

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo Digital n°: 0003772-56.2019.8.26.0114

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Exequente: RIGEMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Executado: FERNANDO DE OLIVEIRA CONSOLIM E OUTROS

Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

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

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla@creci.org.br



**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª
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 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, 542 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.Sª, 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) nºs 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.....	07
5.2 - Homogeneização das Amostras.....	15
6 - Determinação do Valor Final.....	16
7 - Enceramento.....	16
7.1 - Conclusão do PTAM.....	16
8 - Anexos.....	17
8.1 - Cópia da Matrícula e IPTU.....	17
8.2 - Planta Baixa.....	21
8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	23
8.4 - Foto do Imóvel Avaliando (interior).....	25
8.5 - Croqui de Localização.....	41



1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial – 4ª 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 do imóvel avaliando, para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Petrópolis, n° 80, rua essa que está situada dentro do Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 23 de junho de 2.020, estando além do signatário, o advogado do exequente, Dr. Ednei de Oliveira Antunes, o executado, Sr. Fernando de Oliverira Consolin, os executados e moradores do imóvel avaliando Sr. Laercio Domingues Consolin, Sra. Elizabeth Matos de Oliveira e os moradores Sr. Antonio Pinto de Oliveira e Sra. Angelina de Matos Moraes de Oliveira. O imóvel encontra-se ocupado.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel assobradado é composto de (1) hall de entrada com piso frio e acabamento de rodapé, pintura regular, teto com rebaixo em gesso, escadas para o acesso superior e inferior em madeira. Piso Inferior consta (2) sala de jantar com piso frio e acabamento de rodapé, pintura regular, (3) sala de estar com piso frio e acabamento de rodapé, pintura regular com diversos pontos de infiltração na escada de transição de uma sala de jantar para sala de estar, (4) jardim de inverno com piso cerâmico, (5) lavabo com piso frio e acabamento de rodapé, pintura regular, acabamento em pastilha, bancada em madeira e pia, vaso sanitário, espelho sob medida, (6) cozinha com piso frio e acabamento de rodapé, azuleijos cerâmicos por todas paredes da bancada, armários planejados e dispensa com divisórias, (7) lavadeira com piso frio e acabamento de rodapé, pintura regular com diversos pontos de infiltração na escada de acesso de saída de serviço (garagem), taque de cerâmica, (8) área de sol com piso cerâmico, (9) varanda com piso frio e acabamento de rodapé, pintura regular, (10) quintal com deck de madeira, piscina, área coberta com piso de cimento e portão de saída para Av. San Conrado, principal avenida do loteamento. Piso superior consta (11) hall para os dormitórios com piso vinílico e acabamento de rodapé, pintura regular, (11) dormitório I (suíte) com piso vinílico e acabamento de rodapé, pintura regular, (12) banheiro do dormitório I (suíte) com piso cerâmico, pintura do teto regular, bancada com pia, vaso sanitário e espelho sob medida, box



blindex com azuleijos/pastilhas cerâmicas nas paredes, ducha (13) dormitório II (suíte) com piso vinílico e acabamento de rodapé, pintura com ponto de desgaste, (14) banheiro do dormitório II (suíte) com piso cerâmico, pintura do teto regular, bancada com pia, vaso sanitário e espelho sob medida, banheira com acabamento em pastilha, box blindex com azuleijos/pastilhas cerâmicas nas paredes, ducha, (15) sacada interligada entre dormitório I e dormitório II com piso cerâmico e pintura com ponto de desgaste, (16) dormitório III (suíte) com piso vinílico e acabamento de rodapé, (17) banheiro do dormitório I (suíte) com piso cerâmico, pintura do teto regular, bancada com pia, vaso sanitário e espelho sob medida, box blindex com azuleijos/pastilhas cerâmicas nas paredes, ducha, (18) Sacada com piso cerâmico, pintura regular. Ademais possui construção no quintal com sala, dormitório e banheiro. Duas vagas de garagem coberta.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui ótima segurança, com duas portarias de acesso e equipe de segurança 24 horas, em relação a área comum o condomínio dispõe de diversas praças, um bosque com lagoa e algumas quadras esportivas.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula n° 5.446 do 4° Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 4154.13.67.0047.00000, em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Terreno *“mede 10,00 metros de frente para rua Petrópolis, 9,66 metros no fundo, confrontando com a Avenida San Conrado; 39,00 metros de lado direito, confrontando com os lotes n°s 03 e 52; 35,67 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n° 2-A, encerrando a área de 360,65 m².”* conforme documento oficial (matrícula).

Já em relação a área construída o imóvel possui no total 272,32 m², sendo distribuído em pavimento inferior com 169,77 m², pavimento superior com 102,55 m² e piscina com 21,90 m², conforme documento apresentado no dia da perícia *in loco* (Projeto Simplificado¹ – em anexo), uma vez que não consta averbação de área total construída na matrícula e no IPTU.

3.5. Caracterização do Entorno

¹ Projeto Simplificado consiste em uma nova forma de apresentação dos projetos residenciais unifamiliares para análise.



O imóvel residencial avaliando está localizado dentro do Loteamento Fechado Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP, em local de mínimo movimento comercial e de classe média alta e classe alta.

Pela Portaria 1, localizada na Av. San Conrado, ao lado encontramos à sede de campo do Tênis Clube de Campinas e pouco mais a frente à Avenida Mario Carneiro, avenida essa sendo a principal acesso a portaria 1 do loteamento, nela podemos encontrar alguns condomínios residências, o Clube de Campo Arapuã, alguns restaurantes e além disso consta fácil acesso à Av. Isabelita Vieira, avenida essa que acesso ao centro do Distrito de Sousas, constando diversos comércios, agências bancarias, posto de combustível, restaurantes, escritórios de prestadores de serviços, a sede de campo do Clube Campineiro de Regatas e Natação, entre outros.

Pela portaria 2, também localizada na Av. San Conrado, encontramos à Av. Isaura Roque Quercia, principal acesso a portaria 2 do loteamento, nela podemos encontrar dois condomínios fechados de casas de alto padrão (Pedra Alta e Entreverdes), além disso consta fácil acesso à Rodovia Dom Pedro I, sentido norte (sentido Campinas) e sul (sentido Jacareí). Ainda possibilita o rápido acesso à loja de materiais de construção - Leroy Merlin - e a loja de artigos esportivos - Decathlon. Em via próxima consta fácil acesso ao Shopping Iguatemi Campinas e ao Carrefour Hipermercado e à diversos pontos comerciais e de lazer da região.

Região com total infraestrutura necessária (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e transporte coletivo).

Croqui de Localização em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Petrópolis, nº 80, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 272,32 m²

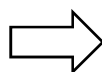
Área de Terreno: 360,65 m²

Idade Cronológica: 15 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

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



$$\% \text{ vida} = \frac{15}{60} \times 100 = 25$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 25 e C = tiramos 0,822

$$FD = (1 - 0,822) \times 100$$

$$FD = 17,80 \%$$



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

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Petrópolis, n° 204, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 270,00 m²

Área de Terreno: 558,00 m²

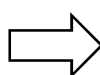
Idade Cronológica: 06 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 1.320.000,00 na Imobiliária Prado Gonçalves (Código Site – CA007517)²

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{60} \times 100 = 10$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 10 e B = tiramos 0,942

$$FD = (1 - 0,942) \times 100$$

$$FD = 5,80 \%$$

² CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SÃO CONRADO (SOUSAS) - CAMPINAS/SP.

<https://pradogoncalves.com.br/imovel/CA007517-comprar-casa-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-sousas-campinas-sp>.

Acessado em – 07/07/2020.



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

50 fotos

Viva Real · Venda · SP · Casas de Condomínio à venda em Campinas · Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sousas · Rua Petrópolis

Casa de Condomínio com 3 Quartos à Venda, 270 m² por R\$ 1.320.000 COD. CA007517

Rua Petrópolis, 204 - Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sousas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 1.320.000

Condomínio R\$ 345
IPTU R\$ 380

ELEMENTO 02

Endereço: Rua do Realengo, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 260,00 m²

Área de Terreno: 345,00 m²

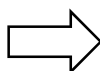
Idade Cronológica: 03 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Nova - "A"

Valor à Venda por R\$ 1.100.000,00 na Homegods Negocio Imobs. (Código Site – CA00692)³

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



$$\% \text{ vida} = \frac{03}{60} \times 100 = 5$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 5 e A = tiramos 0,942

$$FD = (1 - 0,973) \times 100$$

$$FD = 2,70 \%$$

³ VENDO UMA LINDA CASA NO CONDOMÍNIO SAN CONRADO - SOUZAS SP.

<https://www.homegods.com.br/comprar/sp/campinas/loteamento-caminhos-de-sao-conrado-sousas/casa/34931326>.

Acessado em – 07/07/2020.



