

RENATO BRAMBILLA  
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Processo Digital nº:** 1043107-36.2017.8.26.0114

**Classe - Assunto:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

**Exequente:** CONDOMINIO EDIFÍCIO ATHENAS

**Executado:** NANCY FUSAE NISHIMURA

**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](mailto: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 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.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.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	05
4 - Metodologia Utilizada.....	05
5 - Pesquisa das Amostras.....	06
5.1 - Identificação das Amostras.....	06
5.2 - Homogeneização das Amostras.....	10
6 - Determinação do Valor Final.....	10
7 - Enceramento.....	11
7.1 - Conclusão do PTAM.....	11
8 - Anexos.....	12
8.1 - Cópia da Matrícula.....	12
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	17
8.3 - Fotos da Área Comum/Lazer do Condomínio.....	18
8.4 - Croqui de Localização.....	19

## 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 dos imóveis, para fins judiciais.

## 3. Identificação e Caracterização do Imóvel

### 3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel localiza-se na Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas - Edifício Porto Pireo (Bloco I) - Apartamento 91 (9º Andar) no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 18 de dezembro de 2.020. estando além do signatário, a síndica do condomínio, sra. Claudia. O imóvel encontra-se ocupado.

### 3.2. Situação do Imóvel

Não foi possível verificar as condições de conservação interna que se encontra o imóvel, visto que esse perito não foi recepcionado pelo réu, o que inviabilizou sua entrada no imóvel.

Conforme documento oficial (matricula), a tipologia do apartamento é composta por entradas social e de serviço, salas de jantar e estar, sacada, cozinha, lavanderia com banheiro, banheiro social, 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet e sacada. Ademais, possui uma vaga de garagem coberta.

O Condomínio residencial possui ótima área comum, onde está localizado rico espaço de lazer com duas piscinas para adulto e uma piscina infantil, salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, academia, salão de jogos, playground infantil, sauna, brinquedoteca, entre outros.

Relatório Fotográfico em anexo.

### 3.3. Dados do título de Propriedade

Matricula n° 59.834 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3423.11.36.0078.02033, em anexo.

### 3.4. Dimensões do Imóvel

O imóvel avaliando possui 104,67 m<sup>2</sup> de área útil e 59,30 m<sup>2</sup> de área comum, inclui metragem referente a uma vaga de garagem. No total, a área construída é de 163,97 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matricula).

### 3.5. Caracterização do Entorno

O condomínio residencial onde está localizado o imóvel avaliando está situado na região central, bairro Centro da cidade de Campinas/SP, em local de grande movimento comercial e de classe principalmente média.

Nas redondezas, encontram-se escola técnica Senac Campinas, Hospital Maternidade de Campinas, Colégio Objetivo Centro, Prefeitura de Municipal de Campinas, restaurantes, minimercados, diversos condomínios residenciais de apartamentos, igrejas, comércios locais e diversas empresas comerciais de pequeno e médio porte. Em via próxima, Av. Francisco Glicério, considerada a principal avenida da cidade, possui em sua extensão grande parte dos prédios comerciais e das lojas do centro de Campinas entre eles bancos, farmácias, minimercados, lojas de utilidades, restaurantes, Catedral Metropolitana de Campinas, entre outros. Além disso, há prático acesso a Avenida Anchieta, avenida essa que que liga a região do Bosque (sudeste) à região do Guanabara (noroeste), onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial e fácil acesso a Avenida Orozimbo Maia e Avenida José de Souza Campos.

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 Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas - Bloco I - Apartamento 91 no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m<sup>2</sup>

Área Total: 163,97 m<sup>2</sup>

## 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 Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m<sup>2</sup>

Valor à Venda por R\$ 480.000,00 na CMB Imóveis (Código Site – AP11486)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m<sup>2</sup>  
 por R\$ 480.000 COD. AP11486

Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA  
 R\$ 480.000

Condomínio R\$ 910  
 IPTU R\$ 211

#### ELEMENTO 02

Endereço: Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m<sup>2</sup>

Valor à Venda por R\$ 500.000,00 na Adala Residencial (Código Site – AP012615)



RENATO BRAMBILLA  
 Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias

Viva Real COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

25 fotos

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Campinas > Centro > Rua Sacramento

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 104 m²**  
 por R\$ 500.000 COD: AP012615

Rua Sacramento - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 500.000**

Condomínio R\$ 852  
 IPTU R\$ 207

**ELEMENTO 03**

Endereço: Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m²

Valor à Venda por R\$ 530.000,00 na Zelo Imóveis (Código Site – AP008470)

