Elizete Frozel Leão Lopes

---- OAB n° 88.209-SP ----

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

Processo n° 1035457-06.2015.8.26.0114

AILSON CARNIER, já qualificado, no autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM COM EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** com pedido de **TUTELA ANTECIPADA DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL**, que promove contra **AILDILÉIA CARNIER INHAUSER**, vem, com a devida vênia, à presença de V.Exa. requerer a juntada desta ao feito em tela com o inclusa AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA referente ao imóvel objeto deste feito, realizada por profissional competente, Sr. DANIEL PASTRE, inscrito no CRECI-SP sob n° 130.947, cujo Laudo de Avaliação conclui pelo valor de mercado bem como do valor de locação do mesmo, como segue :

VALOR DO IMÓVEL - R$ 484.468,00

VALOR DO ALUGUEL - R$ 1.800,00

- Laudo em anexo

Assim, requer seja homologado por V.Exa. o Laudo ora jungido aos autos, prosseguindo-se o feito em seu tramites legais, nos termos da enicial e demais manifestações.

P. Deferimento

Campinas, 14 de julho de 2.025

Dra. Elizete Frozel Leão Lopes

OAB 88.209-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código lw76neyb.

A/C.: **Sr. AISON CARNIER - CPF 721.939.218-49**

Avaliação Mercadológica Imobiliária

DO IMÓVEL

Local: Casa, situada à Rua Paraná, 183, São Bernardo, Campinas/SP, CEP 13030-560.

Data da avaliação: 11 de julho de 2025.

Finalidade: Determinar o valor de mercado para VENDA.

Metodologia: Comparativo direto de dados obtidos no mercado imobiliário, bem como avaliação profissional *in loco*.

Observação: Não foi possível a visitação ao interior do imóvel.

As referências e informações utilizadas na presente avaliação foram extraídas do demonstrativo de lançamento de IPTU's do presente ano (Código cartográfico – 3432.22.70.0082.01001), bem como das informações do solicitante.

Tipo do imóvel avaliado – Casa residencial – Urbano;

Área do terreno – **260,00 m²**;

Topografia do terreno – plano

Área construída – **156,28m²**

Trata-se de uma casa na frente do lote com garagem para 1 (um) veículo, 1 (uma) área de luz coberta, 1 (uma) sala de estar conjugada com 1 (uma) sala de jantar, 3 (três) dormitórios, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha, lavanderia e 1 (um) cômodo de suporte ao imóvel.

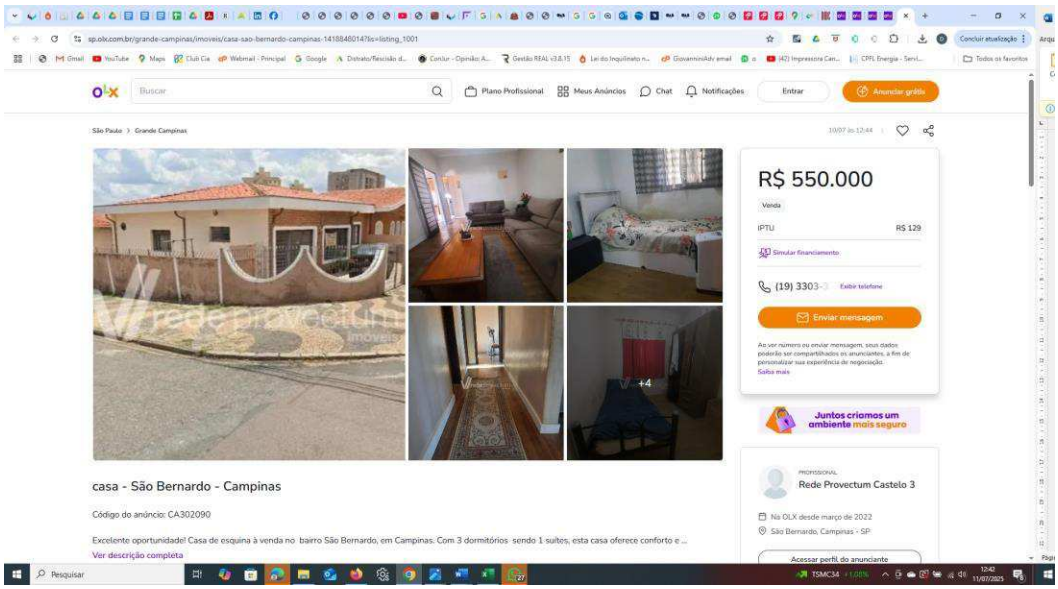
Há uma edificação não regularizada na Prefeitura com 2 (dois) níveis no fundo do imóvel com 1 (uma) cozinha e 1 (uma) sala e, no piso superior, 2 (dois) e 2 (dois) banheiros. Devido a impossibilidade de visitar o interior do imóvel, não foi possível medir a área construída.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.