ELEMENTO 03

Endereço: Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 232.74 m²

Área de Terreno: 352.30 m²

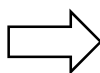
Idade Cronológica: 11 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 1.300.000,00 na Piccoloto Imóveis (Código Site – CA225812)⁴

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



$$\% \text{ vida} = \frac{11}{60} \times 100 = 18,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

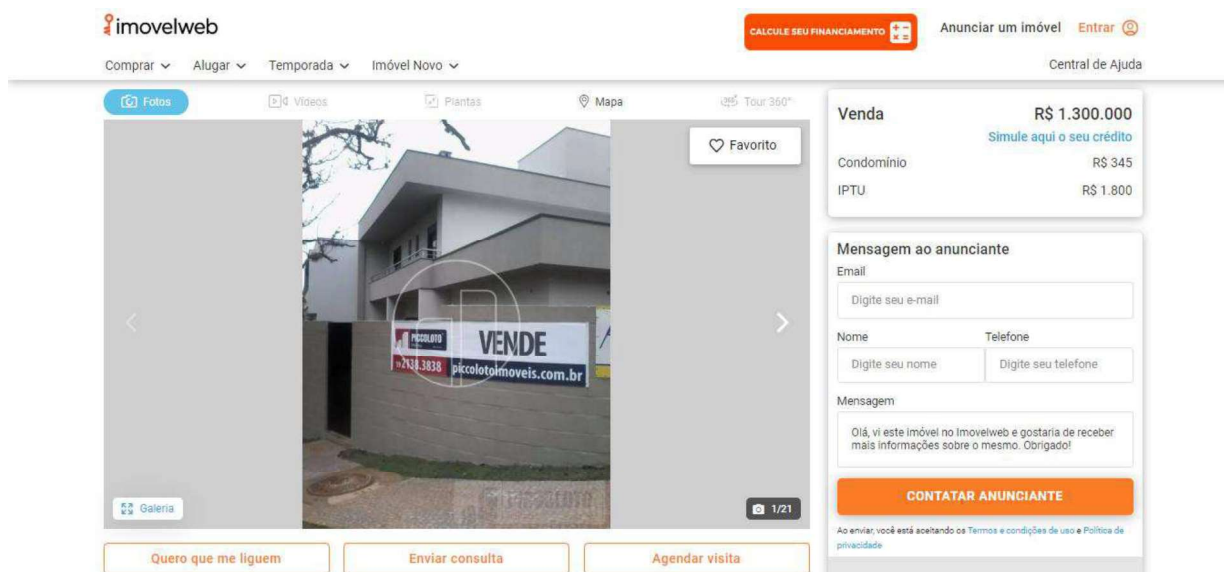
Com 18 e B = tiramos 0,891

$$\text{FD} = (1 - 0,891) \times 100$$

$$\text{FD} = 10,90 \%$$

⁴ Sousas - Campinas/SP. <https://www.piccolotoimoveis.com.br/imovel/CA225812-casa-a-venda-sousas-campinas-sp>.
Acessado em – 07/07/2020.



**ELEMENTO 04**

Endereço: Rua Guaratiba, n° 95, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sosas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 224,36 m²

Área de Terreno: 489,00 m²

Idade Cronológica: 09 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 1.380.000,00 na Prado Gonçalves (Código Site – CA002315)⁵

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{09}{60} \times 100 = 15$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 15 e D = tiramos 0,840

$$FD = (1 - 0,840) \times 100$$

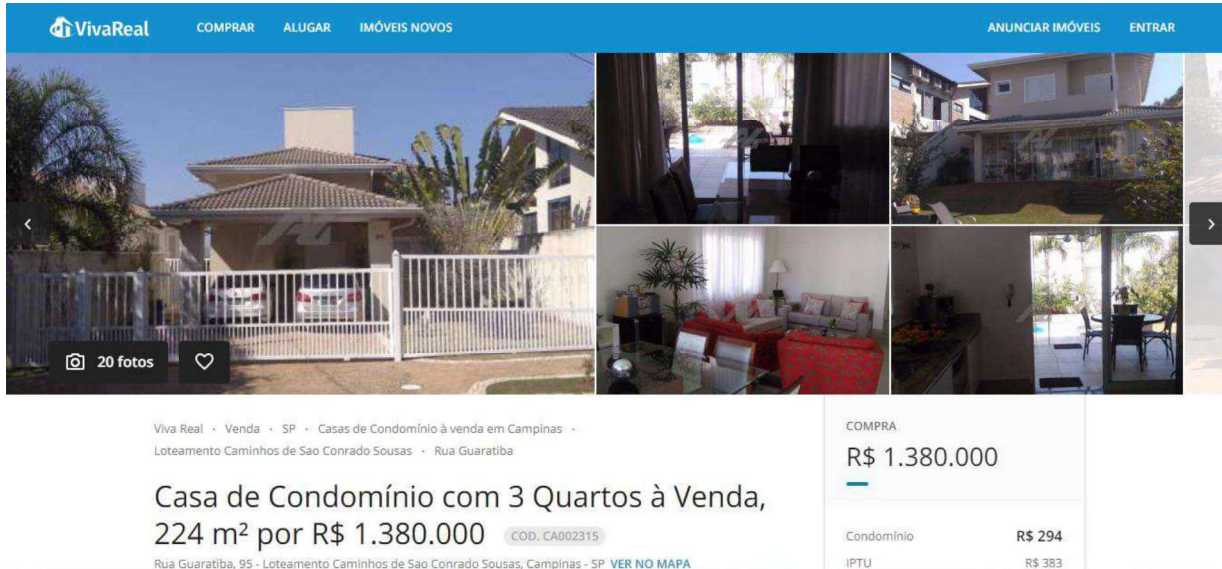
$$FD = 16,00 \%$$

⁵ CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SÃO CONRADO (SOUSAS) - CAMPINAS/SP.

<https://pradogoncalves.com.br/imovel/CA002315-comprar-casa-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-sosas-campinas-sp>.

Acessado em – 07/07/2020.





Viva Real · Venda · SP · Casas de Condomínio à venda em Campinas · Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sousas · Rua Guaratiba

Casa de Condomínio com 3 Quartos à Venda, 224 m² por R\$ 1.380.000 COD. CA002315

Rua Guaratiba, 95 - Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sousas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.380.000
Condomínio	R\$ 294
IPTU	R\$ 383

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Miguel Lemos, n° 235, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 260,00 m²

Área de Terreno: 460,00 m²

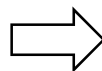
Idade Cronológica: 03 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Nova - "A"

Valor à Venda por R\$ 1.250.000,00 na NKA Imóveis (Código Site – CA00298)⁶

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



$$\% \text{ vida} = \frac{03}{60} \times 100 = 5$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 5 e A = tiramos 0,942

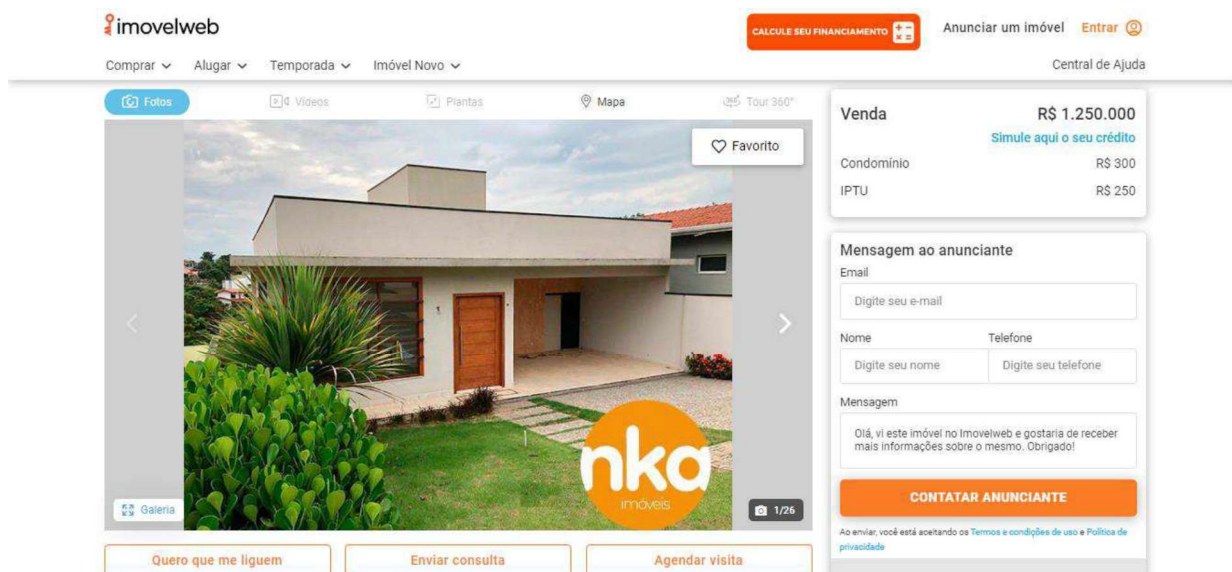
$$FD = (1 - 0,973) \times 100$$

$$FD = 2,70 \%$$

⁶ CASA NOVA À VENDA NO COND. SAN CONRADO - SOUSAS - NKA IMÓVEIS.CASA - SAN CONRADO.

<https://www.nkaimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/caminhos-de-san-conrado-sousas/casa/68063857>. Acessado em – 07/07/2020.



**ELEMENTO 06**

Endereço: Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sousas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 282,00 m²

Área de Terreno: 302,00 m²

Idade Cronológica: 11 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 1.200.000,00 na Piccoloto Imóveis (Código Site – CA002588)⁷

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{11}{60} \times 100 = 18,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 11 e B = tiramos 0,891

$$\text{FD} = (1 - 0,891) \times 100$$

$$\text{FD} = 10,90 \%$$

⁷ Sousas - Campinas/SP. <https://www.piccolotoimoveis.com.br/imovel/CA002588-casa-a-venda-sousas-campinas-sp>.
Acessado em – 07/07/2020.



The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb website. The main image is a photograph of a modern, two-story house with a carport, surrounded by palm trees. The listing details include:

- Venda** (Sale) for **R\$ 1.200.000**. A link to "Simule aqui o seu crédito" (Simulate your credit here) is provided.
- Condomínio** (Condominium fee): R\$ 295
- IPTU** (Municipal Property Tax): R\$ 1.500
- Mensagem ao anunciante** (Message to the advertiser) form with fields for Email, Name, Telephone, and a message box.
- CONTATAR ANUNCIANTE** (CONTACT ADVERTISER) button.
- At the bottom of the listing, there are three buttons: "Quero que me liguem" (I want you to call me), "Enviar consulta" (Send inquiry), and "Agendar visita" (Schedule visit).

