

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo Digital nº: 0027652-82.2016.8.26.0114

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Exequente: ANESIO ANTONIETTO

Executado: MARCOS FERNANDO SIMÕES

Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI: 133682-F - 2ª Região (Brasil) / CNAI: 11073

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br



**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133682 e CNAI sob o nº 11073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, 542 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	04
2 - Finalidade do PTAM.....	04
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	04
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	04
3.2 - Situação do Imóvel.....	04
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	07
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	07
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	15
6 - Determinação do Valor Final.....	16
6.1 - Valor Final de Venda.....	16
7 - Enceramento.....	17
7.1 - Conclusão do PTAM.....	17
8 - Anexos.....	18
8.1 - Cópia do IPTU.....	18
8.2 - Planta Baixa.....	23
8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	24
8.4 - Foto do Imóvel Avaliando (interior).....	25
8.5 - Croqui de Localização.....	36



1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial – 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel localiza-se na Endereço: Rua Benedito Antunes de Campos, nº 20 no bairro Bosque das Palmeiras na cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 16 de setembro de 2.020, tendo o signatário sido acompanhado pela ré, Sra. Adriana, a advogada, Doutora Gabriela e a assistente técnica, Sra. Valquíria. O imóvel encontra-se ocupado.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando é composto por um único pavimento térreo em madeira, sendo constituído por (1) área livre gramada e descoberta, (2) ampla varanda coberta com piso cerâmico em condição regular e parapeito em madeira, (3) sala para 2 ambientes com piso em assoalho de madeira em condição regular, (4) dormitório I com piso em assoalho de madeira em condição regular com pontos de desgaste, (5) banheiro social em piso cerâmico em condição regular, azulejos em meia/superior parede com desgaste próximo ao local do chuveiro, lavatório com coluna em porcelana, vaso sanitário em porcelana, box em acrílico, (6) dormitório II com piso em assoalho de madeira em condição regular, (7) banheiro externo em piso cerâmico em condição regular, azulejos em meia/superior parede, lavatório com coluna em porcelana, vaso sanitário em porcelana, box em acrílico, (8) Cozinha externa/área gourmet com piso cerâmico em condição regular, pia em granito com cuba e torneira, churrasqueira, fogão, forno e forno de pizza (conjunto 4x1), (9) lavadeira em piso cerâmico em condição regular, (10) lavanderia com piso cerâmico em condição regular, paredes rebocadas e com pintura em estado regular/novo, tanque com coluna em porcelana, parede onde está localizado o tanque com azulejos em condição regular, telhado sem sinais de aparentes de desgaste/infiltrações, (11) escritório com piso cerâmico em condição regular, paredes rebocadas e com pintura em estado regular/novo, (12) área coberta piso em cimento e paredes não rebocadas, telhado sem sinais de aparentes de desgaste/infiltrações.



Ademais, terreno encontra-se murado por toda sua extensão sem estar rebocado, portão eletrônico para entrada de veículos.

O imóvel encontra-se em estado regular de conservação necessitando de pequenos reparos aparentes.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula nº 71.322 do 2º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3223.52.73.0295.00000, em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Terreno, “medindo 14,00 metros de frente; 35,00 metros do lado direito; 35,00 metros do lado esquerdo, fundo; 14,00 metros de fundo, com a área total de 490,00 m²”, conforme documento oficial (matrícula).

Já em relação a área construída o imóvel, possui aproximadamente no total 115,39 m², conforme documento produzido com metragens aproximadas, do qual suas medidas foram colhidas manualmente no dia da perícia in loco (esboço do desenho arquitetônico – em anexo), uma vez que não consta averbação de área total construída na matrícula e no IPTU, tampouco foi apresentado planta ou qualquer outro documento comprobatório.

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial avaliando está situado no bairro Bosque das Palmeiras, no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP, em local de pequeno movimento comercial e de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversos imóveis residenciais. Em avenida próxima, à Av. Maria Antônia da Conceição Ribeiro dos Santos, podemos encontrar alguns estabelecimentos comerciais como restaurantes, academia, padaria, empório, mercearia. Além disso, há prático acesso à Rodovia Campinas/Mogi Mirim, principal acesso ao bairro, a qual permite deslocamento facilitado à cidade de Jaguariúna/SP, entre outras quanto a diversos bairros de Campinas/SP, onde podemos encontrar diversos estabelecimentos comerciais, imóveis e condomínios residenciais e espaços de lazer; bem como à Rodovia Dom Pedro I, sentido Capital ou Interior.

Croqui de Localização em Anexo.



Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com rede de água, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, em que pese a rua na qual se encontra o imóvel periciando ser pavimentada, o sistema de pavimentação da região não está completo.

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZR-A BG (Zona Residencial BG) - Zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos comerciais e institucionais de baixo impacto apenas de referência fiscal.

Ocupação: - HMH-B-BG - Habitação multifamiliar horizontal. edificações residenciais isoladas ou geminadas.

- HMH-C-BG - Habitação multifamiliar horizontal. edificações residenciais isoladas ou geminadas.