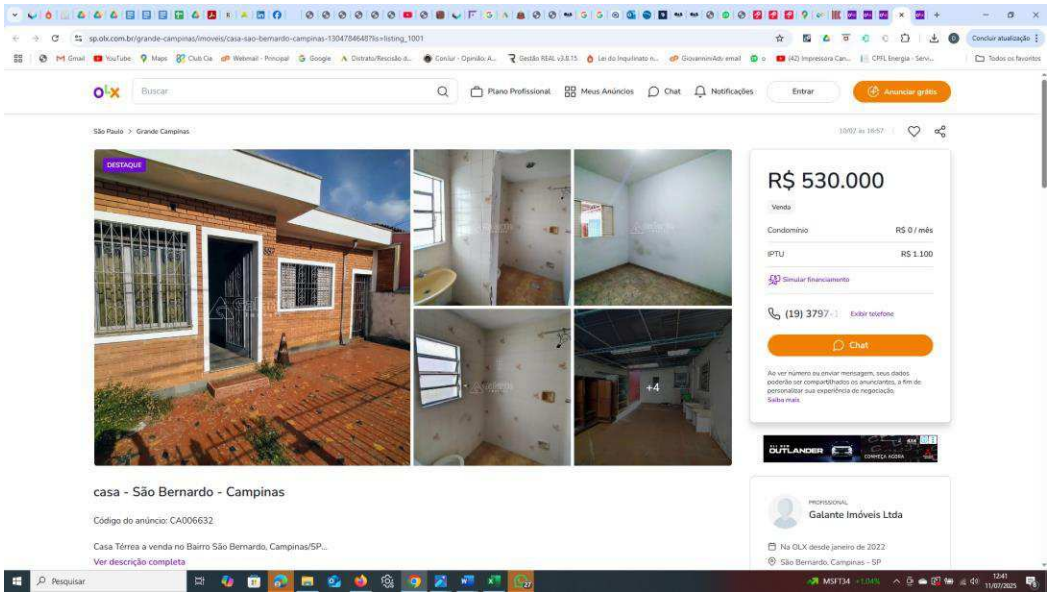
DA AVALIAÇÃO COMPARATIVA

1. Casa similares em dimensões e região para venda:

   a. https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-sao-bernardo-campinas-1418848014?lis=listing_1001

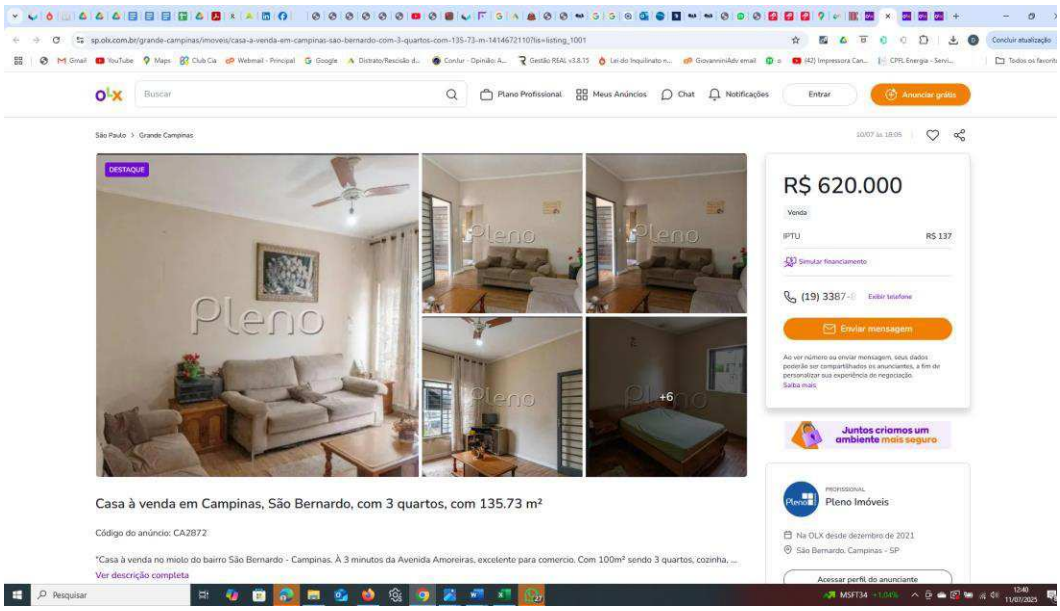


   b. https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-sao-bernardo-campinas-1304784648?lis=listing_1001