ELEMENTO 07

Endereço: Avenida Ipanema, n° 110, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sosas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 330,00 m²

Área de Terreno: 450,00 m²

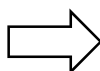
Idade Cronológica: 21 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.350.000,00 na Prado Gonçalves (Código Site – CA005919)⁸

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



$$\% \text{ vida} = \frac{21}{60} \times 100 = 35$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 35 e C = tiramos 0,744

$$FD = (1 - 0,744) \times 100$$

$$FD = 25,60 \%$$

⁸ CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SÃO CONRADO (SOUSAS) - CAMPINAS/SP.

[https://pradogoncalves.com.br/imovel/CA005919-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-\(sousas\)](https://pradogoncalves.com.br/imovel/CA005919-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-(sousas)).

Acessado em – 07/07/2020.



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em Campinas · Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sosas
· Avenida Ipanema

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 330 m² por
R\$ 1.350.000 COD. CA005919

Avenida Ipanema - Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sosas, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 300
IPTU R\$ 2.000

ELEMENTO 08

Endereço: Rua da Penha, n° 26, Loteamento Caminhos de San Conrado no distrito de Sosas na cidade de Campinas/SP.

Área de Construção: 300,00 m²

Área de Terreno: 300,00 m²

Idade Cronológica: 02 anos

Vida Útil: 65 anos

Estado de Conservação: Nova - "A"

Valor à Venda por R\$ 1.350.000,00 na Prado Gonçalves (Código Site – CA121272)⁹

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 02}{60} \times 100 = 3,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 3 e A = tiramos 0,942

$$FD = (1 - 0,984) \times 100$$

$$FD = 1,60 \%$$

⁹ CASA - LOTEAMENTO CAMINHOS DE SÃO CONRADO (SOUSAS) - CAMPINAS/SP.

[https://pradogoncalves.com.br/imovel/CA121272-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-\(sousas\)](https://pradogoncalves.com.br/imovel/CA121272-casa-campinas-sp-loteamento-caminhos-de-sao-conrado-(sousas)).

Acessado em – 07/07/2020.





VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real · Venda · SP · Casas de Condomínio à venda em Campinas · Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sosas · Rua da Penha

Casa de Condomínio com 3 Quartos à Venda, 300 m² por R\$ 1.350.000 COD. CA121272

Rua da Penha, 26 - Loteamento Caminhos de Sao Conrado Sosas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 294
IPTU [SOLICITAR](#)

5.2. Homogeneização das Amostras

Amostra	Valor por m ²	FO	FD	FE	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 4.888,88	- 10 % (a venda)	- 12,00 %	-----	R\$ 3.871,99
02	R\$ 4.230,76	- 10 % (a venda)	- 15,10 %	-----	R\$ 3.232,60
03	R\$ 5.585,63	- 10 % (a venda)	- 6,90 %	- 10 %	R\$ 4.212,17
04	R\$ 6.150,82	- 10 % (a venda)	+ 1,80 %	-----	R\$ 5.635,38
05	R\$ 4.807,69	- 10 % (a venda)	- 15,10 %	-----	R\$ 3.672,55
06	R\$ 4.255,31	- 10 % (a venda)	- 6,90 %	-----	R\$ 3.565,52
07	R\$ 4.090,90	- 10 % (a venda)	+ 7,80 %	-----	R\$ 3.968,99
08	R\$ 4.500,00	- 10 % (a venda)	- 16,20 %	-----	R\$ 3.798,90

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

*FD – Fator Depreciação

*FE – Fator Esquina: Imóveis em esquina possuem valorização diferenciada.



6. Determinação do Valor Final

Desconsiderando maior e menor valor

Cálculo do valor do m² =

$$3.871,99 + 4.212,17 + 3.672,55 + 3.565,52 + 3.968,99 + 3.798,90$$

6

Valor do m² = **R\$ 3.848,35**

Imóvel avaliando tem 272,32 m², conforme documento apresentado (Projeto Simplificado).

O Valor será: R\$ 3.848,35 X 272,32 m² = **R\$ 1.047.982,67**

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 do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 1.047.982,67 (um milhão, quarenta e sete mil e novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos).

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

Campinas, 08 de julho de 2020.


Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI n° 133682 CNAI n° 11073



8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e IPTU

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

5.446

ficha


01F

CNS/CNJ: 11.346-4


 4^o Oficial
de Registro
de Imóveis
CAMPINAS


IMÓVEL: Lote 2B, oriundo da subdivisão do lote 2, da anexação dos lotes 02 e 53 da quadra Q-2 do loteamento denominado Caminhos de San Conrado, localizado no Distrito de Paz de Sousas neste Município, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 10,00 metros de frente para rua Petrópolis, 9,66 metros no fundo, confrontando com a Avenida San Conrado; 39,00 metros do lado direito, confrontando com os lotes n°s 03 e 52; 35,67 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n° 2-A, encerrando a área de 360,65 m².

Restrição: Existe uma viela sanitária na divisa do imóvel, confrontando com os lotes n° 03 e 52.
Proprietários: LUIZ OURIQUE BARBOSA, brasileiro, comerciante, portador do RG n° 3.530.816-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob n° 346.180.238-72, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77 com MARIA CECÍLIA PARDINI BARBOSA, brasileira, comerciante, portadora do RG n° 2.957.944-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob n° 101.305.498-94, residentes e domiciliados na Rua Luis Vicentini n° 216, Distrito de Barão Geraldo, Campinas-SP. **Titulo aquisitivo:** Matrículas n°s 113.315 e 113.318 datadas de 21 de outubro de 2002 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local. **Matrícula de Origem n° 113318 do 2º S.R.I.** Campinas, 28 de março de 2005.


 Marcelo Somogyi Castellani
Escrevente


R-1/5446: - Prenotação n° 4.997, em data de 21/03/2005.

VENDA E COMPRA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA: - Conforme a escritura pública lavrada no 5º Tabelião de Notas de Campinas, livro 861, fls. 043, datada de 11 de julho de 2003, os proprietários LUIZ OURIQUE BARBOSA e sua esposa MARIA CECÍLIA PARDINI BARBOSA, já qualificados VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$19.000,00 (dezenove mil reais) a RODRIGO NOGUEIRA VICENTE, brasileiro, administrador, portador do RG n° 23.877.412-0-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob n° 158.437.488-80, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com ANA PAULA FERNANDES VICENTE, brasileira, administradora, portadora do RG n° 19.437.030-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob n° 144.853.578-64, residentes e domiciliados na Rua Duque de Caxias n° 820, apto. 42, Bosque, Campinas-SP. As partes acordam que a presente venda é feita com a **cláusula resolutiva expressa**, conforme o previsto nos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, sendo o restante do preço a ser pago através de seis parcelas representadas por seis notas promissórias no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 11 de agosto de 2003 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. (valor venal - exercício de 2005 - R\$25.016,61). Campinas, 28 de março de 2005.


 Marcelo Somogyi Castellani
Escrevente

AV-2/5446: - Prenotação n° 4.999, em data de 21/03/2005.

CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA - Conforme o requerimento datado de Campinas em 13 de maio de 2004, instruído com as notas promissórias mencionadas no registro n° 01 (um), faço constar que as mesmas foram pagas nos respectivos vencimentos, tornando-se, portanto, plena a propriedade em nome dos proprietários qualificados no citado registro. Campinas, 28 de março de 2005.


 Marcelo Somogyi Castellani
Escrevente

R-3/5446: - Prenotação n° 6.180, em data de 04/08/2005.

HIPOTECA - Conforme a escritura pública, lavrada lavrada no 5º Tabelião de Notas de Campinas,

CONTINUA NO VERSO

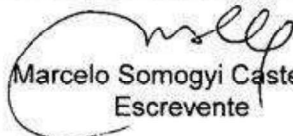


matrícula
5.446ficha
01V

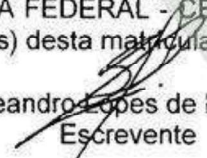
verso

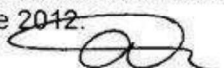
CNS/CNJ: 11.346-4

livro 979, fls. 369/374, datada de 07 de julho de 2005 e ata notarial lavrada nas mesmas notas, livro 984, fls. 209, datada de 27 de julho de 2005, os proprietários RODRIGO NOGUEIRA VICENTE e sua esposa ANA PAULA FERNANDES VICENTE, já qualificados deram o imóvel objeto desta matrícula, em primeira e especial hipoteca, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, para garantia de uma dívida no valor de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais). Demais condições constantes do título. Campinas, 15 de agosto de 2005.



 Marcelo Somogyi Castellani
 Escrevente
AV-4/5446 - Prenotação nº 43.969, em data de 09/01/2012.

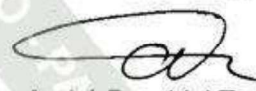
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme o termo de quitação datado de Campinas, em 20 de março de 2009, faço a presente averbação para consignar que a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 3 (três) desta matrícula. Campinas, 26 de janeiro de 2012.


 Leandro Lopes de Freitas
 Escrevente



 André Bocchini Trotta
 Oficial
AV-5/5446 - Prenotação nº 46.603, em data de 24/4/2012.

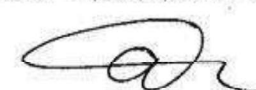
CÓDIGO CARTOGRÁFICO - Por escritura pública lavrada no 6º Tabelião de Notas de Campinas, livro 329, fls. 241, datada de 23 de abril de 2012, instruída com o aviso de lançamento do imposto predial territorial urbano do exercício de 2012, expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas-SP, faço constar que o imóvel desta matrícula possui junto à municipalidade o código cartográfico de nº 4154.13.67.0047.00000. Campinas, 15 de maio de 2012.


 Rodrigo Legaspe Santos
 Escrevente


 André Bocchini Trotta
 Oficial
R-6/5446 - Prenotação nº 46.603, em data de 24/4/2012.