- HU-A-BG - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - SBI - serviço de baixa incomodidade. (*Apenas hotel residência de até cinco quartos para hóspedes)

- SRF - serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (*Vinculados às tipologias HU-A-BG, incluindo hotel residência até 5 quartos para hóspedes, HMH-B-BG e HMH-C-BG)

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Benedito Antunes de Campos, nº 20 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil Total: 115,39 m² (Área Útil Madeira: 93,48 m² + Área Útil Alvenaria: 21,91 m²)

Área Terreno: 490,00 m²

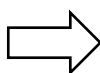
Área Útil Madeira

Vida Útil: 45 anos

Idade Cronológica Aparente: 20 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{20}{45} \times 100 = 44,44$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 44 e C = tiramos 0,666

$$FD = (1 - 0,666) \times 100$$

$$FD = 33,40 \%$$



Área Útil Alvenaria

Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica Aparente: 20 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{20}{65} \times 100 = 30,76$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 30 e C = tiramos 0,785

$$FD = (1 - 0,785) \times 100$$

$$FD = 21,50 \%$$

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Doutor Gil de Campos Salles, nº 90 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 120,00 m²

Área Terreno: 490,00 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 08 anos (2012)

Estado de Conservação: Regular - "C"

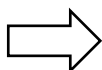
Valor à Venda por R\$ 440.000,00 na Ávila e Ferraris Imóveis (Código Site – CA1022)¹

¹ Casa com 2 dormitórios à venda, 120 m² por R\$ 440.000 - Bosque das Palmeiras - Campinas/SP.

<https://www.avilaeferrarisimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-dormitorios-a-venda-120-m-por-440000-bosque-das-palmeiras-campinas-sp/CA1022-AVIL>. Acessado em – 01/10/2020.



$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 08}{65} \times 100 = 12,30$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (1 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

VivaReal · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Bosque das Palmeiras · Rua Doutor Gil de Campos Salles

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 120 m² por R\$ 440.000 COD. CA1022

Rua Doutor Gil de Campos Salles - Bosque das Palmeiras, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR
R\$ 440.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Mario Pinheiro, nº 96 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 200,00 m²

Área Terreno: 490,00 m²

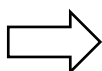
Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica Aparente: 20 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 490.000,00 na Diplomata Imobiliária (Código Site – CA00029)²

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 20}{65} \times 100 = 30,76$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 30 e C = tiramos 0,785

$$FD = (1 - 0,785) \times 100$$

$$FD = 21,50 \%$$

² CASA EM CAMPINAS - BOSQUE DAS PALMEIRAS.

<https://www.diplomataimobiliaria.com.br/comprar/sp/campinas/bosque-das-palmeiras/casa/32132912>. Acessado em – 01/10/2020.





ELEMENTO 03

Endereço: Rua Benedito Antunes de Campos, no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 150,00 m²

Área Terreno: 490,00 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica Aparente: 20 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 425.000,00 na Imobiliária Prática (Código Site – CA2101)³

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 20 \times 100}{65} = 30,70$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 30 e C = tiramos 0,785

$$FD = (1 - 0,785) \times 100$$

$$FD = 21,50 \%$$

³ Casa com 3 quartos, 150 m², à venda por R\$ 425.000. <https://www.g2f.com.br/imovel/casa-de-150-m-bosque-das-palmeiras-campinas-a-venda-por-425000/CA2101-G2F>. Acessado em – 01/10/2020.





ELEMENTO 04

Endereço: Rua Etelvina Correa, nº 103 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 193,00 m²

Área Terreno: 425,00 m²

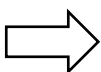
Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 18 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 480.000,00 com o corretor Francisco Yoshinori Osika (Código Site – 84110-CA0021) ⁴

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 18}{65} \times 100 = 27,69$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 27 e C = tiramos 0,807

$$FD = (1 - 0,807) \times 100$$

$$FD = 19,30 \%$$

⁴ Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 193 m² por R\$ 480.000. https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bosque-das-palmeiras-bairros-campinas-com-garagem-193m2-venda-RS480000-id-59017025/?_vt=lgpd:c. Acessado em – 01/10/2020.





ELEMENTO 05

Endereço: Rua Etelvina Corrêa, nº 246 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 260,00 m²

Área Terreno: 490,00 m²

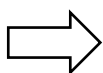
Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 26 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 590.000,00 na BW Brokers (Código Site - CA0565)⁵

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{26}{65} \times 100 = 40,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 40 e C = tiramos 0,702

$$FD = (1 - 0,702) \times 100$$

$$FD = 29,80 \%$$

⁵Casa com 5 quartos, 260 m², à venda por R\$ 590.000. <https://www.bwbroskers.com.br/imovel/detalhes/CA0565-CCX>.
Acessado em – 01/10/2020.





ELEMENTO 06

Endereço: Rua Abigail Arantes Leite, nº 119 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 230,00 m²

Área Terreno: 500,00 m²

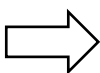
Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 550.000,00 na Laercio Corretor (Código Site – CA0238)⁶

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 30}{65} \times 100 = 46,15$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 46 e C = tiramos 0,610

$$FD = (1 - 0,610) \times 100$$

$$FD = 50,20 \%$$

⁶ Troca Casa em Campinas Por Apartamento até R\$ 250mil. <https://www.laerciocorretor.com.br/imovel/troca-casa-em-campinas-por-apartamento-ate-250mil/CA0238-ANXH>. Acessado em – 01/10/2020.





VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

ca0238 - R\$ 550mil
CASA EM CAMPINAS
Bosque das Palmeiras
500m² terreno e construção
TROCA POR:
APARTAMENTO ATÉ R\$ 250mil
região de Miriam em Campinas

16 fotos

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Bosque das Palmeiras

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
230 m² por R\$ 550.000 COD. CA0238

Bosque das Palmeiras, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 550.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

ELEMENTO 07

Endereço: Rua Angelina Ruís Hidalgo, nº 119 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 233,00 m²

Área Terreno: 490,00 m²

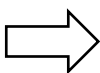
Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 09 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 570.000,00 na Negócios Imóveis (Código Site – CA0036)⁷

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 09}{65} \times 100 = 13,84$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

