

400
/

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)



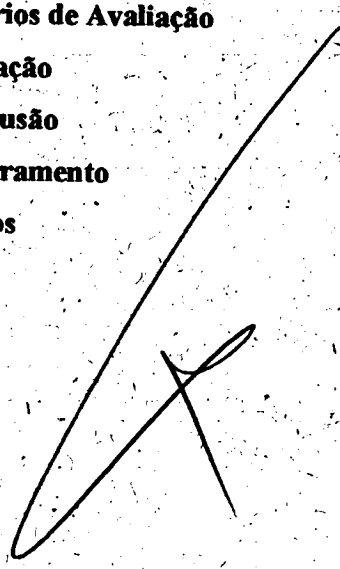
Entrada do Condomínio



Edifício onde estão os 2 apartamentos avaliando.

[Handwritten signature]

Sumário

1. Solicitante
 2. Objetivo
 3. Objeto
 4. Vistoria
 - 4.1. Localização
 - 4.2. Zoneamento
 - 4.3. Da Região
 - 4.4. Do Condomínio Residencial São Gabriel
 - 4.5. Do Apartamento Avaliando
 5. Critérios de Avaliação
 6. Avaliação
 7. Conclusão
 8. Encerramento
 9. Anexos
- 

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

1 - Solicitante

O Recorte a seguir identifica o solicitante deste trabalho como sendo o Exmo. Sr. Dr. Fabio Varlese Hillal, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Andrada Camargo, 300, Sala 117 - Bloco A -
Jardim Santana
CEP: 13068-901 - Campinas - SP
Telefone: (19) 3756-3618 - E-mail: campinas4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Aos 05 de novembro de 2019, eu, Patrícia
Monteiro Vilela, faço estes autos conclusos ao
MM. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da
Comarca de Campinas, Fabio Varlese Hillal

DECISÃO

Processo nº: 0056164-56.2008.8.26.0114
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Obrigações
Requerente: Rodrigo Andrei Ortega Ortega
Requerido: Construtora Inca Industrialização da Construção S/A

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fabio Varlese Hillal

Vistos.

Nomeio como perito Cícero Nogueira Martins. À serventia para que expede
ofício para reserva de honorários junto a Defensoria, ante a gratuidade concedida ao
requerente.

Após o retorno do ofício confirmando a reserva, intime-se o perito.

Campinas, 05 de novembro de 2019.

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

Processo nº 0056164-56.2008.8.26.0114 - p. 1

Cícero Nogueira Martins

Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

2 - Objetivo

Conforme Decisão à folha 7 dos autos, este documento indicará o valor comercial do imóvel, para uma venda à vista.

3 - Objeto

Trata-se de 2 (dois) imóveis (apartamentos) situados no mesmo Condomínio, no município de Campinas/SP:

A) Apartamento nº 11 – Bloco B – Torre 1 – Edifício Azaléia – Residencial Quintas do Verde Matrícula nº 145665 do 3º Registro de Imóveis de Campinas

MATRÍCULA
145665

FOLHA
1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 11, localizado no 1º andar do Bloco B, Torre 1, EDIFÍCIO AZALÉIA, integrante do RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE, situado nesta cidade, na Rua Antonio Marques Serra nº 945, com as seguintes áreas: útil de 70,805m², comum de 61,908m², total de 132,713m² e fração ideal de 0,0031254 no terreno onde se encontra construído o Condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.09/123.000 em 02/04/2002, deste Livro e Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1000, sala 161, Santo Amaro, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 43.735.257/0001-02.
Campinas, 31 de janeiro de 2003.
O Oficial,

[Assinatura]

ACORDO DE FUI DE NÉO ALMADA
Substituto do Oficial

B) Apartamento nº 54 – Bloco B – Torre 1 – Edifício Azaléia – Residencial Quintas do Verde Matrícula nº 145678 do 3º Registro de Imóveis de Campinas

MATRÍCULA
145678

FOLHA
1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 54, localizado no 5º andar do Bloco B, Torre 1, EDIFÍCIO AZALÉIA, integrante do RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE, situado nesta cidade, na Rua Antonio Marques Serra nº 945, com as seguintes áreas: útil de 70,805m², comum de 74,007m², total de 144,812m² e fração ideal de 0,00321164 no terreno onde se encontra construído o Condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.09/123.000 em 02/04/2002, deste Livro e Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1000, sala 161, Santo Amaro, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 43.735.257/0001-02.
Campinas, 31 de janeiro de 2003.
O Oficial,

[Assinatura]

ACORDO DE FUI DE NÉO ALMADA
Substituto do Oficial

Cícero Nogueira Martins

Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

4 – Vistoria

A vistoria no Condomínio e nos apartamentos semelhantes aos avaliando foram realizadas no dia 23/7/2021 por este Perito.

4.1. Localização

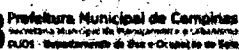
O Condomínio Residencial Quintas do Verde situa-se à Rua Antonio Marques Serra, nº 545 – Jardim Anton Von Zuben - Campinas – S.P.

O recorte abaixo ilustra a localização do Residencial:

**4.2. Zoneamento**

Segundo a Lei que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas - LEI COMPLEMENTAR Nº 208, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018 - o imóvel em questão está localizado na zona ZM2 – Zona Mista 2 – caracterizada como sendo uma "...zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária..."

Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)



Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cost Category No: **3444.41.12.0001**

Atenção: Desenho do imóvel ainda não verificado pela coordenadora DIDC/CSGBCA.