VENDA E COMPRA - Por escritura pública mencionada na averbação 05 (cinco), os proprietários RODRIGO NOGUEIRA VICENTE e sua esposa ANA PAULA FERNANDES VICENTE, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), a **LAÉRCIO DOMINGOS CONSOLIN**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 5.416.930-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 062.059.258-34, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **ELIZABETH MATOS DE OLIVEIRA CONSOLIN**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 6.624.990-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 767.700.758-72, residentes e domiciliados na Avenida Copacabana nº 694, Caminhos de San Conrado, Distrito de Sosas, Campinas-SP. (valor venal - exercício de 2012 - R\$58.323,71). Campinas, 15 de maio de 2012.


 Rodrigo Legaspe Santos
 Escrevente


 André Bocchini Trotta
 Oficial
AV-07/5.446 - Prenotação nº 97.784, em data de 24/10/2019.

PENHORA - Por certidão de penhora expedida pelo 4º Ofício Cível do Foro Central de Campinas-SP, aos

(continua na ficha 02)

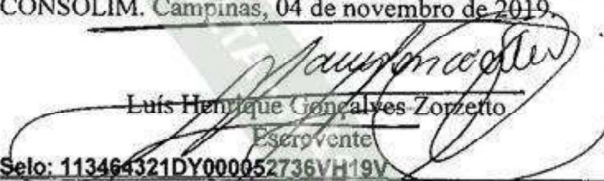


LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNS/CNJ: 11.346-4

matrícula
5.446ficha
02


23 de outubro de 2019, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 0003772-56.2019.8.26.0114, protocolo de penhora online n° PH000293859, tendo como exequente **RIGEMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**, inscrita no CNPJ sob on° 10.783.012/0001-93; e como executados **FERNANDO DE OLIVEIRA CONSOLIM**, inscrito no CPF.MF. sob o n° 214.496.558-74; **LAERCIO DOMINGOS CONSOLIM**, já qualificado; e **ELIZABETH MATOS DE OLIVEIRA CONSOLIM**, já qualificada, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia de uma dívida no valor de R\$162.172,84 (cento e sessenta e dois mil, cento e setenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), tendo como fiel depositário **FERNANDO DE OLIVEIRA CONSOLIM**. Campinas, 04 de novembro de 2019.



Luís Henrique Gonçalves Zorzeto

Escrevente


Selo: 113464321DY000052736VH19V



André Bocchini Trotta
Oficial


AV-08/5.446: - Prenotação n° 99.556, em data de 23/01/2020.

PENHORA - Por certidão de penhora expedida pelo 7º Ofício Cível da Comarca de Campinas-SP, aos 23 de janeiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 00168346620198260114, protocolo de penhora online n° PH000305706, tendo como exequente **L.B. IMOVEIS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob o n° 04.826.495/0001-63 e como executados **FERNANDO DE OLIVEIRA CONSOLIM**, **LAÉRCIO DOMINGOS CONSOLIM**, ambos já qualificados e **ELIZABETH MATOS DE OLIVEIRA CONSOLIM**, inscrita no CPF.MF. sob o n° 676.700.758-72, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia de uma dívida no valor de R\$392.242,55 (trezentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), tendo como fiel depositário **FERNANDO DE OLIVEIRA CONSOLIM**. Campinas, 03 de fevereiro de 2020.



Natiele Juliana da Silva
Escrevente


Selo: 113464321DI000061917LF201



André Bocchini Trotta
Oficial


AV-09/5.446: - Prenotação n° 99.915, em data de 07/02/2020.

PENHORA - Por certidão de penhora expedida pelo 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas-SP, aos 07 de fevereiro de 2020, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 1014710-30-2018, protocolo de penhora online n° PH000308171, tendo como exequentes **MARIA CLARA MANIERO**, inscrita no CPF.MF. sob o n° 203.961.398-68, **ANTONIO PAULO MANIERO**, inscrito no CPF.MF. sob o n° 773.809.758-20, **MARIA CRISTINA MANIERO GONCALVES**, inscrita no CPF.MF. sob o n° 867.617.578-00, **MARIA ANGELICA MANIERO TOFANELLO**, inscrita no CPF.MF. sob o n° 024.671.018-78 e **JOSE FRANCISCO MANIERO**, inscrito no CPF.MF. sob o n° 059.188.078-45; e como executados **PANIFICADORA E CONFEITARIA REMAR LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob o n° 12.353.448/0001-78, **ELIZABETH MATOS DE OLIVEIRA CONSOLIM** e **LAERCIO DOMINGOS CONSOLIM**, ambos já qualificados, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia de uma dívida no valor de R\$186.201,28 (cento e oitenta e seis mil, duzentos e um reais e vinte e oito centavos), tendo como fiel depositária **ELIZABETH MATOS DE OLIVEIRA CONSOLIM**. Campinas, 20 de fevereiro de 2020.



Natiele Juliana da Silva
Escrevente

Selo: 113464321BG000064113YA20P



André Bocchini Trotta
Oficial



**Prefeitura Municipal de Campinas****Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)****Dados do Imóvel**

Código cartográfico:	4154.13.67.0047.00000
Tipo do Imóvel:	Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária:	-
Localização:	RUA PETRÓPOLIS,80/ CAMINHOS DE SAN CONRADO
Quarteirão/Quadra:	11223-Q2
Lote/Sub-lote:	002-B-SUB

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²):	360,65
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 221.392,43 / UFIC 61.224,0882
Valor m² do Terreno:	R\$ 613,87 / UFIC 169,7604
Frente (m):	10,00
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.

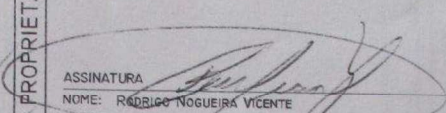
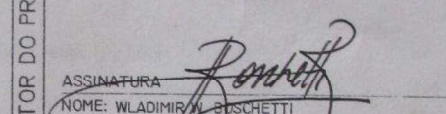

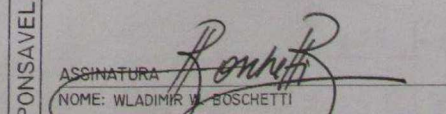
Dados Tributários

Exercício:	2020
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 221.392,43 / UFIC 61.224,0883
Alíquota:	2,8000%
(+) Imposto:	R\$ 5.181,32 / UFIC 1.432,8470
(+) Imposto com limitador:	R\$ 3.356,73 / UFIC 928,2732
(+) Taxa de Lixo:	R\$ 168,04 / UFIC 46,4710
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 320,43 / UFIC 88,6131
Isenção de Imposto:	-
Isenção de Taxas:	-
Imunidade:	-
Data de Vencimento 1ª Parcela:	07/02/2020

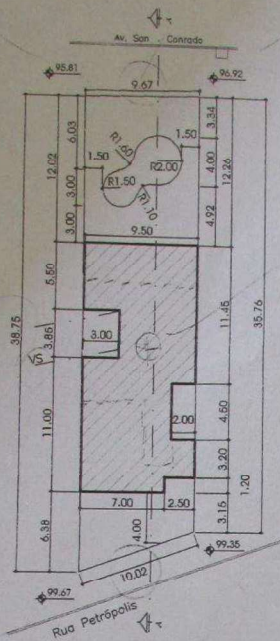
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área



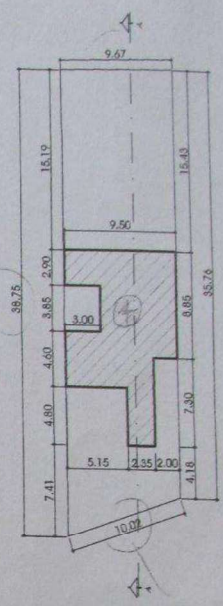
8.2 - Planta Baixa

PROJETO SIMPLIFICADO		FOLHA: FU	
OBRA/ TIPO OCUP.	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR 43		
LOCALIZAÇÃO ZONEAMENTO	RUA: Petrópolis LOTE: 02 B BAIRRO: Caminhos de San Conrado	QUADRA: Q2	Nº: 80 QUARTEIRAO: 11 223 ZONA: 3 APA
Nº DORMITÓRIOS/UNIDADES:	3/1	TOTAL UNIDADES:	1
TOTAL DORMITÓRIOS:	3	CODIGO CONTRIBUINTE:	055 031 020
ÁREAS (M ²)	DECLARAÇÕES		
	TERRENO :	360.65	PROPRIETARIO DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. ASSINATURA:  NOME: RODRIGO NOGUEIRA VICENTE
	PAV. INFERIOR:	169.77	
	PAV. SUPERIOR :	102.55	AUTOR DO PROJETO DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO, INCLUSIVE NA ESFERA PENAL, QUE ESTE PROJETO FOI APRESENTADO COM TOTAL OBSERVANCIA A LEGISLAÇÃO EDILICIA VIGENTE EM ESPECIAL AS LEIS N.6.031/86, 7.413/92 E 9.199/96 ASSINATURA:  NOME: WLADIMIR W. BOSCHETTI TITULO: ARQUITETO CREA N : 0685098281 ART N : 821020040526753
	PISCINA:	21.90	
TOTAL GERAL:	272.32		
SITUAÇÃO SEM ESCALA			RESPONSÁVEL TÉCNICO DECLARO QUE: 1) A OBRA SERÁ EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELA P.M.C. E SOMENTE APÓS A APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES JUNTO COM AS EMPRESAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, QUANDO NECESSÁRIO. 2) QUALQUER ALTERAÇÃO AO PROJETO SERÁ IMEDIATAMENTE COMUNICADA A P.M.C. ASSINATURA:  NOME: WLADIMIR W. BOSCHETTI TITULO: ARQUITETO CREA N : 0685098281 ART N : 821020040526753
RESERVA PARA A PMC. 23/06/2020 11:04 1/ - 30 DIAS			