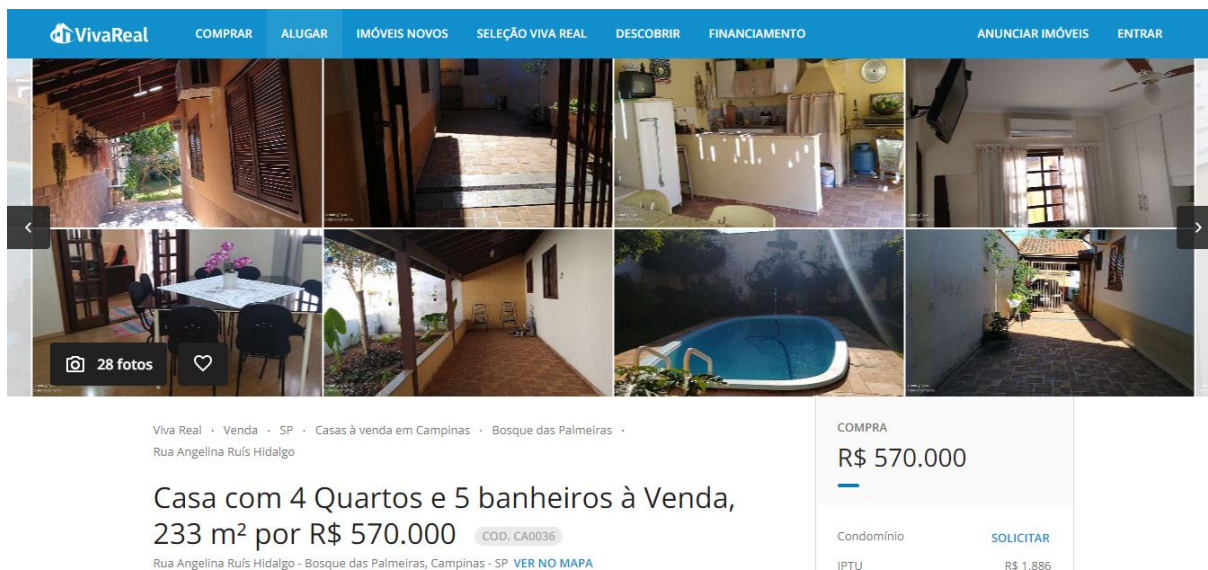
Com 14 e C = tiramos 0,897

$$FD = (1 - 0,897) \times 100$$

$$FD = 10,30 \%$$

⁷ Vendo Casa 4 dorms, 3 suites no Bosque das Palmeiras em Campinas/SP. <https://negociosimoveis.com.br/comerciais-e-residenciais-campinas/page/2/>. Acessado em – 01/10/2020.





ELEMENTO 08

Endereço: Rua Alice da Conceição Ribeiro, nº 105 no bairro Bosque das Palmeiras no Distrito de Barão Geraldo da cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 124,00 m²

Área Terreno: 490,00 m²

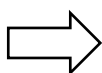
Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 13 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 430.000,00 pela CMB Imóveis (Código Site – CA05188)⁸

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{13}{65} \times 100 = 20,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 20 e C = tiramos 0,858

$$FD = (1 - 0,858) \times 100$$

$$FD = 14,20 \%$$

⁸ Casa Bosque Das Palmeiras Campinas. <https://www.cmbimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/bosque-das-palmeiras/casa/4697278>. Acessado em – 01/10/2020.





Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Bosque das Palmeiras

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 124 m² por R\$ 430.000 COD. CA05188

Bosque das Palmeiras, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR
R\$ 430.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU R\$ 80

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Área Útil Madeira

Amostra	Valor por m²	FO	FD	FMP	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 3.666,66	- 10 % (a venda)	- 24,30 %	+ 30 %	R\$ 3.247,52
02	R\$ 2.450,00	- 10 % (a venda)	- 11,90 %	+ 30 %	R\$ 2.525,38
03	R\$ 2.833,33	- 10 % (a venda)	- 11,90 %	-----	R\$ 2.246,54
04	R\$ 2.487,04	- 10 % (a venda)	- 14,10 %	+ 30 %	R\$ 2.499,54
05	R\$ 2.269,23	- 10 % (a venda)	- 3,60 %	+ 30 %	R\$ 2.559,41
06	R\$ 2.391,30	- 10 % (a venda)	+ 5,60 %	+ 30 %	R\$ 2.954,49
07	R\$ 2.446,35	- 10 % (a venda)	- 23,10 %	+ 30 %	R\$ 2.201,05
08	R\$ 3.467,74	- 10 % (a venda)	- 19,20 %	+ 30 %	R\$ 3.278,26

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

*FD – Fator Depreciação

*FMP – Fator de Melhoramentos Públicos: Pavimentação existente no local.



Área Útil Alvenaria

Amostra	Valor por m²	FO	FD	FMP	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 3.666,66	- 10 % (a venda)	- 12,40 %	+ 30 %	R\$ 3.758,03
02	R\$ 2.450,00	- 10 % (a venda)	-----	+ 30 %	R\$ 2.866,50
03	R\$ 2.833,33	- 10 % (a venda)	-----	-----	R\$ 2.549,99
04	R\$ 2.487,04	- 10 % (a venda)	- 2,20 %	+ 30 %	R\$ 2.845,82
05	R\$ 2.269,23	- 10 % (a venda)	+ 8,30 %	+ 30 %	R\$ 2.875,36
06	R\$ 2.391,30	- 10 % (a venda)	+ 17,50 %	+ 30 %	R\$ 3.287,43
07	R\$ 2.446,35	- 10 % (a venda)	- 11,20 %	+ 30 %	R\$ 2.541,65
08	R\$ 3.467,74	- 10 % (a venda)	- 7,30 %	+ 30 %	R\$ 3.761,07

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

*FD – Fator Depreciação

*FMP – Fator de Melhoramentos Públicos: Pavimentação existente no local.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Valor Final de Venda

Desconsiderando maior e menor valor

Área Útil Madeira

Cálculo do valor do m² =

$$3.247,52 + 2.525,38 + 2.246,54 + 2.499,54 + 2.559,41 + 2.954,49$$

6

Valor do m² = **R\$ 2.672,14**



Imóvel avaliando tem 93,48 m², conforme documento produzido com metragens aproximadas.