Mr. George Jones, Esq., Federal BAC

Zonamento

Document: ZM2 (Zona Militar 2) LC n° 201-2019

Conclusions

CBI, HOBI, HMI, HNV, HU

Uso: ~~*****~~ Interim CNAE (22/07/2021) Verifica CNAE
CADI, CAM, CVDI, CYM, SMI, SMI, EPI, EMI, UP, UP, SPT

PD2018 Macrozona: de Estruturação Urbana
PD2018 Área de Planej. e Gestão (APG): Nova Europa
PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): EU-32

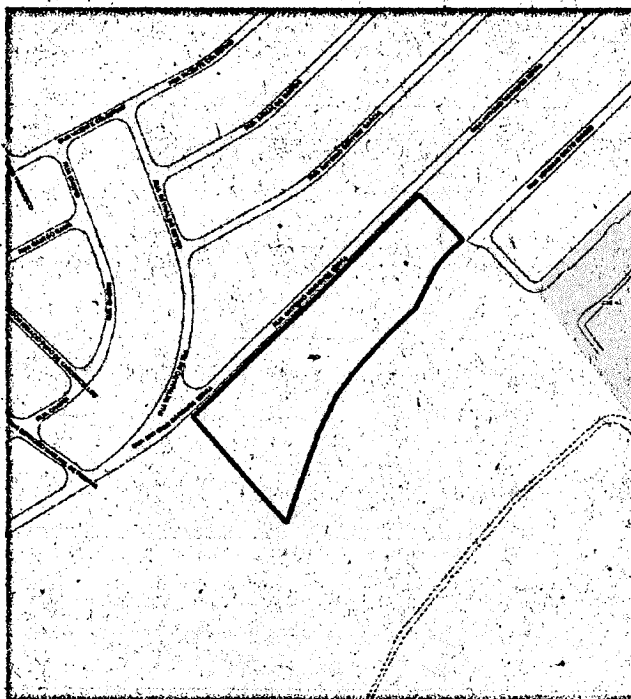
Alterada de sistema vário conforme decreto n.º 21.304 de 16 de março de 2021

• Trabalho tác face com FILIA ANTONIO MARQUES GERRA - Colômbia II - Decreto 21.384 de 2021-03-18

Não caso de uma reunião a via eletrônica de soluções, ficará de total responsabilidade do interessado a solicitação, junto à Prefeitura, de substituição eletrônica quanto à mudança do endereço de trabalho.

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria 248/GCB/2011/COMAER, referentes ao risco ambiental de IN N° 12.726, de 16 de outubro de 2012.

Assessment Objectives



4.3.Da Região

A região onde se encontra o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo, inclusive servida por transporte coletivo.

O bairro possui vários estabelecimentos comerciais e de lazer, lojas, clínicas, supermercados, instituições bancárias, escritório de prestação de serviços, instituições públicas e praças.

A região é de fácil acesso.

4.4. Do Condomínio Residencial Quintas do Verde

O Condomínio Residencial Quintas do Verde possui 06 (seis) Torres, e os apartamentos avaliando estão edificadas na mesma Torre (Edifício Azaléia), porém em andares diferentes.

A área de lazer do Condomínio é composta por duas piscinas, quadra poliesportiva, vestiário, sala de festas, área gourmet, churrasqueira, academia e brinquedoteca.

4.5. Dos Apartamentos Avaliando

4.5.1. Apartamento nº 11 - Bloco B – Torre 1 - Edifício Azaléia

O apartamento nº 11 objeto da presente avaliação, está localizado no 1º andar do Bloco B – Torre 1 do Edifício Azaléia, integrante do Residencial Quintas do Verde, possuindo área privativa de 70,805m², área comum de 61,908m², área total de 132,713m² e fração ideal de 0,003125% no terreno onde se encontra construído o Condomínio. O apartamento possui uso residencial com 3 dormitórios.

4.5.2. Apartamento nº 54 - Bloco B – Torre 1 - Edifício Azaléia

O apartamento nº 54 objeto da presente avaliação, está localizado no 5º andar do Bloco B – Torre 1 do Edifício Azaléia, integrante do Residencial Quintas do Verde, possuindo área privativa de 70,805m², área comum de 74,007m², área total de 144,812m² e fração ideal de 0,0032316% no terreno onde se encontra construído o Condomínio. O apartamento possui uso residencial com 3 dormitórios.

5 – Critérios de Avaliação

O critério adotado para elaboração do presente laudo técnico de avaliação obedeceu às recomendações das “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP (2.011), a Norma Brasileira para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – ABNT NBR 14653-2. e o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017” com valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N”.

5.1. Generalidades

Os processos técnicos para fixação do valor de locação do imóvel, que podem ser definidos como “clássicos”, são:

- *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- *Método Evolutivo

5.1.2.Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Consiste basicamente em se determinar o valor de venda de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destaca o tratamento por fatores e a inferência estatística.

É recomendável pesquisar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando. Serão considerados semelhantes segundo a Norma da ABNT 14.653-3 elementos que entre outras características:

- a)estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando, e neste caso estão dentro do mesmo Condomínio Residencial;
- b)sejam do mesmo tipo (no presente caso, apartamentos);
- c)em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham: dimensões compatíveis, padrão construtivo semelhante, estado de conservação e obsolescência similares, o que ocorre com precisão entre os imóveis avaliando e os pesquisados.