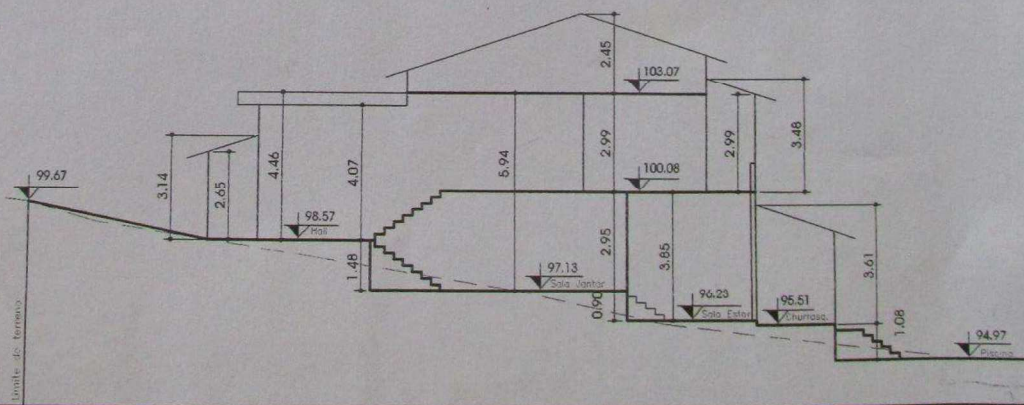
Não Existe Poste e Árvore em frente ao Lote
Rua Petrópolis n. 80
Pav. Inferior
Escala 1:500



Não Existe Poste e Árvore em frente
Rua Petrópolis n. 80
Pav. Superior
Escala 1:500

Implantado por Renato Brambilla

23/06/2020 17:04



Nota: a taxa para a habilitação

Corte Esquemático AA
Escala 1:200

- OBS.:
1. ESTE PROJETO FOI ANALISADO CONFORME ESTABELECIDO PELO ARTIGO 2.2.01.01 DA LEI 7.413/92 E ARTIGO 6 DO DECRETO 12.603/95.
 2. OS ESTABELECEMENTOS A INSTALAREM-SE NESTA EDIFICAÇÃO FICARÃO SUJEITOS AS RESTRIÇÕES DE USO DA LEI 6.031/88 E DISPOSIÇÕES DA LEI 8.232/94.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2020 às 13:59, sob o número WCAS20703138375. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003772-56.2019.8.26.0114 e código 87D0016.

8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior)

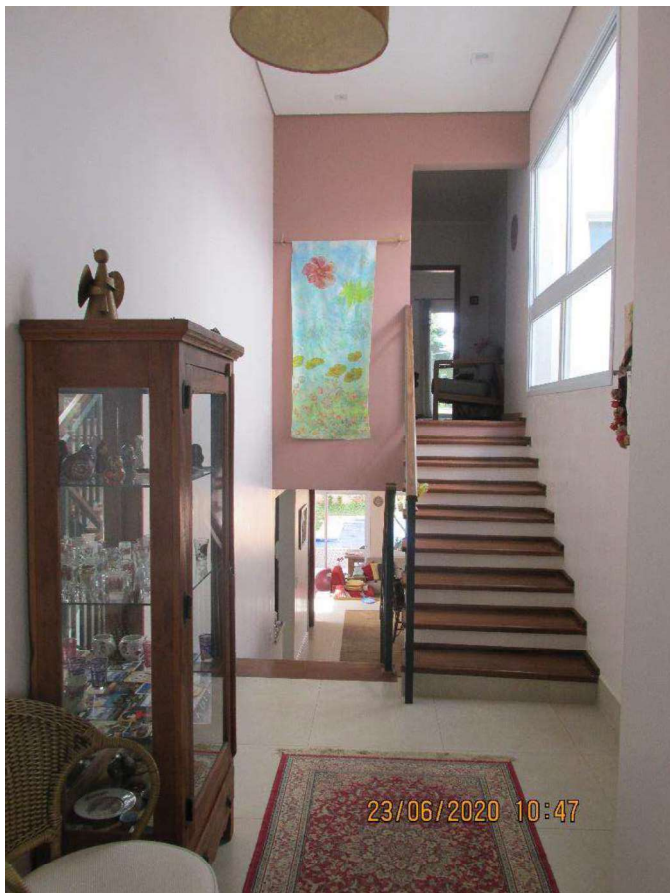




Portão/Quintal – Saída para Av. San Conrado (principal)



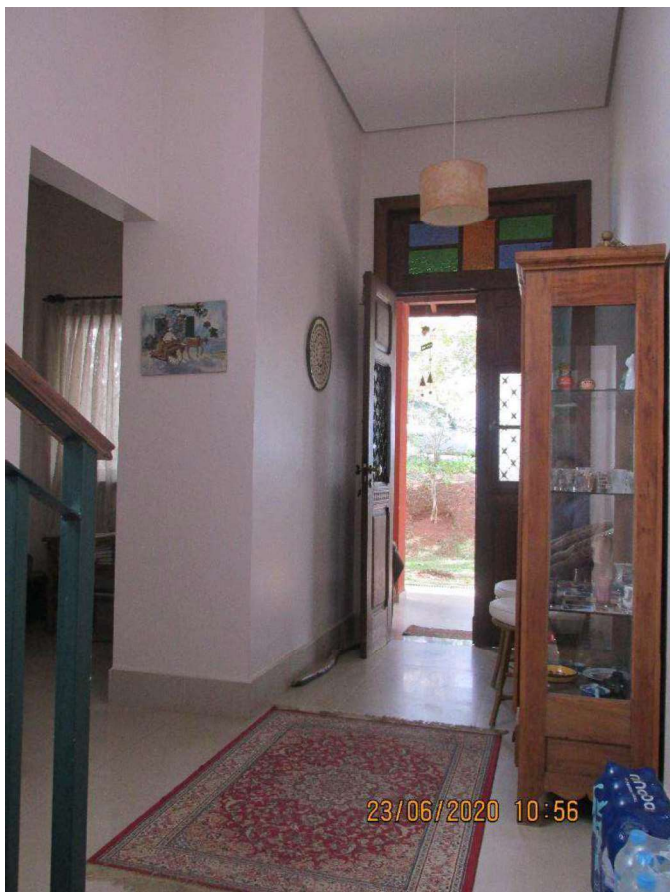
8.4 - Foto do Imóvel Avaliando (interior)