O Valor será: R\$ 2.672,14 x 93,48 m² = **R\$ 249.791,64**

Área Útil Alvenaria

Cálculo do valor do m² =

3.758,03 + 2.866,50 + 2.549,99 + 2.845,82 + 2.875,36 + 3.287,43

6

Valor do m² = **R\$ 3.030,52**

Imóvel avaliando tem 21,91 m², conforme documento produzido com metragens aproximadas.

O Valor será: R\$ 3.030,52 x 21,91 m² = **R\$ 66.398,69**

Valor Final será: 249.791,64 + 66.398,69 = R\$ 316.190,33

7. Enceramento

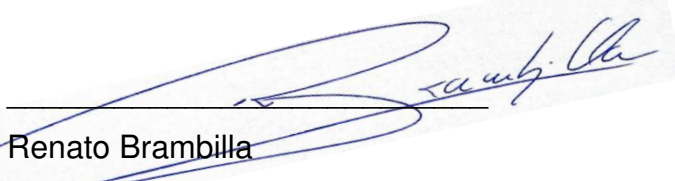
7.1. Conclusão do PTAM

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ R\$ 316.190,33 (trezentos e dezesseis mil, cento e noventa reais e trinta e três centavos).

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 07 de outubro de 2020.


Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI nº 133682 CNAI nº 11073



8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e IPTU

DIGITALIZADA

MATRÍCULA

71322

FOLHA

01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. *[Assinatura]* Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Lote de terreno nº 17 da quadra "H", do loteamento denominado "BOSQUE DAS PALMEIRAS", nesta comarca, medindo - 14,00ms. de frente para a Rua 21; 35,00ms., do lado direito, de quem de aludida rua, de frente para o lote olha, confrontando com o lote 16; 35,00ms., do lado esquerdo, de quem -- de aludida rua, de frente para o lote olha, confrontando com o lote 18; 14,00ms., nos fundos, confrontando com o lote 02, com a área total de 490,00ms². CCPM. nº 055069516. PROPRIETÁRIOS: LUCIO MASELLI ZIGGIATTI, advogado, RG. 1395695-SSP-SP, e s/m. MARIA LUIZA DE CARVALHO ZIGGIATTI, professora, RG. nº 6100933-SSP-SP, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF. 014561648--72, residentes nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 48731 deste cartório. Campinas, 07 MAR 1994. O Escrevente - Autorizado *[Assinatura]* Osvaldo Bafume.-

R.01-71322: Por escritura pública de 22 de junho de 1989, do 4º Tab. local, Lº 423, fls. 314, os proprietários acima - qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula à MARINO ZIGGIATTI, CIC. nº 014382048-58, RG. 806809-SP, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com LUCIA MASELLI ZIGGIATTI, (brasileira, do lar, RG. 993808-SP e CIC. 120287608-00), residente nesta cidade, na rua São Pedro, nº 168, 18º andar, pelo valor de - NCZ\$0,24. Campinas, 07 MAR 1994. O Esc. Aut. *[Assinatura]* Osvaldo Bafume.-

R.02-71322: Por escritura pública de 17 de dezembro de - 1993, do Tab. de Barão Geraldo, Lº 134, fls. 52, os proprietários do R.01, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula à SUELI MARQUES DOS SANTOS GUITTI DE SOUZA, RG. nº - 11997609-2-SSP-SP e CIC. nº 004881928-03, brasileira, do lar, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da

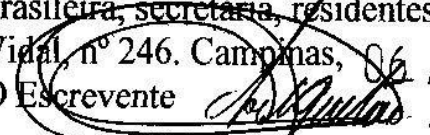
(continua verso)

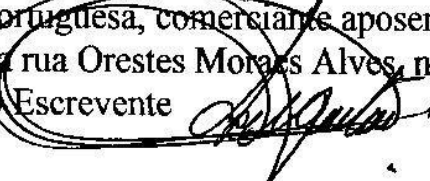


MATRÍCULA
71322

FOLHA
01
VERSO

lei 6515/77, com CARLOS GUITTI DE SOUZA, RG. 10490688-SSP-SP e CIO. 049014538-82, brasileiro, engenheiro eletrônico, residente nesta cidade, na rua Rodolfo Panoni, nº 80, Jd. São José, por CR\$476.000,00. Campinas, 07 MAR 1994 . O Escrevente Autorizado  Osvaldo Bafume.--

R.03/71.322:- Por escritura pública datada de 26 de Abril de 2.000, lavrada pelo Cartório de Notas do distrito de Barão Geraldo, nesta Comarca de Campinas-SP., livro 198, fls. 395, os proprietários do R.02, já qualificados, TRANSMITIRAM O DOMINIO do imóvel desta matrícula a título de venda e compra, pelo valor de R\$ 12.500,00, para NATANAEL FERREIRA ROSA, RG nº 21.340.511-SSP-SP., e CPF sob nº 154.703.758-03, brasileiro, autônomo, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com ELIZABETH ROSSI ROSA, RG nº 21.870.832-SSP-SP., e CPF sob nº 120.819.668-59, brasileira, secretária, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Sampaio Vidal, nº 246. Campinas, 06 AGO 2001
O Escrevente  Bel. Carlos Roberto Argenton.-