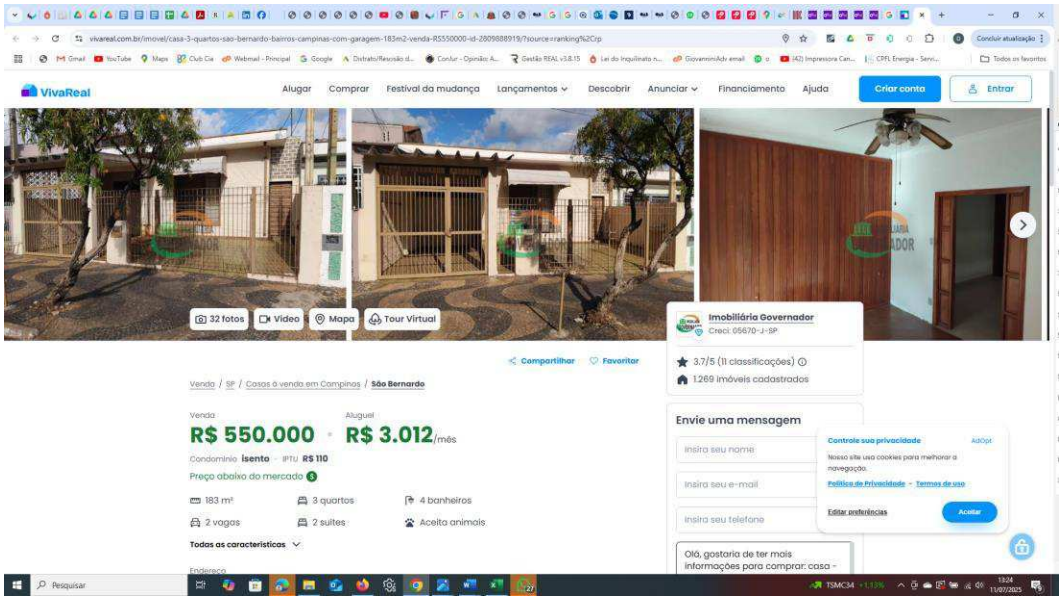
   c. https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/casa-a-venda-em-campinas-sao-bernardo-com-3-quartos-com-135-73-m-1414672110?lis=listing_1001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.



2. Casa similares em dimensões e região para locação

d. https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-bernardo-bairros-campinas-com-garagem-183m2-venda-RS550000-id-2809888919/?source=ranking%2Crp



DO DETALHAMENTO DOS ITENS CONSIDERADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.

Itens identificados na avaliação que impactam no valor:

1. Área de boa procura imobiliária;
2. Região consolidada;
3. Topografia muito boa;
4. Imóvel desatualizado ao mercado;
5. Disponibilidade de apenas um banheiro na casa da frente;
6. Apenas uma vaga de garagem coberta.

Considerando a comparação de mercado com imóveis anunciados na mesma região, o valor encontrado pode variar entre R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) a R$2.900,00 (dois mil e novecentos reais) por m².

Todavia, a avaliação não deve restringir-se apenas ao método comparativo direto, mas sim, também a considerar fatores como localidade, regularização imobiliária, desvalorização arquitetônica, realidade de mercado, ações governamentais, mercado financeiro, taxas SELIC e INCC, entre outros fatores inerentes ao dinâmico mercado imobiliário.