Viva Real COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

32 fotos

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Campinas > Vila Itapura > Rua Sacramento

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m²**  
 por R\$ 530.000 COD: AP008470

Rua Sacramento - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 530.000**

Condomínio R\$ 765  
 IPTU R\$ 176

**ELEMENTO 04**

Endereço: Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m²

Valor à Venda por R\$ 480.000,00 na Uniporto Assessoria Imobiliária (Código Site – AP02392)

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias

Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em Campinas • Centro

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 104 m²**  
 por R\$ 480.000 COD. AP02392

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 480.000**

Condomínio **R\$ 807**  
 IPTU [SOLICITAR](#)

**ELEMENTO 05**

Endereço: Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m²

Valor à Venda por R\$ 530.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – AP201053)

Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em Campinas • Centro

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m²**  
 por R\$ 530.000 COD. AP201053

Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 530.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
 IPTU **R\$ 1.397**

**ELEMENTO 06**

Endereço: Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m²

Valor à Venda por R\$ 530.000,00 na Off Imóveis (Código Site – AP005692)



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro · Rua Sacramento

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m<sup>2</sup> por R\$ 530.000** COD. AP005692

Rua Sacramento - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 530.000**

Condomínio **R\$ 850**  
 IPTU **R\$ 196**

**ELEMENTO 07**

Endereço: Rua Sacramento, n° 518, Condomínio Residencial Athenas no Bairro Centro na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 104,67 m<sup>2</sup>

Valor à Venda por R\$ 540.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – AP275266)

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Centro · Rua Sacramento

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m<sup>2</sup> por R\$ 540.000** COD. AP275266

Rua Sacramento - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 540.000**

Condomínio **R\$ 800**  
 IPTU **R\$ 1.500**

**5.2. Homogeneização das Amostras**

Amostra	Valor por m <sup>2</sup>	FO	Valor por m <sup>2</sup> após Homogeneização
01	R\$ 4.585,84	- 10 % (a venda)	R\$ 4.127,25
02	R\$ 4.776,91	- 10 % (a venda)	R\$ 4.229,21
03	R\$ 5.063,53	- 10 % (a venda)	R\$ 4.557,17
04	R\$ 4.585,84	- 10 % (a venda)	R\$ 4.127,25
05	R\$ 5.063,53	- 10 % (a venda)	R\$ 4.557,17
06	R\$ 5.063,53	- 10 % (a venda)	R\$ 4.557,17
07	R\$ 5.159,07	- 10 % (a venda)	R\$ 4.643,16

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

**6. Determinação do Valor Final**

**Desconsiderando maior e menor valor**

Cálculo do valor do m<sup>2</sup> =

$$4.229,21 + 4.557,17 + 4.127,25 + 4.557,17 + 4.557,17$$

-----

5

Valor do m<sup>2</sup> = **R\$ 4.405,59**

Imóvel avaliando tem 104,67 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (Matricula).

O Valor será: R\$ 4.405,59 X 104,67 m<sup>2</sup> = **R\$ 461.133,52**

## 7. Enceramento

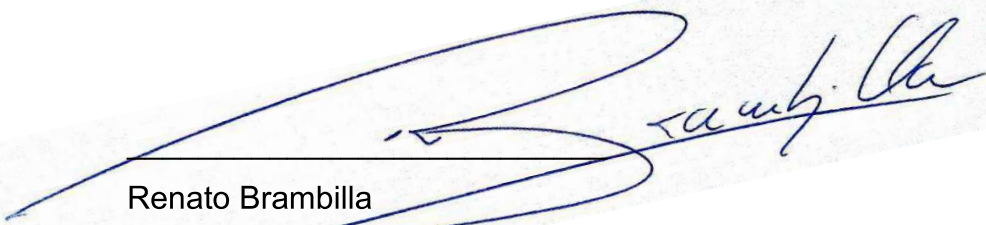
### 7.1. Conclusão do PTAM

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\$ 461.133,52 (quatrocentos e sessenta e um mil, cento e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos)**.

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

Campinas, 31 de janeiro de 2020.