R.04/71.322:- Por escritura pública datada de 11 de Abril de 2.001, lavrada pelo Cartório de Notas do distrito de Barão Geraldo, nesta Comarca de Campinas-SP., livro 216, fls. 367, os proprietários do R.03, já qualificados, TRANSMITIRAM O DOMINIO do imóvel desta matrícula a título de venda e compra, pelo valor de R\$ 19.600,00, para SERGIO BENEDITO AUGUSTO, RG nº 7.400.136-SSP-SP., e CPF sob nº 721.264.508-72, brasileiro, militar, casado no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com MARIA DE LOURDES NOGUEIRA SERRA AUGUSTO, RNE W 313633-X, CPF nº 185.816.848-15, portuguesa, comerciante aposentada, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Orestes Moraes Alves, nº 147. Campinas, 06 AGO 2001
O Escrevente  Bel. Carlos Roberto Argenton.-

(Continua na ficha nº 02)



MATRÍCULA
71.322

FICHA
02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Prenotação nº 344.546 de 06/07/2017.

AV.05/71.322 - CÓDIGO CARTOGRÁFICO - Em conformidade com a escritura pública objeto do registro nº 06 da presente matrícula, e de acordo com o Demonstrativo do Lançamento do IPTU, exercício 2017, emitido pela Prefeitura Municipal local, em 17/07/2017, faço constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado com o Código Cartográfico nº **3223.52.73.0295.00000**. Título analisado por Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo. Digitado por Lucas Gabriel Fernandes Quicoli.

Campinas, 18 de julho de 2017. O Substituto do Oficial  **Murilo Hákime Pimenta.**

Prenotação nº 344.546 de 06/07/2017.

R.06/71.322 - VENDA E COMPRA - Por escritura pública lavrada em 29 de junho de 2017, no 5º Tabelião de Notas de Campinas/SP, livro 1.604, páginas 13/16, os proprietários **SERGIO BENEDITO AUGUSTO** e sua mulher **MARIA DE LOURDES NOGUEIRA SERRA AUGUSTO**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a **MARCOS FERNANDO SIMÕES**, brasileiro, do comércio, portador do RG nº 9.598.987-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 102.197.458-70, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ADRIANA LOIACONI SIMÕES**, brasileira, técnica de enfermagem, portadora do RG nº 18.317.285-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 185.071.948-93, residentes e domiciliados na cidade de Campinas/SP, na Rua Benedicto Antunes de Campos, 20, Bosque das Palmeiras, pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Título analisado por Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo. Digitado por Lucas Gabriel Fernandes Quicoli.

Campinas, 18 de julho de 2017. O Substituto do Oficial  **Murilo Hákime Pimenta.**

Prenotação nº 357.249 de 03/09/2018.

Av.07/71.322 - PENHORA - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000228194, expedida em 31/08/2018, Pelo Escrivão/Diretor Elvio Soriano Leme, extraída do Processo 0027652822016 da ação de Execução Civil em trâmite perante 7º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente **ANESIO ANTONIETTO**, inscrito no CPF nº 021.016.708-44, e como executado **MARCOS FERNANDO SIMÕES**, inscrito no

(continua no verso)



MATRÍCULA

71.322

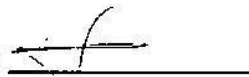
FICHA

02

VERSO

CPF nº 102.197.458-70, foi procedida a **PENHORA** de **100% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 220.471,49, ficando nomeado como depositário MARCOS FERNANDO SIMÕES. Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.

Campinas, 12 de setembro de 2018. O Substituto do Oficial
Murilo Hákime Pimenta.





Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3223.52.73.0295.00000
Tipo do Imóvel: Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária: 03-055069516
Localização: RUA BENEDITO ANTUNES DE CAMPOS,0/ BOSQUE DAS PALMEIRAS
Quarteirão/Quadra: 08475-H
Lote/Sub-lote: 017-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 490,00
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 214.790,51 / UFIC 59.398,3880
Valor m² do Terreno: R\$ 438,35 / UFIC 121,2212
Frente (m): 14,00
Fatores de Correção: 1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: ,00
Valor Total da Construção: R\$,00 / UFIC ,0000

Dados da Edificação

O tipo deste imóvel deve ser Territorial, sem edificação. Caso contrário, para maiores informações [clique aqui](#) ou ligue para (19) 3755-6000.