5.1.3.Método Evolutivo

Este método, que não se aplica a este trabalho, consiste em se determinar o valor do Capital-Imóvel constituído pelo terreno e benfeitorias, sendo aplicado em casos de imóveis para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

5.2.Metodologia

Na presente avaliação a metodologia técnica a ser empregada será o conceituado MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO por melhor se enquadrar o trato pericial em tela.

O valor do imóvel será determinado através da relação entre o valor unitário do metro quadrado de área privativa dos apartamentos ofertados no mercado, a ser obtido por pesquisa de elementos comparativos de mercado devidamente homogeneizado com a aplicação de tratamento por fatores conforme determinam as vigentes Normas de Avaliação.

Presume-se que as informações e dados obtidos para elaboração deste trabalho, todos provenientes da "Internet", foram fornecidos/obtidos com boa fé e são confiáveis.

5.2.1. Tratamento por fatores

Para tratamento e homogeneização dos elementos pesquisados na região foram aplicados os seguintes fatores:

- **Fator de Oferta:**
Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nos valores ofertados a fim de cobrir a elasticidade de negócios.
- **Fator de Localização:**
Foram utilizados elementos comparativos localizados no mesmo Condomínio do apartamento avaliando, portanto neste caso, o Fator de Localização é igual à unidade (1).
- **Fatores referentes ao Padrão Construtivo, Idade e Obsolescência não precisam e não devem ser utilizados neste caso, mas a seguir apresentamos a conceituação dos mesmos.**

Os fatores referentes ao Padrão Construtivo, Idade e Obsolescência são calculados com base no Estudo-Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N também do IBAPE/SP.

Para cálculo do valor unitário do padrão construtivo é utilizada a Tabela onde se indica a Idade Referencial e Residual e Tabela de Coeficientes:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – n (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	5	0
		1.1.2 - Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	60	20
		1.2.2 - Padrão Proletário	60	20
		1.2.3 - Padrão Econômico	70	20
		1.2.4 - Padrão Simples	70	20
		1.2.5 - Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7 - Padrão Fino	80	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	80	20
	APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	60	20
		1.3.2 - Padrão Simples	60	20
		1.3.3 - Padrão Médio	60	20
		1.3.4 - Padrão Superior	60	20
		1.3.5 - Padrão Fino	80	20
		1.3.6 - Padrão Luxo	80	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20
		2.1.2 - Padrão Simples	70	20
		2.1.3 - Padrão Médio	80	20
		2.1.4 - Padrão Superior	80	20
		2.1.5 - Padrão Fino	80	20
		2.1.6 - Padrão Luxo	80	20
	GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	60	20
		2.2.2 - Padrão Simples	60	20
		2.2.3 - Padrão Médio	80	20
		2.2.4 - Padrão Superior	80	20
	COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	20	10
		3.1.2 - Padrão Médio	20	10
ESPECIAL		3.1.3 - Padrão Superior	20	10

Cícero Nogueira Martins

Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R/N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R/N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,000	0,000	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,188	0,180
		1.2.1- Padrão Rústico	0,300	0,420	0,480
	1.3- CASA	1.2.2- Padrão Proprietária	0,482	0,570	0,880
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,794	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,088	1,208
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,388	1,800
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,770	1,980
		1.2.7- Padrão Plus	1,992	2,408	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,000	0,010	1,000
		1.3.2- Padrão Simples	1,002	1,288	1,800
		1.3.3- Padrão Médio	1,812	1,748	1,808
		1.3.4- Padrão Superior	1,992	2,208	2,400
		1.3.5- Padrão Plus	2,052	2,084	2,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,48		
	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,000	0,788	0,800
		2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,208	1,440
		2.1.3- Padrão Médio	1,388	1,498	1,808
		2.1.4- Padrão Superior	1,672	2,048	2,208
		2.1.5- Padrão Plus	2,052	2,284	2,620
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,62		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,300	0,380	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,728	0,880
		2.2.3- Padrão Médio	0,872	1,228	1,800
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,80		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,000	0,128	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,182	0,348	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,488	0,680

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de obsolescência, para levar em conta a depreciação do imóvel é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal= 0,20 (para o padrão da edificação em questão)

K= coeficiente de Ross/Heidecke.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação do quadro A do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP a seguir indicado.

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da malorela dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação da edificação é fixado observando-se o estado aparente em que as benfeitorias se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros; inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para eventual recuperação.

Continua à próxima página

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8791	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3058	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3752	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4778	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2283	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1586	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

De acordo com o item 3.2.6 do referido estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – Ie – é aquela estimada em razão do obsolescência da construção, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por fim, consoante o item 3.2.7, a idade da edificação na época de sua avaliação – Ie – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

O fator K da fórmula para obtenção do Foc será obtido através de dupla entrada na tabela do estudo:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro A citado.

Todos os cálculos foram feitos com base na área privativa dos apartamentos.

Após a homogeneização utilizam-se critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

6 - Avaliação

6.1. Apartamento nº 11 – Bloco B – Torre 1 – Edifício Azaléia

Considerando-se as características construtivas da edificação e parâmetros estabelecidos para o apartamento avaliando segundo o Estudo Valores de Edificações do IBAPE/SP temos:

Classe	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	Apartamento Padrão Médio

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados – ANEXO 3 - e após os cálculos estatísticos, obteve-se a média aritmética saneada, e portanto, o valor de venda do metro quadrado de área privativa dentro do Condomínio do imóvel avaliando.