Renato Brambilla  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI n° 133682 CNAI n° 11073



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n.º 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n.º 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e IPTU

DIGITALIZADA

MATRÍCULA 59834

FOLHA 01.-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

*WJ* Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
Serventuário  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento n. 91, localizado no 9º andar, do Edifício "PORTO PIREO" (Bloco I), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ATHENAS", situado a R. Sacramento n.518, nesta Cidade e Comarca de Campinas, 2a. Circunscrição Imobiliária, composto de entradas social e de serviço; salas de jantar e de estar; terraço, cozinha, banheiro social completo, dois dormitórios, uma suíte com banheiro privativo, closet e terraço, lavanderia e W.C.; com as seguintes áreas: útil de 104,67 m²; comum de 59,30 m²; total de 163,97 m²; fração ideal no terreno de 26,3278 m²; correspondendo a esse apartamento a VAGA DE GARAGEM n. 113 no sub-solo. CCPM não consta. PROPRIETÁRIA: SERRA S/A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, com sede nesta cidade, à Rua Prescilliana Soares n.167, inscrita no CGC/MF sob n.48.840.524/0001-17. Título Aquisitivo: Matrícula n. 29.068 deste Cartório. Campinas. 27 DEZ 1989 O Esc. Aut. *WJ* José Mauro Coelho

R1/ 59834. Conforme documento particular, com força de Escritura Pública, em virtude de lei, datado de Campinas, aos 22 de Novembro de 1989, faço constar que a proprietária, acima qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta Matrícula, pelo preço de NCz\$ 355.600,00, para ADEMAR YAMAFUKA, professor universitário, RG. nº 8.952.170-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 933.036.888/34 e sua mulher NANCY FUSAE NISHIMURA, farmacêutica, RG. nº 9.681.779-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 507.470.537/15, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes nesta cidade, na Rua Ferdinando Panattoni, nº 625.- Campinas, 27 DEZ 1989. -- O Escr. Aut. *WJ*

R2/ 59834. Pelo mesmo documento do R1, faço constar que o(s) proprietário(s) acima qualificado(s), DEU(RAM) o imóvel acima matriculado, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, a favor da CEF-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede à Av. Paulista n.1842-SP, inscrita no CGC/MF sob n.00.360.305/0001-04, em garantia de um financiamento do valor total de NCz\$ 254.000,00, que será restituído à credora, por meio do PES/CP/SPA, através de 240 prestações mensais e sucessivas, do valor inicial de NCz\$ nelas incluídos principal, juros à taxa nominal de 10,50 % a.a. correspondente à taxa efetiva de 11,02 % a.a. prêmios de seguros e demais encargos do financiamento, vencendo-se a primeira delas no dia de 1.989. A Hipoteca foi registrada em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros, e a dívida será corrigida monetariamente na forma do título, que ficará uma via arquivada neste Cartório.

Campinas, 27 DEZ 1989. O Esc. Aut. *WJ* José Mauro Coelho  
Escrivente Autorizado

(continua no verso)



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n.º 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n.º 11073Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

MATRÍCULA

59834


FICHA

1

VERSO

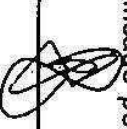
Prenotação n.º 334672, de 12/8/2016

AV.3159.834: PENHORA - Nos termos da certidão de penhora online n.º PH000134318, expedida em 12 de agosto de 2016, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desta Comarca de Campinas/SP, Foro Central, Vara: 9.º Ofício Cível de Campinas; Escrivão/Diretor: Miriam Rodrigues Sanches Serra, referente ao processo n.º 619/08, EXECUÇÃO CIVIL, em que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS, CNPJ: 59.019.190/0001-31, move em face de NANCY FUSAE NISHIMURA, CPF: 507.470.537-15; ADEMAR YAMANAKA, CPF: 933.036.888-34, foi procedido a penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$7.603,84, (sete mil, seiscentos e tres reais e oitenta e quatro centavos). Ficando nomeado como depositário(a), NANCY FUSAE NISHIMURA, já qualificado. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos.-

Campinas, 05 SET 2016 . O Escrevente:  Osvaldo Batfume.

Prenotação n.º 345.653 de 11/08/2017.

AV.04/59.834 - PENHORA - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG n.º 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG n.º 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online n.º PH000176459, expedida em 11/08/2017, pela Escrivã/Diretora: SIMONE MARIA DOS SANTOS BETANHO, extraída do processo n.º 0000149522017, da ação de Execução Civil, em trâmite perante o 2.º Ofício da Família e das Sucessões de Campinas/SP, figurando como exequente NANCY FUSAE NISHIMURA, inscrita no CPF sob n.º 507.470.537-15 e como executado ADEMAR YAMANAKA, inscrito no CPF sob n.º 933.036.888-34, foi procedida a penhora da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 76.904,08, ficando nomeado como depositário Ademar Yamanaka. Título qualificado por Felipe Ruiz Bastos e digitado por Carolina Patah Alonso.