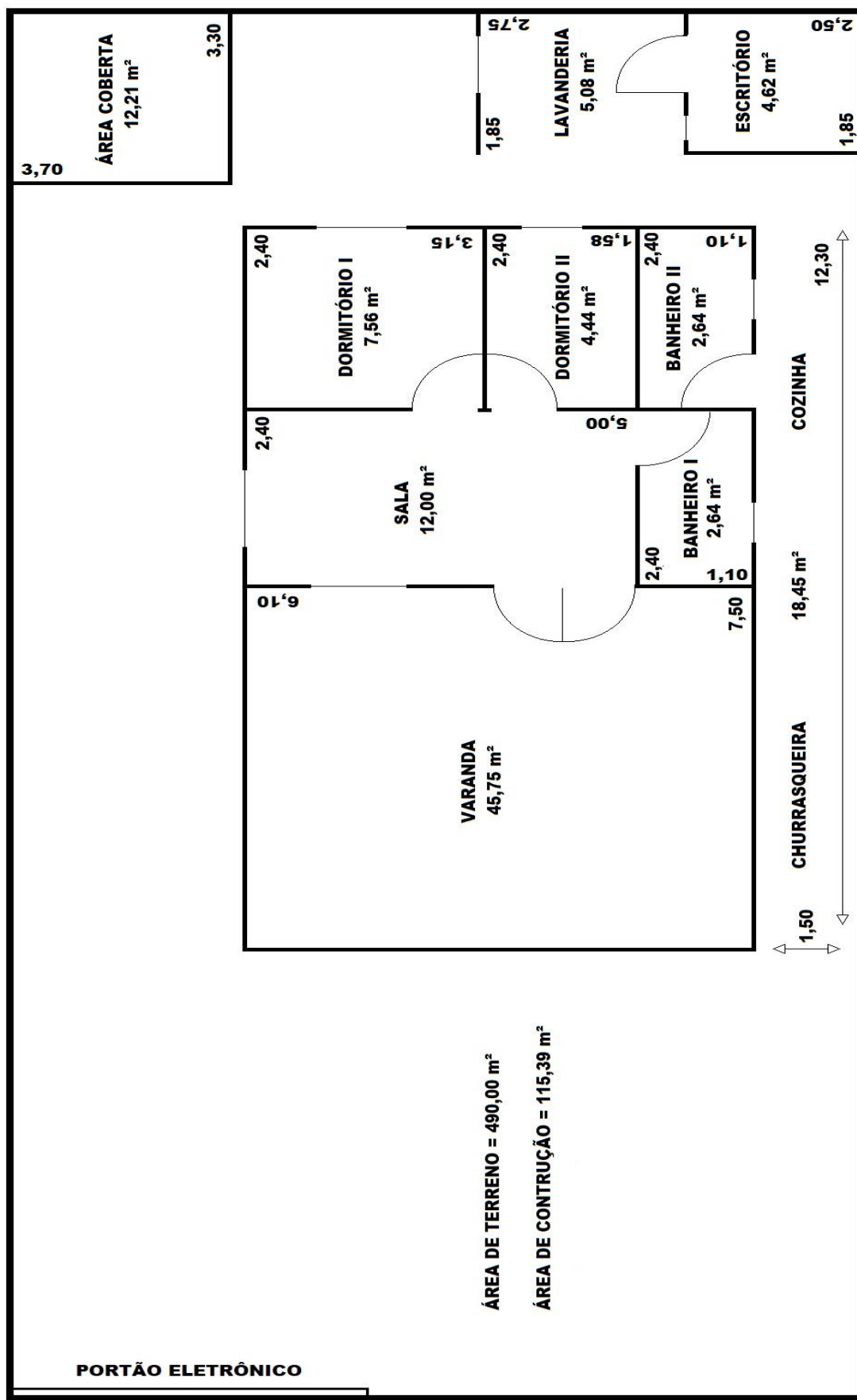
Dados Tributários

Exercício: 2020
Valor Venal do Imóvel: R\$ 214.790,51 / UFIC 59.398,3880
Alíquota: 2,8000%
(+) Imposto: R\$ 5.014,95 / UFIC 1.386,8394
(+) Imposto com limitador: R\$ 1.785,35 / UFIC 493,7220
(+) Taxa de Lixo: R\$ 235,26 / UFIC 65,0594
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 183,69 / UFIC 50,7983
Isenção de Imposto: -
Isenção de Taxas: -
Imunidade: -
Data de Vencimento 1ª Parcela: 07/02/2020

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



8.2 - Planta Baixa



8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior)





8.4 - Foto do Imóvel Avaliando (interior)



Área Descoberta I





Área Descoberta II



Área Descoberta III/Portão Eletrônico (Entrada e Saída)