VALOR DE VENDA METRO QUADRADO DA ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO:

R\$ 4.906,80/m² para novembro de 2.021

Através dos critérios fixados no item anterior e utilizando a fórmula básica, o valor de venda do imóvel em questão será calculado conforme segue:

$$V_v = V_u \times A_u$$

Onde:

V_v = Valor de Venda do Apartamento

V_u = Valor de Venda do metro quadrado de área privativa: R\$ 4.906,80/m²

A_u = área útil do apartamento = 70,805m²

Portanto:

$$V_v = R\$ 4.906,80/m^2 \times 70,805m^2$$

$$V_v = R\$ 347.424,70 \text{ para novembro de 2.021}$$

413 /

6.2. Apartamento nº 54 – Bloco B – Torre 1 – Edifício Azaléia

Considerando-se as características construtivas da edificação e parâmetros estabelecidos para o apartamento avaliando segundo o Estudo Valores de Edificações do IBAPE/SP temos:

Classe	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	Apartamento Padrão Médio

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados – ANEXO 3 - e após os cálculos estatísticos, obteve-se a média aritmética saneada, e portanto, o valor de venda do metro quadrado de área privativa dentro do Condomínio do imóvel avaliando.

VALOR DE VENDA METRO QUADRADO DA ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO:

R\$ 4.906,80/m² para novembro de 2.021

Através dos critérios fixados no item anterior e utilizando a fórmula básica, o valor de venda do imóvel em questão será calculado conforme segue:

$$V_v = V_u \times A_u$$

Onde:

V_v = Valor de Venda do Apartamento

V_u = Valor de Venda do metro quadrado de área privativa: R\$ 4.906,80/m²

A_u = área útil do apartamento = 70,805m²

Portanto:

$$V_v = R\$ 4.906,80/m^2 \times 70,805m^2$$

$$V_v = R\$ 347.424,70 \text{ para novembro de 2.021}$$

Continua na próxima página com Grau de Fundamentação.



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características aos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondente aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Grau de Fundamentação II

7 – Conclusão

- A) O valor de venda de mercado do imóvel avaliando do apartamento nº 11 localizado no 1º andar do **Bloco B – Torre 1 – Edifício Azaléia – Residencial Quintas do Verde** localizado à Rua Antonio Marques Serra, nº 545 – Jardim Anton von Zuben - Campinas – S.P. – corresponde em números redondos a:

VALOR DE VENDA
APART. Nº 11 – BLOCO B – TORRE 1 – EDIF. AZALÉIA
RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE
Vv= R\$ 347.424,00
(trezentos e quarenta e sete mil quatrocentos e vinte e quatro reais)

Novembro de 2021

415

- B) O valor de venda de mercado do imóvel avaliando do apartamento nº 54 localizado no 5º andar do **Bloco B – Torre 1 – Edifício Azaléia – Residencial Quintas do Verde** localizado à Rua Antônio Marques Serra, nº 545 – Jardim Anton von Zuben - Campinas – S.P. – corresponde em números redondos a:

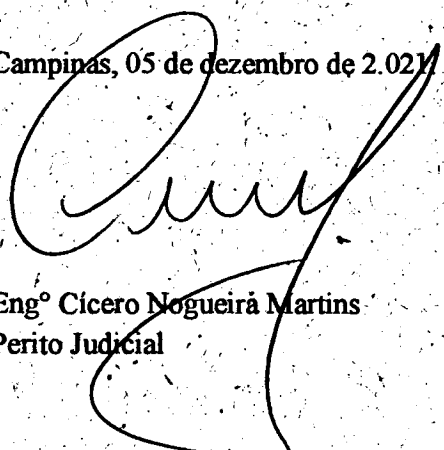
VALOR DE VENDA
APART. Nº 54 – BLOCO B – TORRE 1 – EDIF. AZALÉIA
RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE
Vv= R\$ 347.424,00
(trezentos e quarenta e sete mil quatrocentos e vinte e quatro reais)

Novembro de 2.021

8 - Encerramento

O presente trabalho compõe-se de 30 (trinta) folhas impressas de um só lado incluindo três anexos. Esta folha segue datada e assinada.

Campinas, 05 de dezembro de 2.021



Engº Cícero Nogueira Martins
Perito Judicial

9 - Anexos

- 9.1 – Matrícula dos Imóveis
- 9.2 – IPTU do apt. 11, que é semelhante ao do apt 54
- 9.3 - Pesquisa de imóveis assemelhados e Homogeneização

ANEXO 1

**APARTAMENTO Nº 11 – TORRE 1 – EDIFÍCIO AZALÉIA – RESIDENCIAL
QUINTAS DO VERDE**

MATRÍCULA Nº 145665 – 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS – S.P.

MATRÍCULA
145665FOLHA
1.

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar do Bloco B, Torre 1, EDIFÍCIO AZALÉIA, integrante do RESIDENCIAL QUINTAS DO VERDE, situado nesta cidade, na Rua Antonio Marques Serra nº 545, com as seguintes áreas: útil de 70,803m², comum de 61,908m², total de 132,713m² e fração ideal de 0,003125t 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 INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, com sede na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1800, sala 161, Santo Amaro, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 43.735.257/0001-02.
Campinas, 31 de janeiro de 2003.
O Oficial,

RODRIGO BRUNO DE ARAÚJO ALMEIDA
Substituto do Oficial

R.01/145.665, 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.º 629-AX, a proprietária CONSTRUTORA INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, já qualificada, DEU o imóvel objeto desta matrícula EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor do BANCO BOSSA CAIXA S/A, com sede na Rua XV de Novembro nº 111, 11º andar, Sd. Centro, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ 43.073.394/0001-10, para garantia da dívida contraída no valor de R\$22.817.616,22 (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 Nº41225-0-SE/DFMAF, 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 nº 774, Chácara Porco Alegre; JOSÉ MENDES PEREIRA JUNIOR,