Campinas, 17 de agosto de 2017. O Oficial  Rodrigo Fraga  
Leandro de Figueiredo.

(Continua na ficha 02)



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n.º 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n.º 11073Avaliações e Perícias  
ImobiliáriasMATRÍCULA  
59.834FICHA  
02**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serenitas n.º 12.385-1



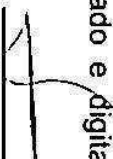
Rodrigo Traça Leandro de Figueiredo

Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Prenotação n.º 351.406 de 19/02/2018.

**Av.05/59.834 - PENHORA** - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG n.º 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG n.º 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online n.º PH000198819, expedida em 19/02/2018, Pelo Escritor/Diretor: DENEY CRISTIAN TRAKAL, extraída do processo n.º 1012814-54.2015, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 1.º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob n.º 90.400.888/0001-42, e como executado ADEMAR YAMANAKA, inscrito no CPF sob n.º 933.036.888-34 e ULTRASOUND - SERVIÇOS MÉDICOS S/S LTDA - EPP, inscrita no CNPJ sob n.º 54.678.784/0001-30, foi procedida a penhora de 50% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 599.398,35 (quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e noventa e oito reais e trinta e cinco centavos), incluído o imóvel da matrícula n.º 28.904 desta Serenita, ficando nomeado como depositário Ademar Yamanaka. Título analisado e digitado por Felipe Ruiz Bastos.

**Campinas, 01 de março de 2018. O Substituto do Oficial,** 

**Murilo Hákime Pimenta.**

Prenotação n.º 363.739 de 28/03/2019.

**Av.06/59.834 - PENHORA** - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online n.º PH000258409, encaminhado aos 28/03/2019, pelo Escritor/Diretor Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, extraída do Processo da ação de Execução Civil n.º 1043107-36.2017.8.26.0114 em trâmite perante o 4.º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente CONDOMINIO RESIDENCIAL ATHENAS, inscrito no CNPJ sob n.º 59.019.190/0001-31, e como executado NANCY FUSAE NISHIMURA, inscrita no CPF n.º 507.470.537-15, foi procedida a **PENHORA de 100% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 39.297,50, ficando nomeado como depositária NANCY FUSAE NISHIMURA. Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.

(continua no verso)

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n.º 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n.º 11073Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

MATRÍCULA	FICHA
59.834	02
	VERSO


Selo digital n.º 123851321JCC000048538PM19S.

Campinas, 03 de abril de 2019. O Oficial  , Rodrigo  
Fraga Leandro de Figueiredo.

Prenotação n.º 370.935 de 13/11/2019.

**Av.07/59.834 - PENHORA** - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online n.º PH000297354, encaminhado aos 13/11/2019, pelo Escrivão/Diretor: Miriam Rodrigues Sanches Serra, extraída do Processo da Ação de Execução Civil n.º 00322716520108260114, em trâmite perante 9.º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS, inscrito no CNPJ sob n.º 59.019.190/0001-31, e como executado NANCY FUSAE NISHIMURA, inscrita no CPF n.º 507.470.537-15, foi procedida a **PENHORA** de 50% do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.823,17, ficando nomeado como depositária Nancy Fusae Nishimura. Título analisado e digitado por Letícia Vilela Gonçalves.

Selo digital n.º 123851321BV000117265KY19M.

Campinas, 06 de dezembro de 2019. O Oficial  , Rodrigo  
Fraga Leandro de Figueiredo.





**Prefeitura Municipal de Campinas**

28/01/2020 14:45:49

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)**

**Dados do Imóvel**

Código cartográfico: 3423.11.36.0078.02033  
 Tipo do Imóvel: Predial 2 - Residencial  
 Matrícula Unidade Imobiliária: 02-042103576  
 Localização: RUA SACRAMENTO,518/BL 1 9 A AP 91 CENTRO  
 Quarteirão/Quadra: 00250-\*\*\*  
 Lote/Sub-lote: 002-

**Dados do Terreno**

Área do Terreno (m<sup>2</sup>): 26,32  
 FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Sim / Não / Não  
 FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não  
 Valor do Terreno: R\$ 124.227,80 / UFIC 34.354,0842  
 Valor m<sup>2</sup> do Terreno: R\$ 4.290,82 / UFIC 1.186,5876  
 Frente (m): 1,00  
 Fatores de Correção: 1,1000