Área Descoberta IV



Área Descoberta V





Área Descoberta Lateral I



Área Descoberta Lateral II





Varanda I



Varanda II





Varanda III



Sala I



Sala II





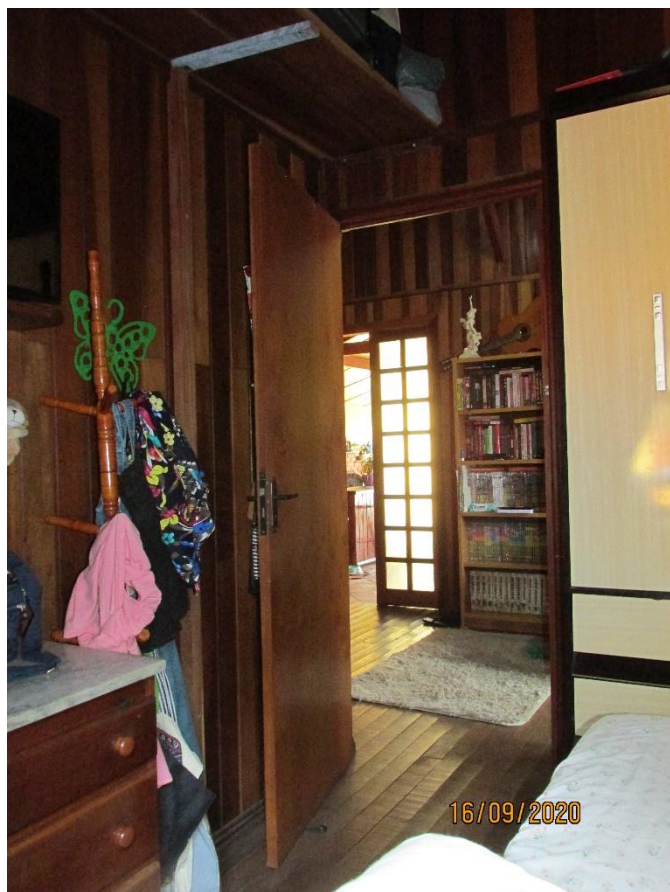
Sala I



Dormitório I - I



Dormitório I - II



Dormitório I - III





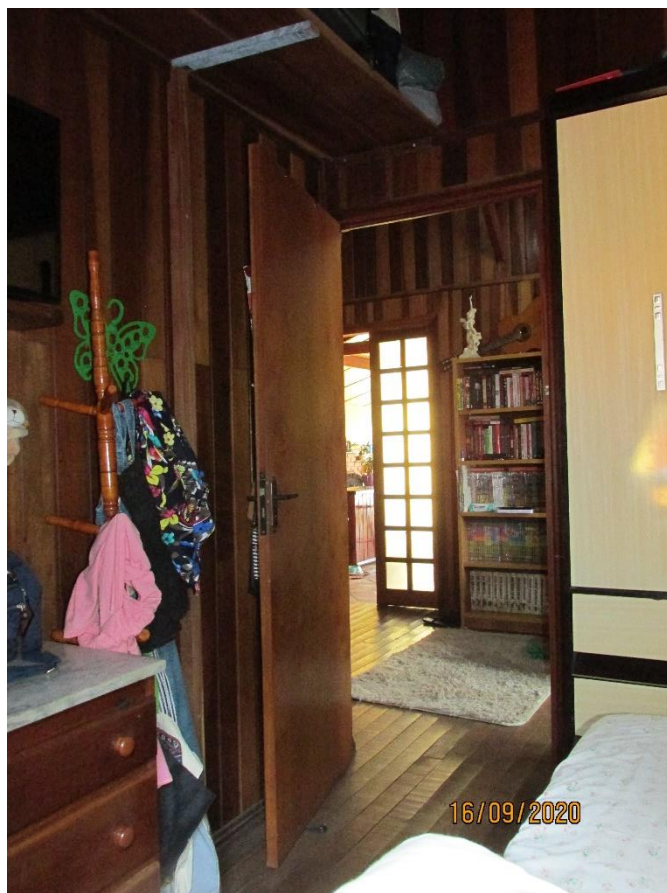
Desgaste Piso/Dormitório I



Banheiro Social - I



Banheiro Social - II



Dormitório I - III





Dormitório II



Banheiro Externo