Hall de Entrada I



Hall de Entrada II



Hall de Entrada III



Hall de Entrada IV





Sala Jantar/Sala de Estar I



Sala Jantar/Sala de Estar II





Sala Jantar/Sala de Estar III



Sala Jantar/Sala de Estar IV + Ponto de Infiltração

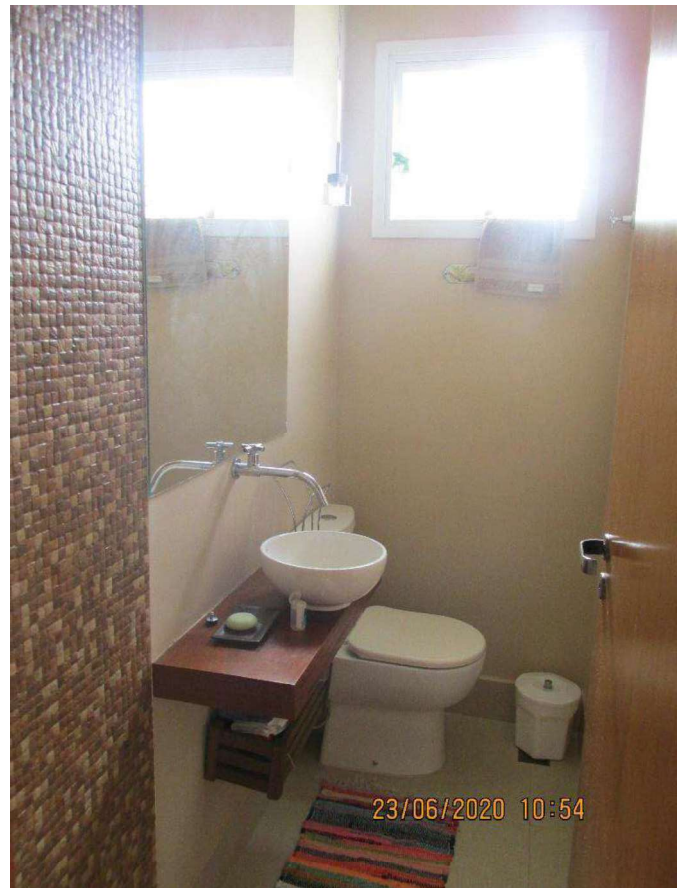




Pontos de Infiltração



Jarim de inverno



Lavabo





Cozinha I



Cozinha II



Cozinha/Dispensa





Cozinha I



Lavanderia/Área de Sol

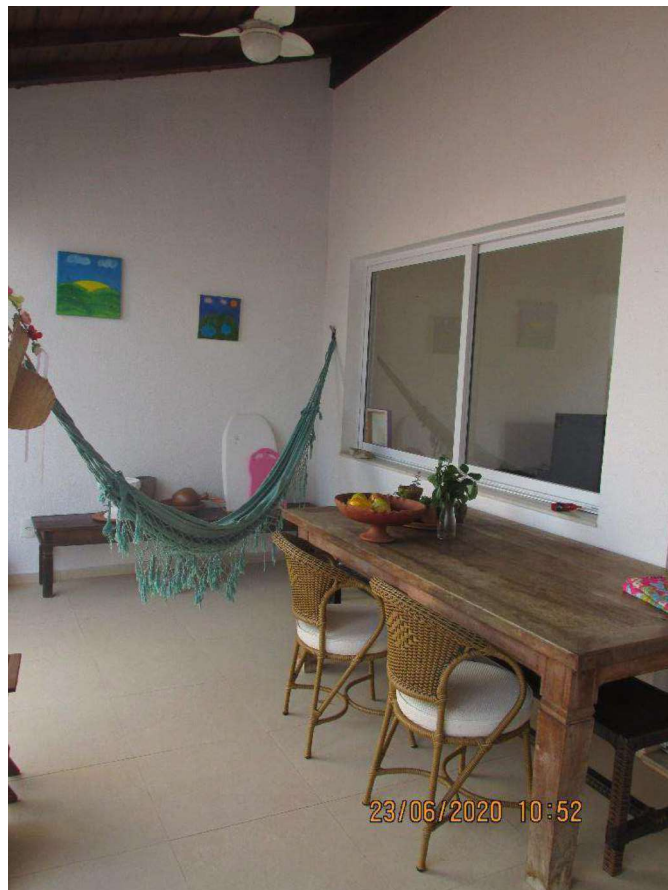


Lavanderia/Saida de Serviço I + Ponto de Infiltração





Lavanderia/Saida de Serviço II



Varanda I



Varanda II



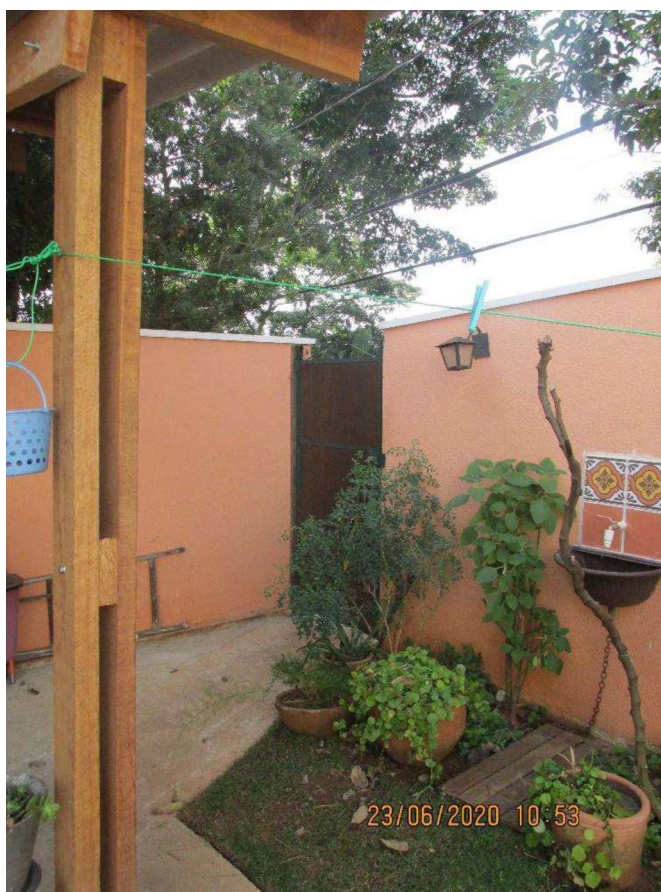


Quintal/Piscina I



Quintal/Piscina II





Quintal/Saída (fundos)

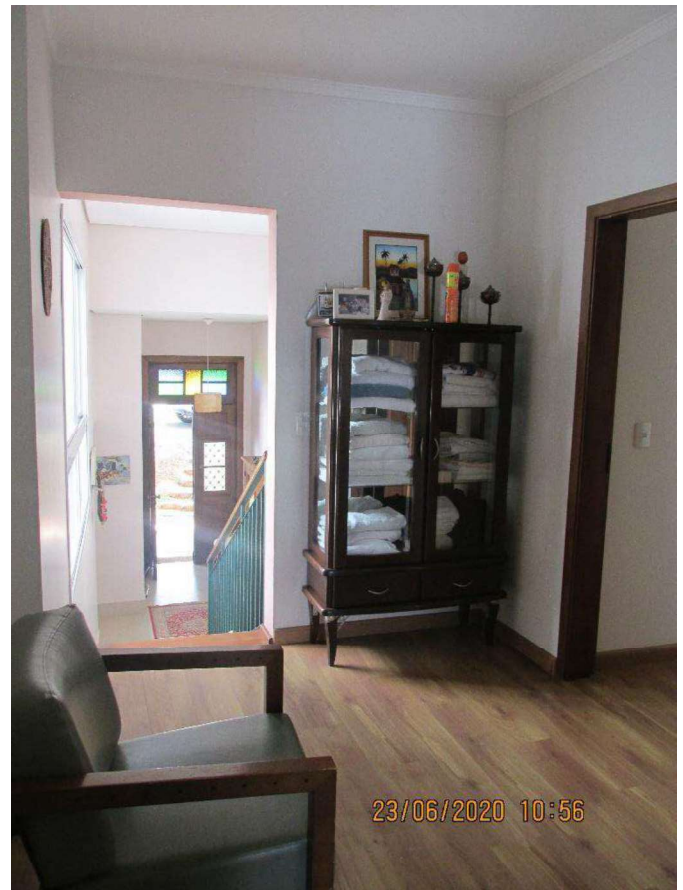




Quintal



Hall/Dormitórios I

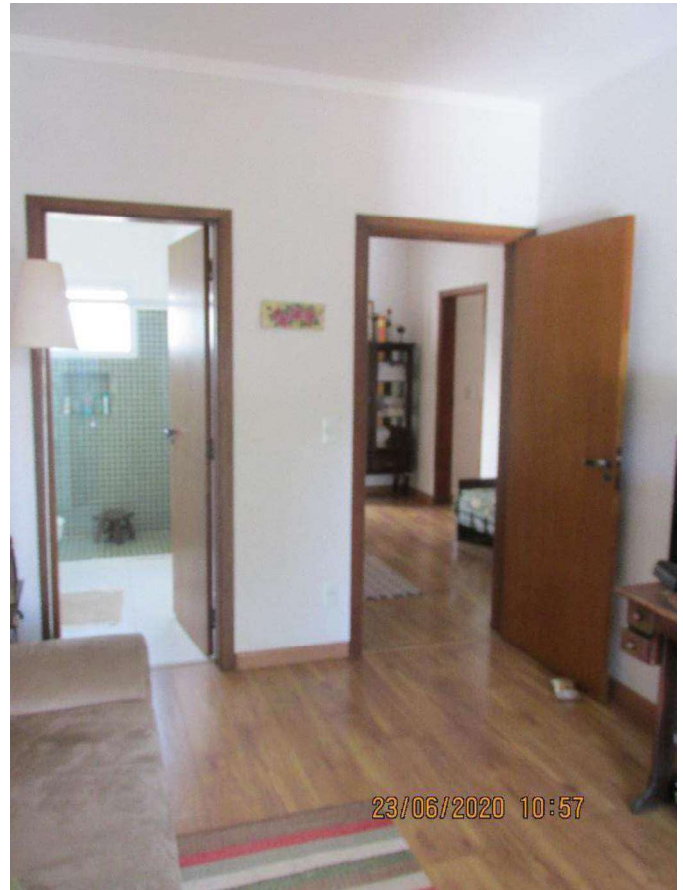


Hall/Dormitórios II





Dormitório I (Suíte) I



Dormitório I (Suíte) II



Banheiro/Dormitorio I (Suíte)