Vide Verso

Pag.: 001/003
Caratê na última página

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

MATÉRIA
145665

FOLHA
1

VERSO

brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, RG 9.433.807-8SP/SP, CPF 832.778.828-37, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Nove de Julho nº 590, Santo Amaro e ainda como INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, com sede na Rua Adolfo Pinheiro nº 1000, 16º andar, sala 162, inscrita no CNPJ nº 51.863.876/0001-00, sob as demais cláusulas e condições constantes da Escritura que fica microfilmada sob o nº 292.141 neste Registro de Imóveis, nesta data. (conf. PAZC) LMS.

A Escrevente Alexandra C.F.D. Teixeira

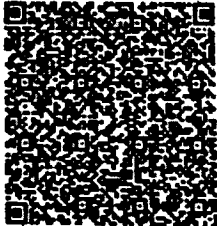
AV.02, em 15 de fevereiro de 2.016.
De conformidade com Certidão (PH000113621) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 05/02/2016, expedida pelo Juízo da 5ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da Execução Civil - processo nº 1590-04, movida pela exequente NAIZA SEVERINO CAROSIO DE FREITAS, inscrito(a) no CPF/MF nº 088.658.638-57, contra a executada CONSTRUTORA INCOOP INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0001-02, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI FENORADO, para garantia da execução da dívida no valor de R\$291.281,12, sendo a executada nomeada como fiel depositária. Beneficiária da Justiça Gratuita. Prenotação nº 546.71X de 19/02/2016. (Conf. PSA).
O Substituto, Pedro Sérgio de Almeida

AV.03, em 28 de julho de 2.016.
De conformidade com Certidão (PH000131337) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 19/07/2016, expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da Execução Civil - processo nº 1448/03, movida pelo exequente ROGERIO FERRO DA SILVA, inscrito(a) no CPF/MF nº 134.675.178-96, contra a executada CONSTRUTORA INCOOP INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0001-02, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula FOI FENORADO, para garantia da execução da dívida no valor de R\$121.829,25 (incluindo outro imóvel - valor cotação R\$ 60.914,62), sendo a executada nomeada como fiel depositária. Prenotação nº 558.240 de 19/07/2016. (Conf. PSA).

Vide Folha 002

Pag.: 002003

Certidão na última página

MATRÍCULA 145.665	FOLHA 002	3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP CRI/CIJ Nº 11.327-4 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
O Substituto: <i>Pedro Sérgio de Almeida</i> Pedro Sérgio de Almeida.		
AV.04, em 31 de julho de 2.019. De conformidade com Certidão (protocolo PH000277513) emitida nos termos do Provimento CGJ. 22/12 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 22/07/2019, expedida pela 4ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0056164-56.2008.8.26.0114, movida pelos exequentes RODRIGO ANDRÉS ORTEGA ORTEGA, inscrito(a) no CPF/MF nº 323.736.288-30, e KLEINE CRISTINA DE ARAUJO, inscrito(a) no CPF/MF nº 263.116.189-26, contra os executados CONSTRUTORA INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 43.735.257/0901-02; JOSE MENDES PEREIRA, inscrito(a) no CPF/MF nº 114.133.018-00; e RITA LAZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, inscrito(a) no CPF/MF nº 006.562.628-19, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de R\$60.770,18 (incluindo outro imóvel), sendo nomeada como fiel depositária, a co-executada CONSTRUTORA INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA. Beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. (Conf.PSA) IOM. Prenotação nº 625.705 de 22/07/2.019. Selo Nº: 1132743E1060AVM106383619X		
<i>Cristiane Cristina Baldoni Alves</i> Cristiane Cristina Baldoni Alves Escrevente		
3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS		
Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da Ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela RCP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Abrangendo a presente, apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior a data da sua expedição		
		

Ao Oficial... R\$ 31,00 Ao Estado... R\$ 9,00 Ao ITRSP... R\$ 4,16 Ao Reg. Civil... R\$ 1,67 Ao Trib. Just. R\$ 2,17 Ao IIR... R\$ 1,67 Ao FPMSP... R\$ 1,52 Total... R\$ 53,07	Certidão expedida às 16:37:57 horas de dia 01/08/2019. Certidão assinada digitalmente. Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (INSCOLSP, XV, 12, "a"). Código de controle da certidão: * Prenotação Nº 625705 Selo Digital nº: 1132743C3143083C15382719V
--	--

SELAS E CONTRIBUIÇÕES
REQUERIDOS POR TERMO



Pag.: 003/003

**B) APARTAMENTO Nº 54 – TORRE 1 – EDIFÍCIO AZALÉIA – RESIDENCIAL
QUINTAS DO VERDE
MATRÍCULA Nº 145678 – 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS – S.P.**

MATRÍCULA
145678

FOLHA
1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO CIVIL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n° 54, localizado no 5º 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: 611 de 70.805m², com 74.007m², total de 144.812m² e fração ideal de 0,00323167 no terreno onde se encontra construído o Condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.09/123.000 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,

OSCARO DE FUSO DE ARAÚJO ALMADA
Substituto do Oficial

R.01/145.678, 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.º 629-AK, 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 MOESA CAIXA S/A, com sede na Rua XV de Novembro n° 111, 11º andar, 36, Centro, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ 43.073.294/0001-10, para garantia da dívida contraída no valor de R\$22.817.616,22 (incluindo outros imóveis, por 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 ADVENTES HIPOTECANTES: JOSÉ MENDES PEREIRA, português, empresário, RNE W341325-0-SE/DNMF, CPF 114.133.018-00 e sua mulher RITA LÁZARA CAMARGO MENDES PEREIRA, brasileira, empresária, RG 1.516.376-8SP/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 Pombal Alegre; JOSÉ MENDES PEREIRA JUNIOR.