Corredor Lateral – Cozinha/Churrasqueira



Cozinha Externa





Churrasqueira



Corredor/Lavanderia



Lavanderia I

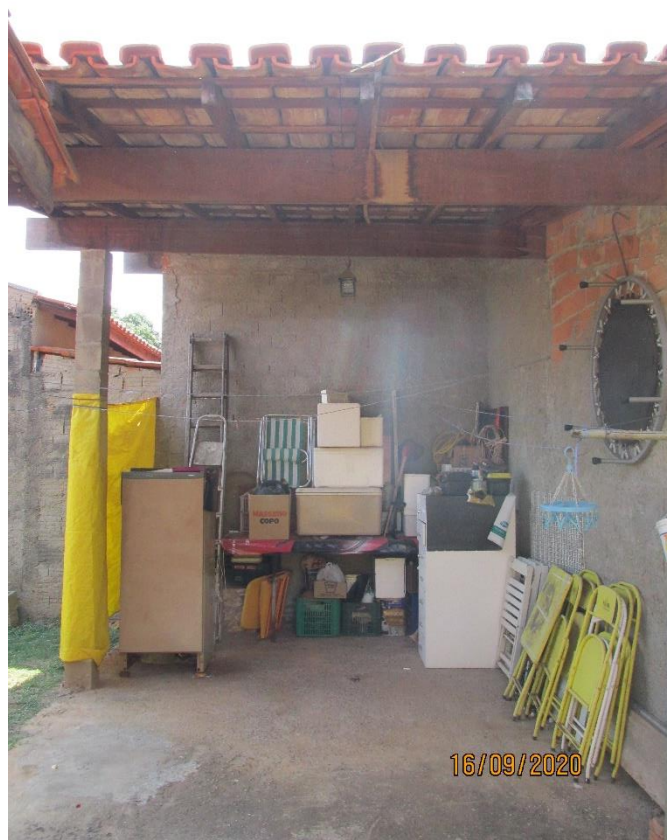


Lavanderia/Escritório

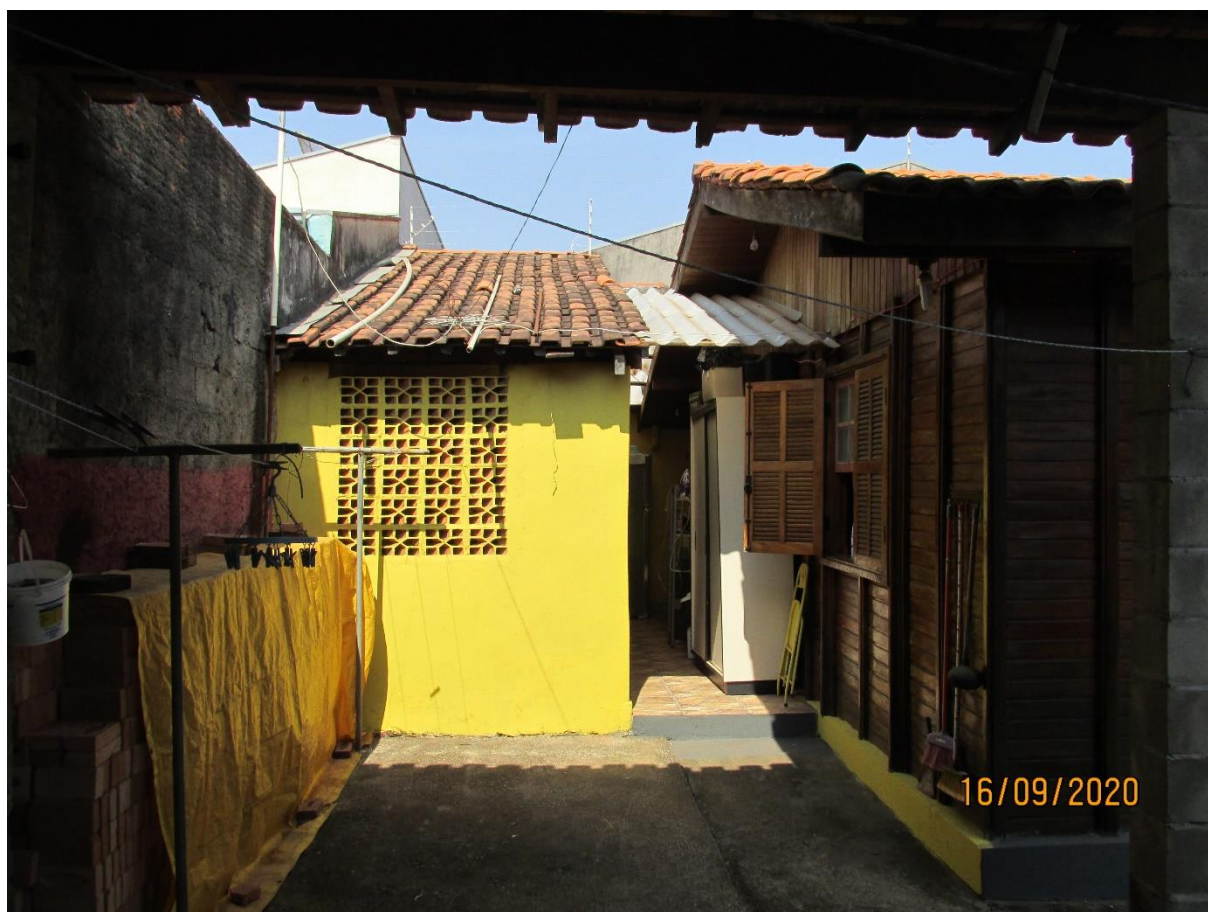




Escritório



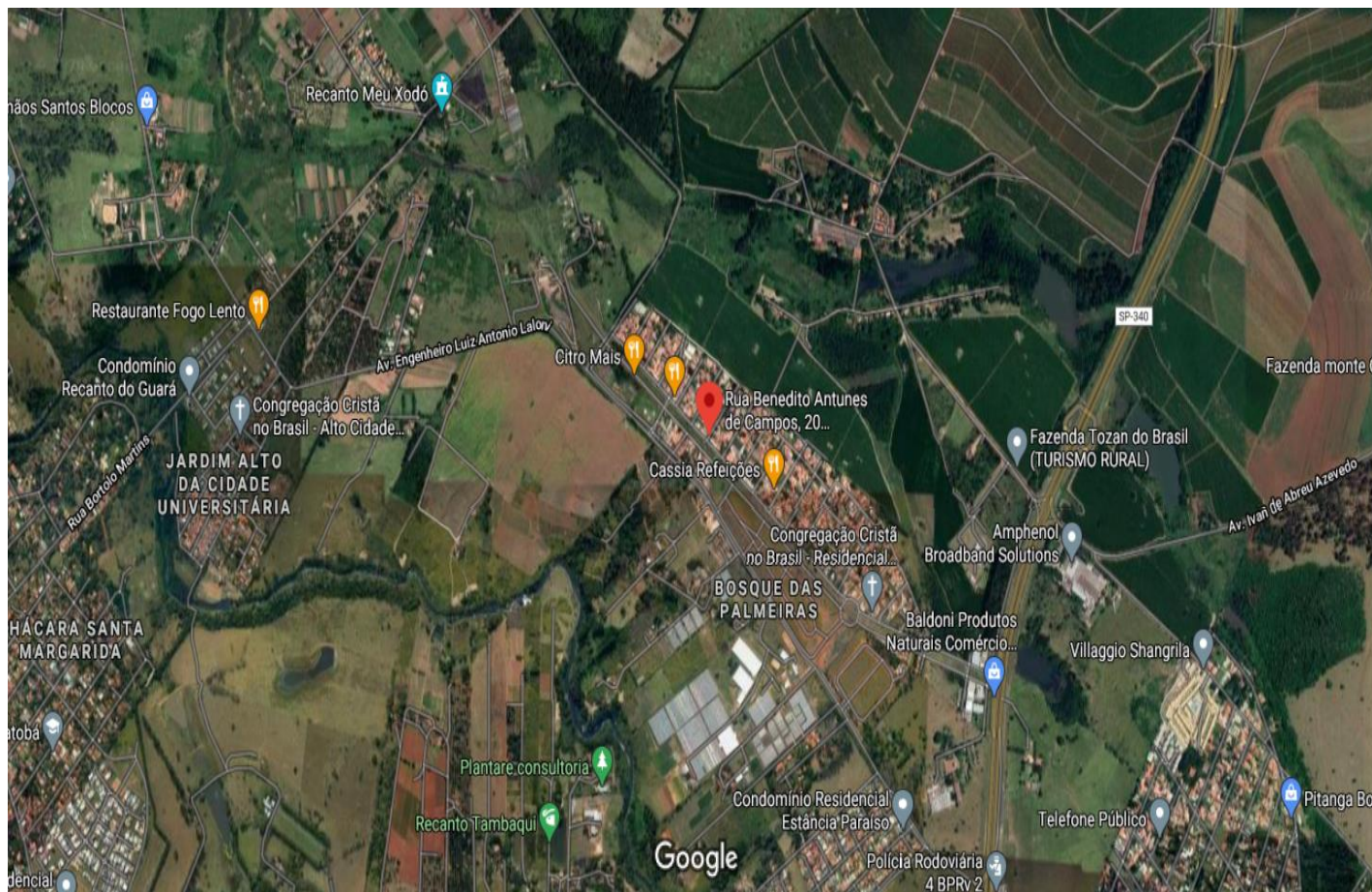
Área Coberta



Vista Área Coberta/Lavanderia



8.5 - Croqui de Localização



Rua Riachuelo, nº 542 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br
Pág. - 036 -