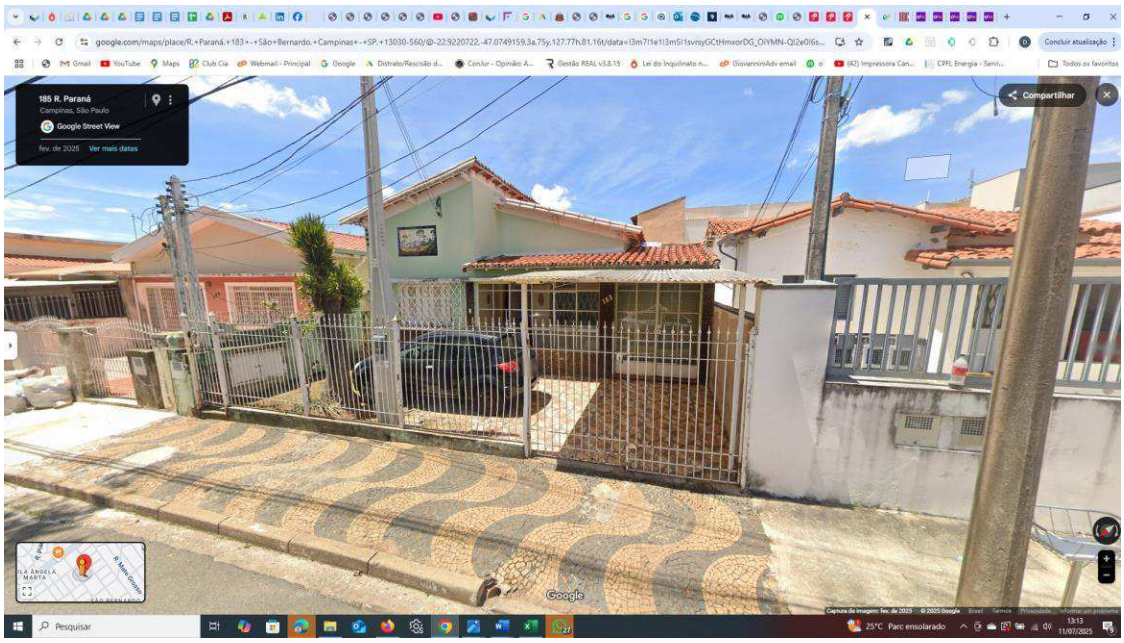
Portanto, considerando o conjunto observado, atribuímos o montante de **R$3.100,00 (três mil e cem reais) por m² construído,** o que totalizará, ao presente caso, o valor real de mercado de **R$484.468,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil quatrocentos e sessenta e oito reais)** para venda.

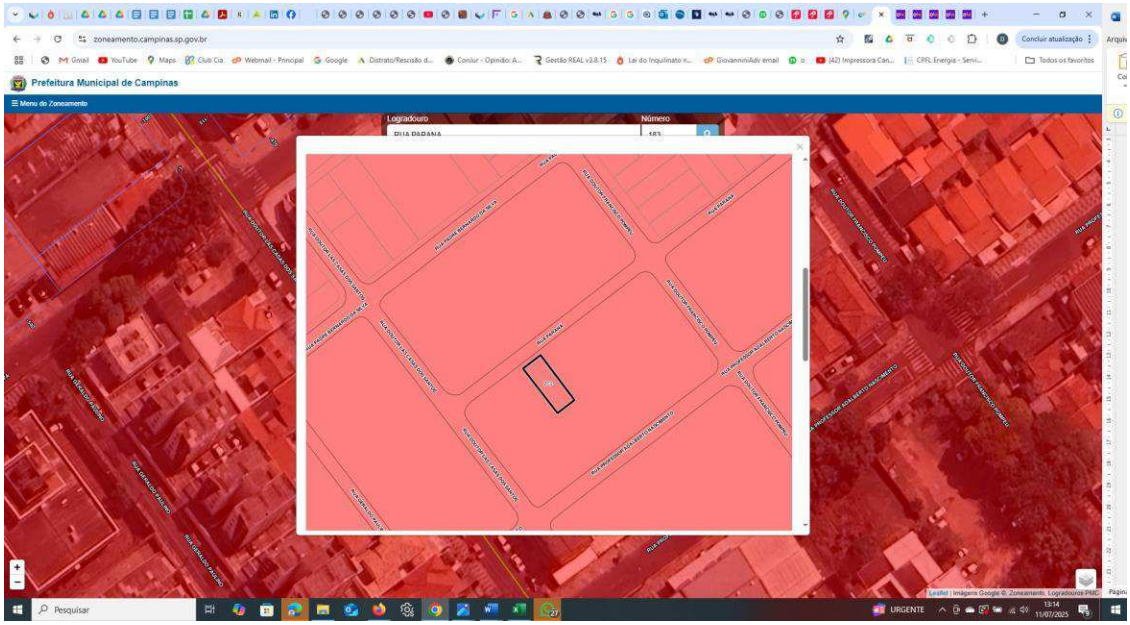
Importante salientar que se a casa edificada nos fundos do terreno for regularizada na Prefeitura, bem como averbada na matrícula do imóvel haverá incremento ao valor do imóvel.

Outrossim, novamente considerando o conjunto observado, atribuímos o montante de **R$1.800,00 (um mil e oitocentos reais) para locação da casa da frente**.