Vide Verso

Pag: 001/004
Certidão na última página

Cícero Nogueira Martins

Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

MATRÍCULA
145678FOLHA
1
VERSO

brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, RG 9.433.897-SSP/SP, CPF 032.778.828-37, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Nove de Julho nº 590, Santo Amaro, e ainda como INTERVENIENTE HIPOTECANTE: CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, com sede na Rua Adolfo Pinheiro nº 1000, 16º andar, sala 162, inscrita no CNPJ nº 51.863.876/0001-08, sob as demais cláusulas e condições constantes da Escritura que fica microfilmada sob o nº 292.141 neste Registro de Imóveis, nesta data. (conf. PAZC) LMS.

A Escrevente *[Assinatura]* Alexandra C.P.D. Teixeira.

AV.02, em 26 de fevereiro de 2.018, assinado em São Miguel Arcanjo-SP, em 03/05/2.018, com firmas reconhecidas no 3º Tabelionato de Notas de Rio Claro-SP e 2º Tabelionato de Notas e de Protestos de Marília-SP, preceda-se esta averbação para ficar constando que o credor BANCO MOSA CAIXA SA, foi incorporado pelo BANCO DO BRASIL SA, inscrito(a) no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 32, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30/11/2.009, registrada na JUCESP sob nº 175.261/10-6, em 21/05/2.010 e cópia de Diário Oficial Empresarial, datado de 24/06/2.010, que encontram-se microfilmadas sob nº 411.283, em 28/06/2010.

[Assinatura]
Cristiane Cristina Baldoni Alves
Escrevente

AV.03, em 26 de fevereiro de 2.018. De conformidade com Instrumento Particular de Quitação, assinado em Curitiba-PR, em 29/01/2018, com firmas reconhecidas no 1º Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais-PR, formulado pelo credor BANCO DO BRASIL SA, preceda-se esta averbação para constar que FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do R.01, em virtude de ter recebido dos devedores o valor original da dívida de R\$22.817.616,22 (incluindo outros imóveis - valor cotação de R\$438.800,31), tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, ficando em consequência o mesmo, livre e desembaraçado do referido ônus. (Conf. AMB) ICM. Prenotação nº 593.254 de 15/02/2018.

Vida Folha 002

Pág: 002/004
Confira na última página

MATEMÁTICA
145.678

PENA
002

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP
CMR/CMV nº 11.377-4
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Duy

Olun
Cristiane Cristina Baldino Alves
Escrivente

AV.04, em 24 de maio de 2.019,
De conformidade com Certidão (protocolo PM000266681) emitida nos termos do Provimento CGJ. 22/12 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 16/03/2019, expedida pelo 8º Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 00342921120858260114, movida pelos executados DENILSON FERRIRA DE ALBUQUERQUE, inscrito(a) no CPF/MF nº 251.711.488-04, e MARIA AMARECIDA FERRIRA DE SOUZA, inscrito(a) no CPF/MF nº 323.116.068-83, contra a executada CONSTRUTORA INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 43.733.257/0001-02, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de R\$147.025,77, sendo nomeada como fiel depositária a executada CONSTRUTORA INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA. Beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. (Conf.F3A) IOM. Prenotação nº 621.607 de 17/05/2.019. Selo nº: 1132743E1000AVM105181G13

Pedro Sérgio de Almeida
Pedro Sérgio de Almeida
Substituto

AV.05, em 31 de julho de 2.019.
De conformidade com Certidão (protocolo PM000277513) emitida nos termos do Provimento CGJ. 22/12 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 22/07/2019, expedida pela 4ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0056164-16.2008.8.26.8124, movida pelos executados RODRIGO ANDRÉS ORTIZ ORTIZ, inscrito(a) no CPF/MF nº 323.736.289-30, e ELIZABETH CRISTINA DE AMORIM, inscrito(a) no CPF/MF nº 263.116.188-86, contra os executados CONSTRUTORA INCOM INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 43.733.257/0001-02; JOSÉ MENDES FERRIRA, inscrito(a) no CPF/MF nº 114.133.018-00; e RITA LARANA CROMADO MENDES FERRIRA, inscrito(a) no CPF/MF nº 806.542.628-18, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 147.025,77.

Pag: 003004
Certidão na última página

MATEIRA 145.678	POMIA 092 VISO
---------------------------	-----------------------------

valor de R\$60.770,19 (incluindo outro imóvel), sendo nomeada como fiel depositária, a co-orientada CONSTRUTORA INCOOP INDUSTRIALIZAÇÃO NA CONSTRUÇÃO SA. Beneficiários da Assistência Judiciária Gratuita. (Conf. PSA) 100. Promotoção n° 625.705 de 22/07/2.019.

Selo Nº: 113274321068AVM1663835192

Alm
Cristiane Cristiane Baldoni Alves
Escritora

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da fé de que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73). Foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela MCP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. Abreviando a presente, apenas as alterações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior a data da sua expedição.



