similar, disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos em quantidade suficiente para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e assim determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores de homogeneização que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

c) FATOR ÁREA DE TERRENO: será adotado um fator de homogeneização conforme a dimensão do terreno dos elementos comparativos em relação à dimensão do terreno do imóvel avaliando.

Assim sendo, foram coletados 07 (sete) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

Importante frisar, que os elementos comparativos selecionados podem sofrer variações de valor ou se tornarem indisponíveis devido à dinâmica mercadológica.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Advogado Luiz Gama, 775 - Bonfim - Campinas/SP

Área construída estimada: 172,74 m²

Área de terreno: 225,00 m², testada 9,00m, profundidade 25,00m

Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples

Idade Aparente: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos considerados simples, com revisão do telhado do imóvel onde o forro apresenta sinais de infiltração.

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Elemento Comp.	Oferta (R\$)	Área Constr (m²)	Vlr Unitário (R\$/m²)	F1	F2	Vlr Homogeinizado (R\$/m²)
1	R\$550,000.00	105.00	5238.10	0.90	1.02	4790.61
2	R\$400,000.00	102.00	3921.57	0.90	1.20	4220.85
3	R\$550,000.00	127.00	4330.71	0.90	1.04	4071.29
4	R\$430,000.00	122.00	3524.59	0.90	1.10	3481.88
5	R\$470,000.00	130.00	3615.38	0.90	1.04	3385.46
6	R\$660,000.00	175.00	3771.43	0.90	0.99	3361.17
7	R\$595,000.00	160.00	3718.75	0.90	0.89	2975.84

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	7.00
Grau de liberdade (Ud):	6.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2975.84
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4790.61
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	26287.09
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	453.69
Amplitude total (R\$/m²)	1814.77

Média aritmética (R\$/m²)	3755.30
Mediana (R\$/m²)	3481.88
Desvio médio (R\$/m²)	519.10
Desvio padrão (R\$/m²)	627.55
Variância (R\$/m²) ^ 2	393815.63

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots +$

$V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ... + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + ... + V(n)) - ((V(1) + V(2) + ... + V(n)) / N] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	...	16	2,16
2	...	17	2,18
3	...	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80 ρ / n= 7

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,65

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,24

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área constr. (m}^2 \text{)}$$

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 3.755,30
- Área construída (m²) = 172,74

$$\text{Valor Total (R\$)} = 3.755,30 \times 172,74 = 648.690,28$$

Arredondando, temos

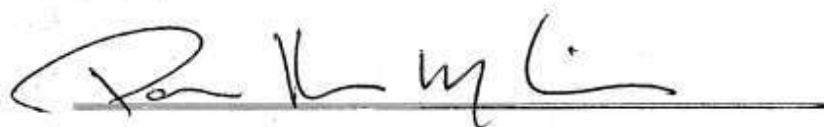
$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{R\$ 650.000,00 para Abr/26}$$

Valor Total de Venda
R\$ 650.000,00
(seiscientos e cinquenta mil reais)
Ref. Abril de 2026

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 34 (trinta e quatro) páginas, 16 (dezesesseis) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 14 de Abril de 2026



Engº. Paulo Henrique Bernardes
CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 84.490 - 2º CRI Campinas/SP

CNM nº: 123851.2.0084490-30

MATRÍCULA 84490 FOLHA 01-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um prédio residencial e seu respectivo terreno e quintal, situado a Rua Luiz Gama nº 775, nesta cidade e Comarca de Campinas, 2ª. Circunscrição Imobiliária, medindo em seu todo 9,00m de frente para a citada rua, 25,00m da frente aos fundos, com a área de 225,00m² confrontando de um lado com Antonio Inácio Pacheco, de outro lado com Ernesto Felix Thein de Band e os fundos com Henrique Claussem.- PROPRIETÁRIO:- DARCY MONACCI, casado, comerciante, residente nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Livro 3-Q, fls. 011, transcrição nº 28.115, datada de 22/09/1981, deste cartório.- Campinas, 28 DEZ 1906

Av.01-84.490: Conforme Certidão de Casamento expedida em 29 de setembro de 1989, pelo Cartório de Registro Civil - 2º Subdistrito local, Lº B-51, fls. 196v., nº 8113, faço constar que Darcy Monacci, é casado pelo regime de comunhão de bens, desde o dia 31 de julho de 1959, com Maria Therezinha Pires Monacci, Campinas, O Escrevente: Osvaldo Bafume.- 28 DEZ 2001

Av.02-84.490: Conforme Certidão de Óbito expedida em 26 de junho de 1989, pelo Cartório de Registro Civil - 1º Subdistrito local, Lº C-105, fls. 72v., nº 20169, faço constar que Maria Therezinha Pires Monacci, faleceu no dia 24 de junho de 1989. Campinas, 28 DEZ 2001. O Escrevente: Osvaldo Bafume.-