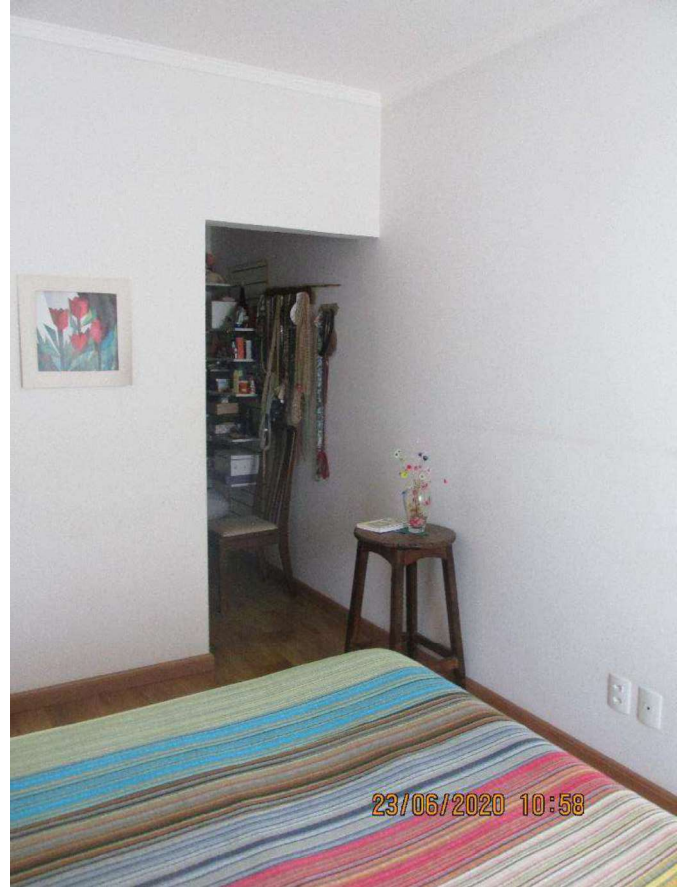


Sacada/Dormitório I + Ponto de Desgaste

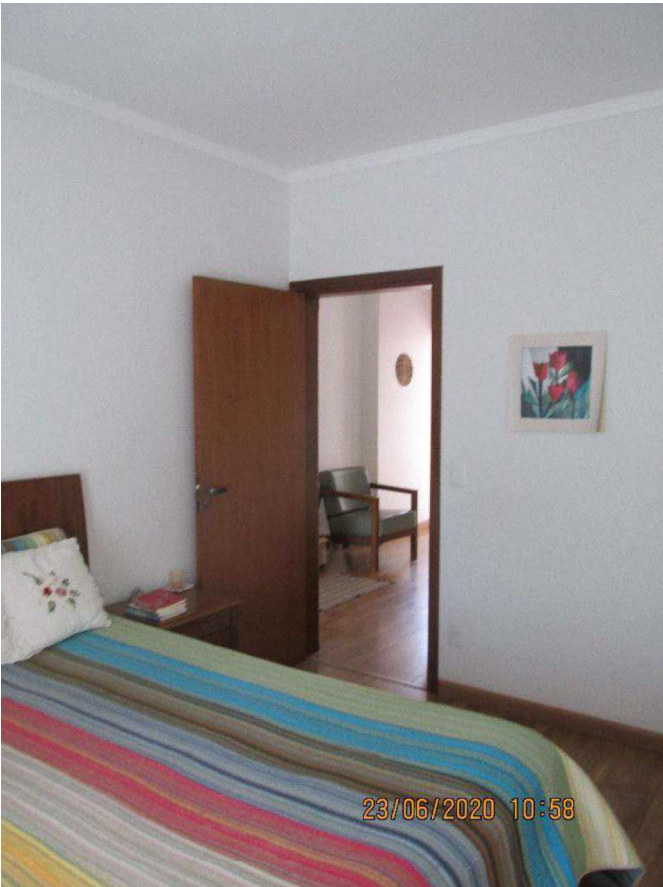




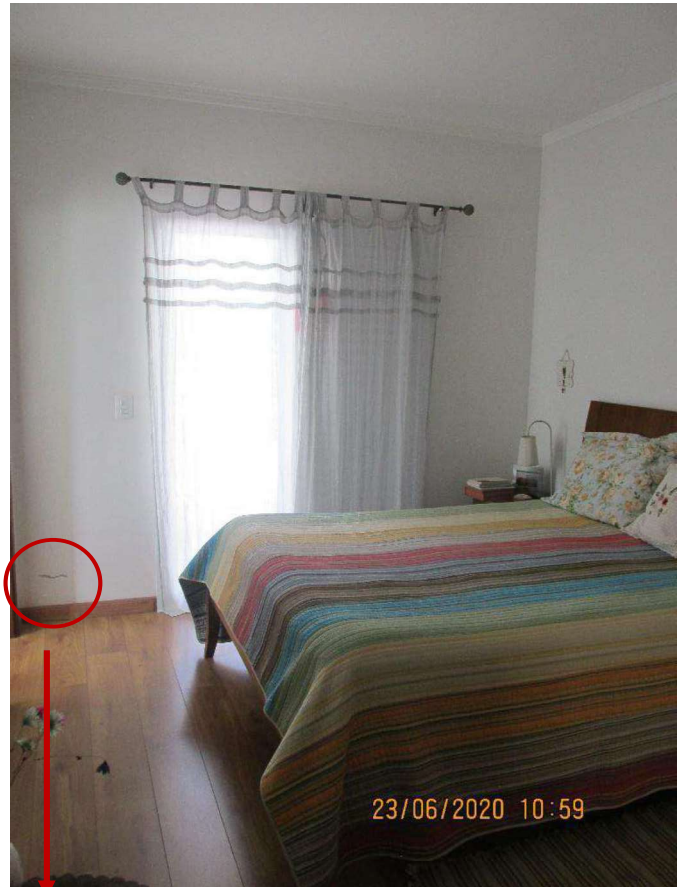
Dormitório II (Suíte) I



Dormitório II (Suíte) II



Dormitório II (Suíte) III



Dormitório II (Suíte) IV + Ponto de Desgaste

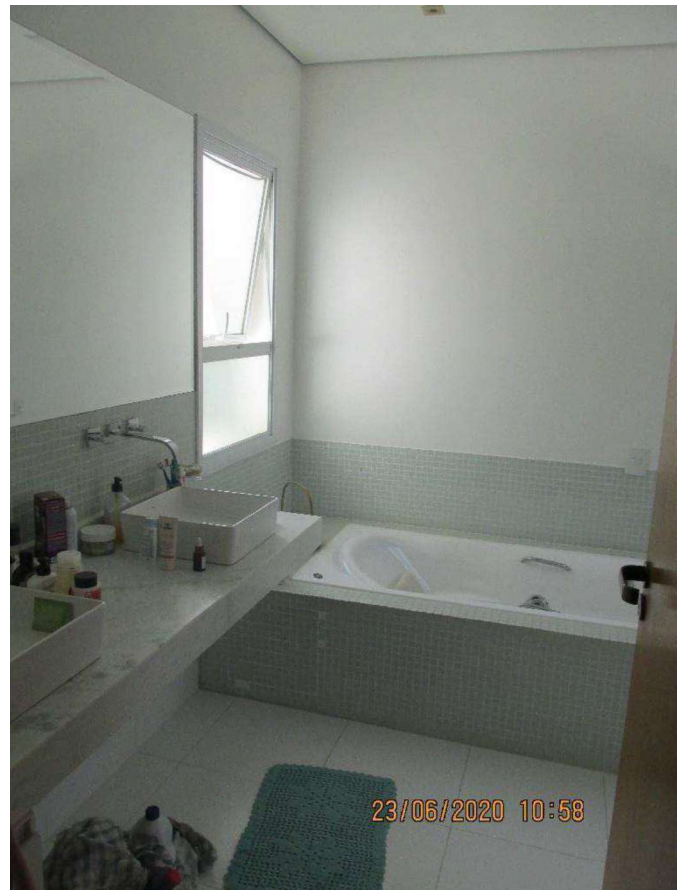




Ponto de Desgaste



Closet/Dormitório II (Suíte)



Banheiro/Dormitório II (Suíte) I





Banheiro/Dormitorio I (Suíte) II

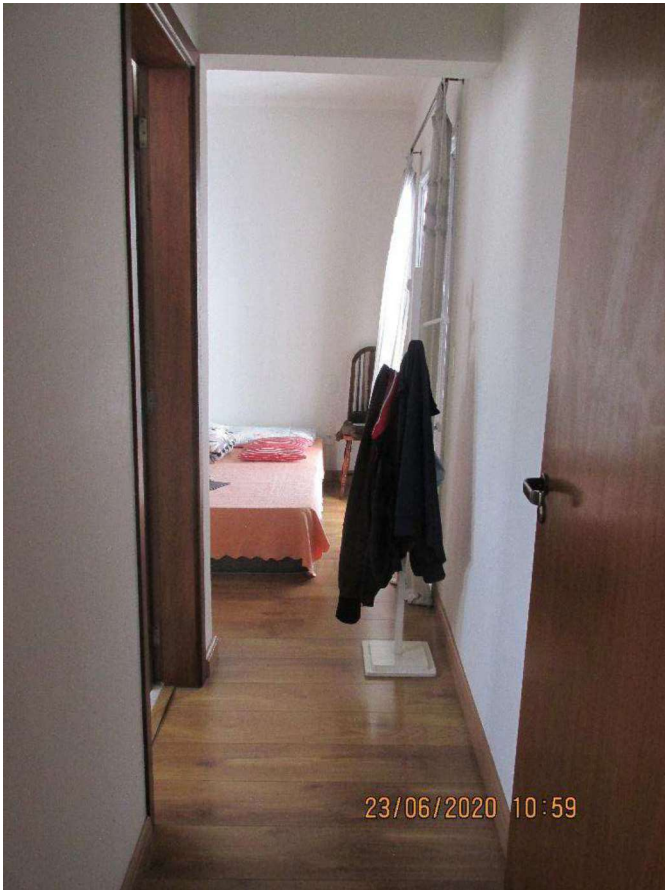


Sacada/Dormitório II

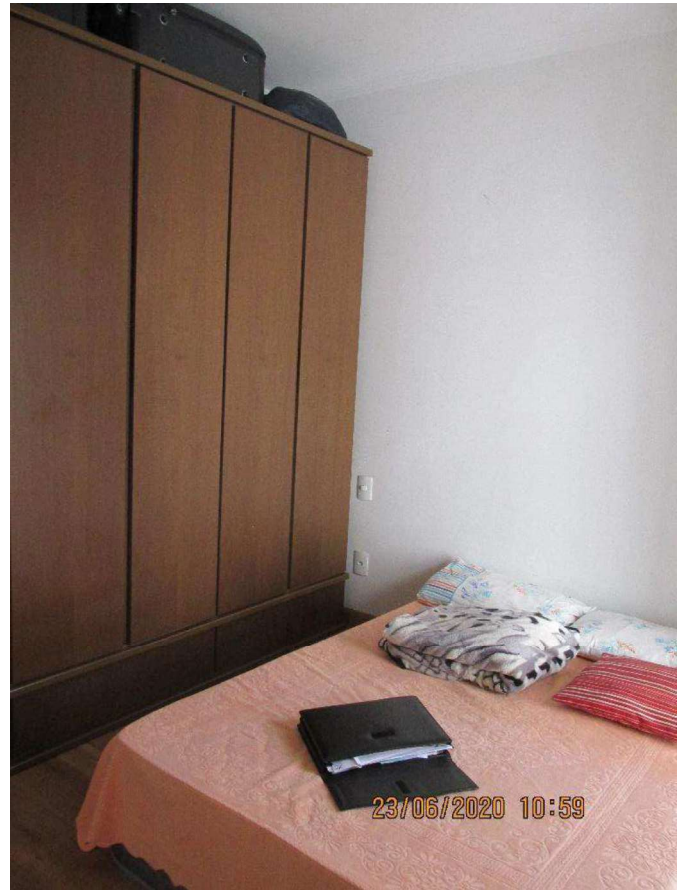


Vista Sacada/Dormitório I e Dormitório II]