Ao Oficial... R\$ 31,00 Ao Estado... R\$ 09,00 Ao INEP... R\$ 04,16 Ao Reg. Civil... R\$ 01,07 Ao Trib. Just. R\$ 02,17 Ao ITR... R\$ 01,07 Ao PMS... R\$ 01,52 Total... R\$ 50,99	Certidão expedida às 16:26:40 horas do dia 01/08/2019. Certidão assinada digitalmente. Para leitura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (PSCOLJP, XIV, 12, "d"). Código de controle da certidão: Promotoção Nº 625705 Selo Digital nº: 113274321068AVM1663835192
---	---



Pág.: 004884

IMPAZ E CONTRIBUIÇÕES
RECEBIMOS POR VISTA

IPTU – APARTAMENTO Nº 11

 Prefeitura Municipal de Campinas		22/11/2021, 16:37:10
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2021 (Exercício)		
Endereço do Imóvel		
Código cartográfico	3044.41.12.001.81001	
Tipo do Imóvel	Predial 2 - Residencial	
Matrícula Unidade Imobiliária	RUA ANTONIO MARQUES SERRA, 545/BLA TORRE 1 AP 11 JARDIM	
Localização		
ANTONIO VON ZUBEN		
Quantidade/Quadra	10000 ---	
Lote/Sub-lote	041-01	
Área do Terreno (m²)	50,79	
Valor de m² por Lote	Nilo	
PS / PP / PV / PA / PM	Nilo / Nilo / Sim / Nilo / Nilo	
PLS / PS / PE / PC / PL	Nilo / Nilo / Nilo / Nilo / Nilo	
Valor do Terreno	R\$ 44.742,60 / UFC 11.605,7073	
VL Terreno (Art. 29 LC 121/17)	R\$ 48.208,34 / UFC 10.678,8176	
Valor m² do Terreno	R\$ 888,50 / UFC 179,5840	
Área (m²)	253,21	
Valor do Terreno (m²)	-	
Valor do Terreno (m²)	1,3000	
Área Total da Construção		
Área da Construção	1,3000	
PS / PS	Sim / Nilo	
PC / PL	Nilo / Nilo	
Área Total Construída	92,31	
Valor Total da Construção	R\$ 117.330,82 / UFC 90.969,7012	
Valor Total da Construção		
Área construída (m²)	92,30	
Valor m² Construído	R\$ 1.269,58 / UFC 363,7236	
Área da Supercobertura	20091	
Valor da Supercobertura	0,7990	
Valor da Construção	R\$ 117.330,82 / UFC 30.963,7032	
Tipo Padrão Construção	04-0-0	
Área da Construção		
Quantidade	2021	
Valor Unitário do Imóvel	R\$ 162.874,42 / UFC 42.778,5005	
VL Construção (Art. 29 LC 121/17)	R\$ 157.888,16 / UFC 41.958,5288	
Alíquota	0,0000%	
(+) Impostos	R\$ 718,28 / UFC 169,5911	
(+) Imposto sobre Construção	R\$ 396,89 / UFC 147,4686	
(+) Taxa de Limpeza	R\$ 343,73 / UFC 64,3221	
Número de Parcelas	30	
Valor das Parcelas	R\$ 69,34 / UFC 21,1794	
Imposto de Importação	-	
Imposto de Transmissão	-	
Imposto de Transmissão	-	
Data de Vencimento 1ª Parcela	04/02/2021	
Legendas:		
(F2) Fator Zonamento	(F3) Fator Lote Encomendado	(F4) Fator Loteamento
(F5) Fator Profundidade	(F6) Fator Valorização	(F7) Fator Índice
(F8) Fator Gleba	(F9) Fator Superfície	(F10) Fator Área

429

Anexo 3
Pesquisa de Imóveis assemelhados e Homogeneização

Elem.	Localização / Apto.	Imobiliária Contato	Valor Ofertado (R\$)	Área Privativa (m²)	Fator Oferta	Valor Unitário Original (R\$/m²)
						1º Rol 10 elementos
1	Resid. Quintas do Verde Apto.11	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	362.000,00	70,8	0,9	4.601,69
2	Resid. Quintas do Verde Apto.22	Picolotto 2138-3838 CRECI 23643-J	340.000,00	70,8	0,9	4.322,03
3	Resid. Quintas do Verde Apto.13	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	370.000,00	70,8	0,9	4.703,39
4	Resid. Quintas do Verde Apto.23	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	480.000,00	70,8	0,9	6.101,69
5	Resid. Quintas do Verde Apto.21	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	390.000,00	70,8	0,9	4.957,63
6	Resid. Quintas do Verde Apto.31	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	390.000,00	70,8	0,9	4.957,63
7	Resid. Quintas do Verde Apto.82	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	355.000,00	70,8	0,9	4.512,71
8	Resid. Quintas do Verde Apto.72	Grupo Aguiar 3829-9940 CRECI 17862-J	350.000,00	70,8	0,9	4.449,15
9	Resid. Quintas do Verde Apto.84	Petrucci Gestão 9 8883-3000 CRECI 035277-J	420.000,00	70,8	0,9	5.338,98
10	Resid. Quintas do Verde Apto.114	Petrucci Gestão 9 8883-3000 CRECI 035277-J	410.000,00	70,8	0,9	5.211,86
MÉDIA						4.915,68
DESVIO PADRÃO						496,18