R.03-84.490: Por Formal de Partilha expedido em 18 de dezembro de 1990, pelo 4º Ofício local, extraído dos Autos de Inventário dos bens deixados por falecimento de Maria Therezinha Pires Monacci, (Autos nº 1348/89), homologado por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta comarca, em 12 de outubro de 1990, que transitou em julgado, o ESPÓLIO DE MARIA THEREZINHA PIRES MONACCI, Transmitiu o imóvel desta matrícula à 1) DARCY MONACCI, brasileiro, viúvo, funcionário público estadual, portador da cédula de identidade RG nº 4.807.697-SSP-SP, CPF/MF nº 013.962.938-68, residente e domiciliado na rua Luiz Gama, nº 775, nesta cidade; 2) LILIAN ROSE MONACCI CERUTTI, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 12.943.535-SSP-SP, casada sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a lei 6515/77, com CLÁUDIO BENTO CERUTTI, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 14.474.920-SSP-SP.

V. VERSO

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 09/02/2026 10:16:40

CNM nº: 123851.2.0084490-30

Matrícula 84490 **Ficha** 01 **verso**

portadores do CIC. em comum nº 017.000.018-41, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Grimaldi, nº 366, Aptº 34, Jardim Conceição; **3) MARIA DENISE MONACCI**, brasileira, solteira, maior e capaz, estudante universitária, portadora da cédula de identidade RG nº 16.969.204-SSP-SP, CPF/MF nº 120.727.908/08, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Luiz Gama, nº 775, Castelo; **4) PAULO ROBERTO MONACCI**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 15.425.670-SSP-SP, CPF/MF nº 068.479.598/96, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Luiz Gama, nº 775; **5) LUIZ FERNANDO MONACCI**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, estudante universitário, portador da cédula de identidade RG nº 19.271.931-SSP-SP e CPF/MF nº 095.916.908/35, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Luiz Gama, nº 775, pelo valor de R\$ 257.157,41. Na proporção de: **50%** para o viúvo meeiro; e, **50%** para os demais herdeiros.-
Campinas, 28 DEZ 2001. O Escrevente  Osvaldo Bafume.-

R.04-84.490: Por escritura pública de 30 de novembro de 2001, do 1º Tabelião de Notas local, Lº 1943, fls. 027, o proprietário do R.03, **Darcy Monacchi**, já qualificado, DOOU uma parte ideal correspondente à **50%** do imóvel desta matrícula à: **1) PAULO ROBERTO MONACCI**, brasileiro, gerente, portador da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 15.425.670, CPF/MF nº 068.429.598-96, residente e domiciliado na rua Luiz Gama, nº 775, nesta cidade, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com **FÁTIMA APARECIDA DE MORAES MONACCI**, (brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 16.131.234, CPF/MF nº 056.843.258-40); **2) LUIS FERNANDO MONACCI**, brasileiro, cirurgião dentista, portador da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 19.271.931, CPF/MF nº 095.916.908-35 e sua mulher **VANIA PEROZINI BRANDÃO MONACCI**, brasileira, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 23.177.519-0, CPF/MF nº 095.811.738-11, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua Luiz Gama, nº 775, nesta cidade; **3) LILIAN ROSE MONACCI CERUTTI**, brasileira, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 12.943.535-1, CPF/MF nº 261.810.328-94, residente e domiciliada na rua Luiz Gama, nº 775, nesta cidade, casada sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6515/77, com **CLÁUDIO BENTO CERUTTI**, (brasileiro, micro empresário, portador da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 14.474.920, CPF/MF nº 017.000.018-41), nos termos da escritura de pacto antenupcial do 3º Tabelião de Notas local, Lº 355, fls. 47, e Registrada sob nº 5.269, Lº 3-G, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP; **4)**
(vide fls. 02)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 09/02/2026 10:16:40

CNM nº: 123851.2.0084490-30

MATRÍCULA 84.490 FOLHA 02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MARIA DENISE MONACCI, brasileira, solteira, maior, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade RG-SSP-SP nº 16.969.204, CPF/MF nº 120.727.908-08, residente e domiciliada na rua Luiz Gama, nº 775, nesta cidade, pelo valor de R\$31.037,25. Demais cláusulas e condições constantes da escritura.-
Campinas, 28 DEZ 2001. O Escrevente:  Osvaldo Bafume.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 09/02/2026 10:16:40

ANEXO 2 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL 2025

	Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Receltas Imobiliárias
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.	
EXERCÍCIO FISCAL DE 2026	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3414.22.18.0183.01001
Endereço do Imóvel:	RUA ADVOGADO LUIZ GAMA, 775
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	VILA ANDRADE NEVES
Quarteirão / Quadra / Lote:	00203-*** 016-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	1.471,70
Valor do terreno - R\$:	331.133,58
Área terreno / Fração ideal:	225,00
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	1.332,14
Valor da construção - R\$:	157.627,45
Área construída:	172,74
Ano da construção:	1962
Padrão da construção:	RH - 3.0
Fator de depreciação:	0,6850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$:	488.761,02
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	14/04/2026
Assinatura eletrônica:	000148.5247020.260414
IP do solicitante:	179.87.159.86
INFORMAÇÕES IMPORTANTES	
* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.	
* Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011.	
* A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico - ☐ http://www.campinas.sp.gov.br ou https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br .	

ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01

Home > Brasil > SP > Campinas > Bonfim > Rua Doutor Arnaldo de Carvalho

Venda
R\$ 550.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Doutor Arnaldo De Carvalho, 144, Bonfim,...

Área útil: 105m² | Área total: 211m² | Quartos: 3 | Banheiros: 2 | Garagens: 2

Casa / Sobrado

Casa com 3 quartos à venda na Rua Doutor Arnaldo de Carvalho, 144, Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 10:50h | Ref: CA316833

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-211m2-RS550000/id-31271064/>

- Elemento comparativo 02

Home > Brasil > SP > Campinas > Bonfim > Rua Emilio Henking

Venda
R\$ 400.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 404

Ver parcelas

Rua Emilio Henking, 688, Bonfim, Campinas/SP

Área útil: 102m² | Área total: 110m² | Quartos: 2 | Suítes: 1 | Banheiros: 2 | Garagens: 2

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda na Rua Emilio Henking, 688, Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 09:50h | Ref: CA299933

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-110m2-RS400000/id-29001929/>

- Elemento comparativo 03

Home > Brasil > SP > Campinas > Bonfim > Rua Custódio Manoel Alves

Venda
R\$ 550.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 108

Ver parcelas

Rua Custódio Manoel Alves,
186. Bonfim, Campinas/SP

Área útil 127m² | Área total 189m² | Quartos 3 | Banheiros 2 | Garagens 4

Casa / Sobrado

Casa com 3 quartos à venda na Rua Custódio Manoel Alves, 186, Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 07:10h | Ref: CA025360

Casa de esquina térrea a venda no Bonfim Campinas -SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-189m2-RS550000/id-30375836/>

- Elemento comparativo 04

Home > Brasil > SP > Campinas > Bonfim > Rua Germânia

Venda
R\$ 430.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 294

Ver parcelas

Rua Germânia, 373.
Bonfim, Campinas/SP

Área útil 122m² | Área total 155m² | Quartos 2 | Banheiros 1 | Garagens 2

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda na Rua Germânia, 373, Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 07:10h | Ref: CA021536

Casa à venda no Bonfim - Campinas, SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-155m2-RS430000/id-17753876/>

- Elemento comparativo 05

Home > Brasil > SP > Campinas > Bonfim > Rua Custódio Manoel Alves

Venda
R\$ 470.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 950

Ver parcelas

Rua Custódio Manoel Alves,
230, Bonfim, Campinas/SP

Área útil: 130m² | Área total: 192m² | Quartos: 4 | Banheiros: 2 | Garagens: 3

Casa / Sobrado

Casa com 4 quartos à venda na Rua Custódio Manoel Alves, 230, Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 07:55h | Ref: CA009490

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-192m2-RS470000/id-12999044/>

- Elemento comparativo 06

Venda
R\$ 660.000
Condomínio R\$ - • IPTU R\$ 219

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Bonfim, Campinas/ SP

Área útil: 175m² | Quartos: 3 | Suítes: 1 | Banheiros: 2 | Garagens: 2

Casa / Sobrado

Casa com 3 quartos à venda no Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 07:45h | Ref: CA001615

Excelente casa com ótima distribuição e localização privilegiada!

175 m² de área construída
234 m² de terreno

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-RS660000/id-27813082/>

- Elemento comparativo 07

Home > Brasil > SP > Campinas > Bonfim > Rua Itália

Venda
R\$ 595.000
Condomínio R\$ - IPTU R\$ 1.776

[Ver parcelas](#)

Rua Itália, 668,
Bonfim, Campinas/SP

Área útil	Área total	Quartos	Banheiros	Garagens
160m²	360m²	2	2	2

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda na Rua Itália, 668, Bonfim, Campinas

Descrição

Última atualização: 14/04/2026 às 10:45h | Ref: CA251573

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-bonfim-360m2-RS595000/id-32103877/>

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 650.000,00	
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.	
Período da correção	Abril/2026 a Setembro/2026	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	153 dias	1,019929
Percentual correspondente	153 dias	1,992891 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 662.953,79
Sub Total	(=)	R\$ 662.953,79
Valor total	(=)	R\$ 662.953,79

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



Mais de 150 destinos internacionais

Reserve agora em até 4x sem juros