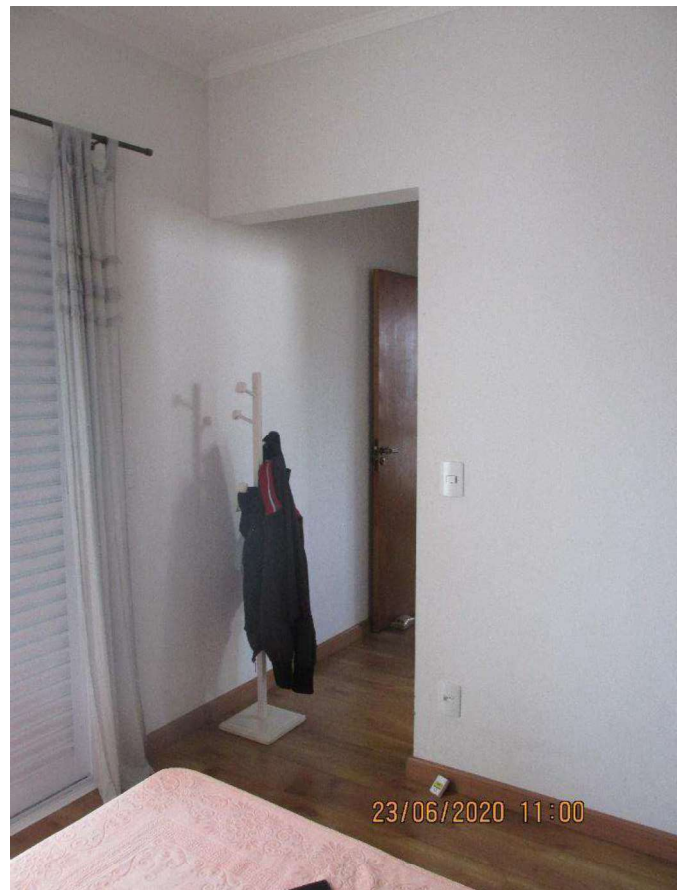
Dormitório III (Suíte) I



Dormitório III (Suíte) II



Dormitório III (Suíte) III



Dormitório III (Suíte) IV





Banheiro/Dormitório III (Suíte) I



Banheiro/Dormitório III (Suíte) II



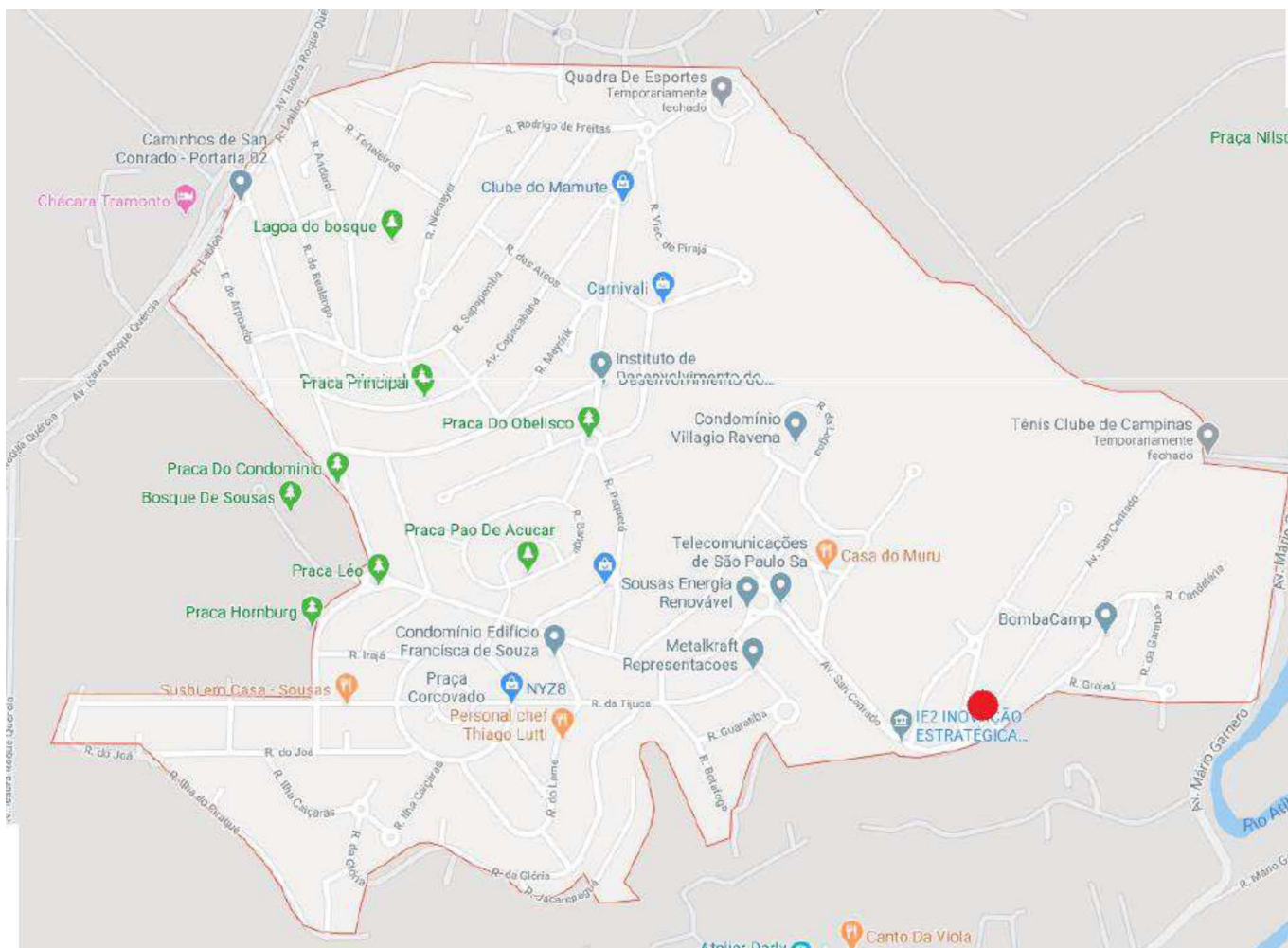
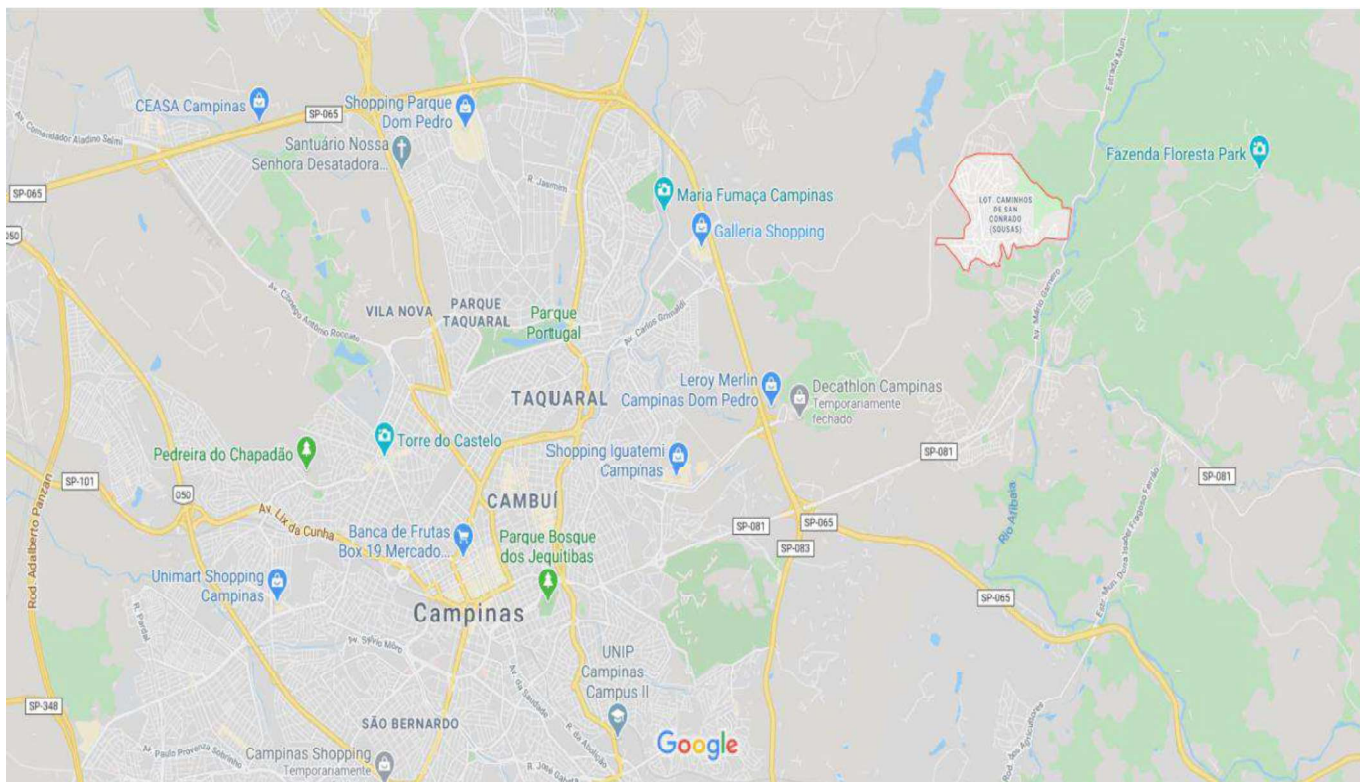
Sacada/Dormitório III (Suíte)



Vista Sacada Dormitório III (Suíte)/Área de Sol



8.5 - Croqui de Localização



Localização do Imovel Avaliando no Condomínio (●)

Rua Riachuelo, nº 542 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla@creci.org.br

- Pág. 41 -