Cícero Nogueira Martins

Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

Elem.	Localização / Apto.	Imobiliária Contato	Valor Ofertado (R\$)	Área Privativa (m²)	Fator Oferta	Valor Unitário Original (R\$/m²)
						2º Rol 9 elementos
1	Resid. Quintas do Verde Apto.11	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	362.000,00	70,8	0,9	4.601,69
2	Resid. Quintas do Verde Apto.22	Picolotto 2138-3838 CRECI 23643-J	340.000,00	70,8	0,9	4.322,03
3	Resid. Quintas do Verde Apto.13	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	370.000,00	70,8	0,9	4.703,39
4	Resid. Quintas do Verde Apto.23	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	480.000,00	70,8	0,9	xxx
5	Resid. Quintas do Verde Apto.21	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	390.000,00	70,8	0,9	4.957,63
6	Resid. Quintas do Verde Apto.31	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	390.000,00	70,8	0,9	4.957,63
7	Resid. Quintas do Verde Apto.82	Pleno Imóveis 3254-5800 CRECI 021893-J	355.000,00	70,8	0,9	4.512,71
8	Resid. Quintas do Verde Apto.72	Grupo Aguiar 3829-9940 CRECI 17862-J	350.000,00	70,8	0,9	4.449,15
9	Resid. Quintas do Verde Apto.84	Petrucci Gestão 9 8883-3000 CRECI 035277-J	420.000,00	70,8	0,9	5.338,98
10	Resid. Quintas do Verde Apto.114	Petrucci Gestão 9 8883-3000 CRECI 035277-J	410.000,00	70,8	0,9	5.211,86
MÉDIA						4.783,90
DESVIO PADRÃO						351,82

Critério de Chauvenet: $n = 9$; Valor crítico = 1,92 para Grau de Confiança de 80%.**a) Verificação de Pertinência pelo Critério de Chauvenet:** $X_{\max} = 5.338,98$ e $X_2 = X_{\min} = 4.322,03$

Média = 4.783,90

Desvio Padrão = 351,82

a) Verificação da Pertinência do Rol pelo critério excludente de Chauvenet

Critério de Chauvenet: $n=10 > \text{Valor crítico} = 1,96$.

Verificação de Pertinência pelo Critério de Chauvenet:

$X4 = X_{\text{max}} = 6.101,69$ e $X2 = X_{\text{min}} = 4.322,03$

Média = 4.915,68

Desvio Padrão = 496,18

- 1ª Verificação do Rol (Inicial = 10 elementos) de Pertinência:
 - $(6.101,69 - 4.915,68)/496,18 = 2,4 > 1,96$, portanto a amostra (X4 = Máximo Valor) ou elemento não é pertinente e será excluída.
 - $(4.915,68 - 4.322,03)/496,18 = 1,2 < 1,96$, portanto a amostra X2 (Valor mínimo) permanece.
- Para a 2ª Verificação do novo Rol, teremos nova Média, pois o Elemento X4 foi eliminado do Rol inicial. Agora temos o Rol 2, com 9 elementos, ficando assim a nova tabela:

Continua à próxima página.



- Verificação da Pertinência do Rol 2 (9 elementos):
 - $(5.338,98 - 4.783,90)/351,82 = 1,6 < 1,92$, portanto o elemento MAXIMO é pertinente e não será excluído.
 - $(4.783,90 - 4.322,03)/351,82 = 1,3 < 1,92$, portanto o elemento Mínimo é pertinente.

Concluindo, o Rol 2, composto de 9 elementos é compatível e definitivo, e a Média unitária do valor de venda = R\$ 4.783,90/m².

b) Limites de Confiança – Teoria Estatística das Pequenas Amostras

$$X_{\max} = \bar{X} \pm t_{c \cdot \alpha} \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

Xmax = Valor máximo aceitável de cada item do Rol

Xmin = Valor mínimo aceitável de cada item do Rol

tc = “t” de Student para “n” amostras e n-1 graus de liberdade

S = Desvio Padrão, que neste caso = 351,82

n = número de elementos, que neste caso = 9 elementos.

Aplicando a fórmula, teremos o intervalo de confiança da Amostra:

$$X_{\max} = 4955,6 / m^2$$

$$X_{\min} = 4612,2 / m^2$$

c) Determinação da Amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A Amplitude “A” do intervalo é a subtração entre Xmax – Min = 343,4

Dividiremos a amplitude por 3 para se obter 3 classes, a saber:

$$A/3 = 114,4667$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe= 4612,2..... até 4726,70 = (4612,2 + 114,4667) : neste intervalo temos somente o elemento 4.703,39, portanto “peso 1”.

2ª classe= 4726,70 até 4841,20 = (4726,70 + 114,4667) : neste intervalo temos ZERO elementos ou amostras, portanto, “peso zero”.

Cícero Nogueira Martins
Perícias em Engenharia (Civil, Ambiental, Segurança do Trabalho, Legal e de Avaliações)

2ª classe= 4841,20 até 4955,6 = (4841,20 + 114,4667) : neste intervalo temos 2 amostras (4.957,63 e 4.957,63), portanto, "peso 2". Curiosamente, as 2 amostras tem o mesmo valor.

Soma dos Pesos = 1 + 0 + 2 + 2 = 5 =

Soma dos Valores Ponderados = (1*4.703,39) + 0 + (2*4.957,63) + (2*4.957,63) = 24.533,9

Tomada de Decisão é o quociente entre a Soma dos Valores Ponderados pela soma dos pesos.

$$24.533,9 / 5 = 4.906,80$$

Assim, o valor unitário médio = R\$ 4.906,80

FIM