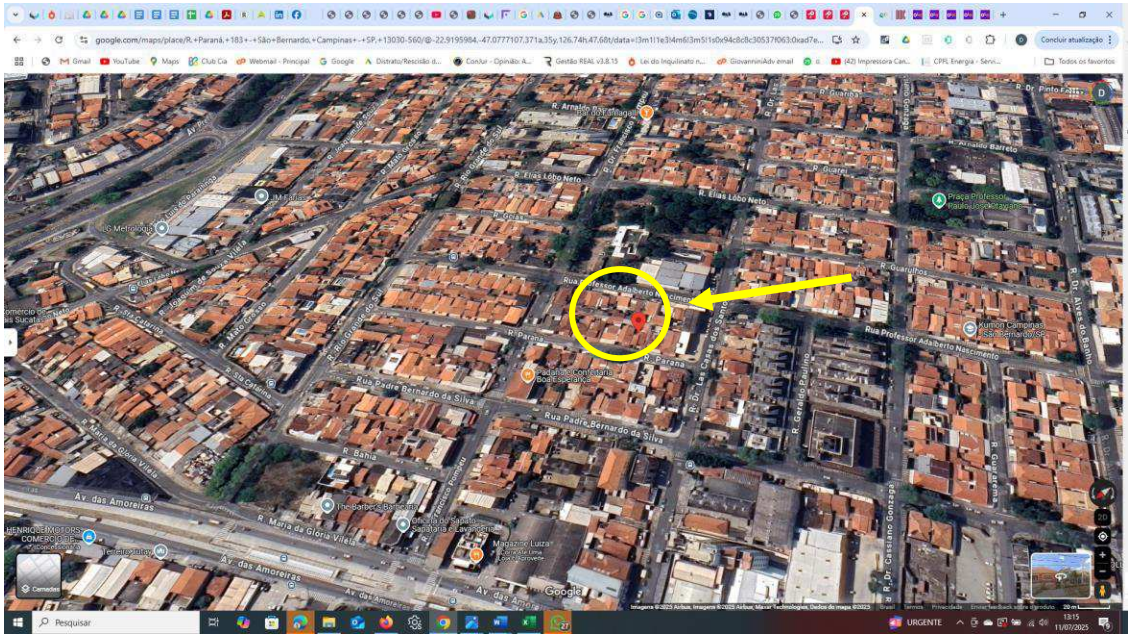
DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.



Prefeitura Municipal de Campinas

07/07/2025, 16:15:22

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico:	3432.22.70.0082.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	02-001189000
*****LOCALIZAÇÃO*****	
Quarteirão/Quadra:	01464-A
Lote/Sublote:	027-
Logradouro:	RUA PARANÁ
Número:	183
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	ARRUAMENTO ROSSI & BORGHI
CEP:	13030-560
Zoneamento:	05

Dados do Terreno

Área do Terreno:	260,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R$ 1.170,00 / UFIC 239,7301
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R$ 304.200,72 / UFIC 62.329,8260
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R$ 273.780,64 / UFIC 56.096,8434
Frente:	10,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	156,28
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R$ 104.740,81 / UFIC 21.461,0811

Dados da Dependência

Dependência	1
Área da Dependência:	156,28
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R$ 978,41 / UFIC 200,4738
Ano de Depreciação:	1964
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R$ 104.740,81 / UFIC 21.461,0811
Tipo Padrão Construção:	RH-2-0

Dados Tributários

Exercício:	2025
Emissão:	01/2025
Valor da UFIC:	4,8805
Desc. Adimplência:	Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.

[redacted]

Valor Venal do Imóvel:	R$ 408.941,52 / UFIC 83.790,9071
Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R$ 378.521,45 / UFIC 77.557,9245
Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R$ 1.978,30 / UFIC 405,3475
Limitador:	R$ 926,90 / UFIC 189,9183
IPTU Lançado:	R$ 926,90 / UFIC 189,9183
Valor Taxa de Lixo:	R$ 708,95 / UFIC 145,2623
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 0,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R$ 1.635,85 / UFIC 335,1806
Desconto IPTU Digital:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R$ 1.554,06 / UFIC 318,4215
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas	11
Valor das Parcelas:	R$ 148,71 / UFIC 30,4710
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	10/02/2025
Isenção de Imposto:	
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
Vl. Renúncia - IPTU:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
Vl. Renúncia - Lixo:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Vl. Renúncia - Sinistro:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fato:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	

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

---

Sendo o que se apresenta para o momento, permanecemos à inteira disposição.

Campinas, 11 de julho de 2025.

Daniel Pastre
CRECI/SP 130947

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZETE FROZEL LEAO LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:25 , sob o número WCAS25703780640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035457-06.2015.8.26.0114 e código uS0RS9pk.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 484.468,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2025 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	457 dias	1,044411
Percentual correspondente	457 dias	4,441147 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 505.983,94
Sub Total	(=)	R$ 505.983,94
Valor total	**(=)**	**R$ 505.983,94**

Retornar Imprimir