**Dados da Edificação**

Área construída (m<sup>2</sup>): 163,97  
 Valor m<sup>2</sup> Construção: R\$ 1.977,09 / UFIC 546,7469  
 Ano de Depreciação: 1989  
 Fator de Depreciação: 0,6850  
 Valor da Construção: R\$ 244.272,41 / UFIC 67.551,3422  
 Tipo Padrão Construção: RV-4-0

**Dados Tributários**

Exercício: 2020  
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 368.500,21 / UFIC 101.905,4264  
 Alíquota: 0,60000%  
 (-) Imposto: R\$ 1.919,50 / UFIC 530,8201  
 (+) Imposto com limitador: R\$ 1.728,21 / UFIC 477,9213  
 (+) Taxa de Lixo: R\$ 551,13 / UFIC 152,4101  
 Número de Parcelas: 11  
 Valor das Parcelas: R\$ 207,21 / UFIC 57,3029  
 Isenção de Imposto: -  
 Isenção de Taxas: -  
 Imunidade: -  
 Data de Vencimento 1ª Parcela: 07/02/2020

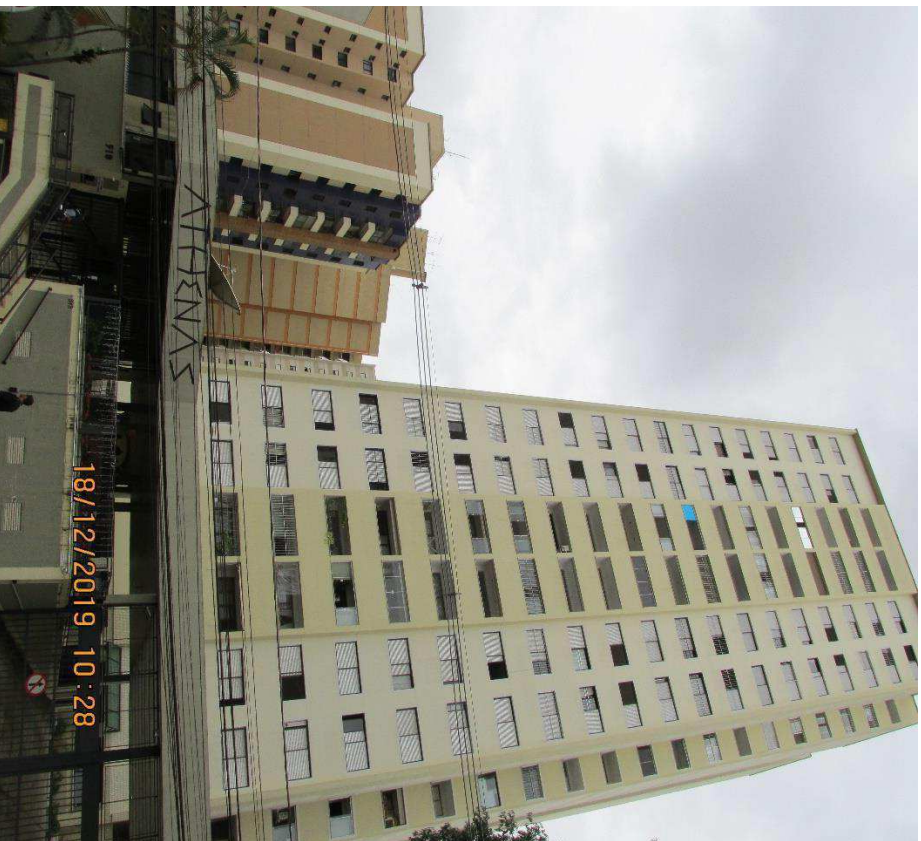
(FZ) Fator Zonamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento  
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsoão  
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área



RENATO BRAMBILLA  
Consultor Imobiliário - CRECI n.º 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n.º 11073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

## 8.2. Foto do Imóvel Avaliando (exterior)



Rua Riachuelo, n.º 542 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320  
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla@creci.org.br  
- Pág. 17 -



### 8.3. Fotos da Área Comum/Lazer do Condomínio



**Churrasqueira**



**Quadra Poliesportiva**



**Academia**



**Playground Infantil**



**Salão de Jogos**



**Piscinas**



**RENATO BRAMBILLA**

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

**Avaliações e Perícias  
Imobiliárias**



**Piscinas**



**Piscinas**

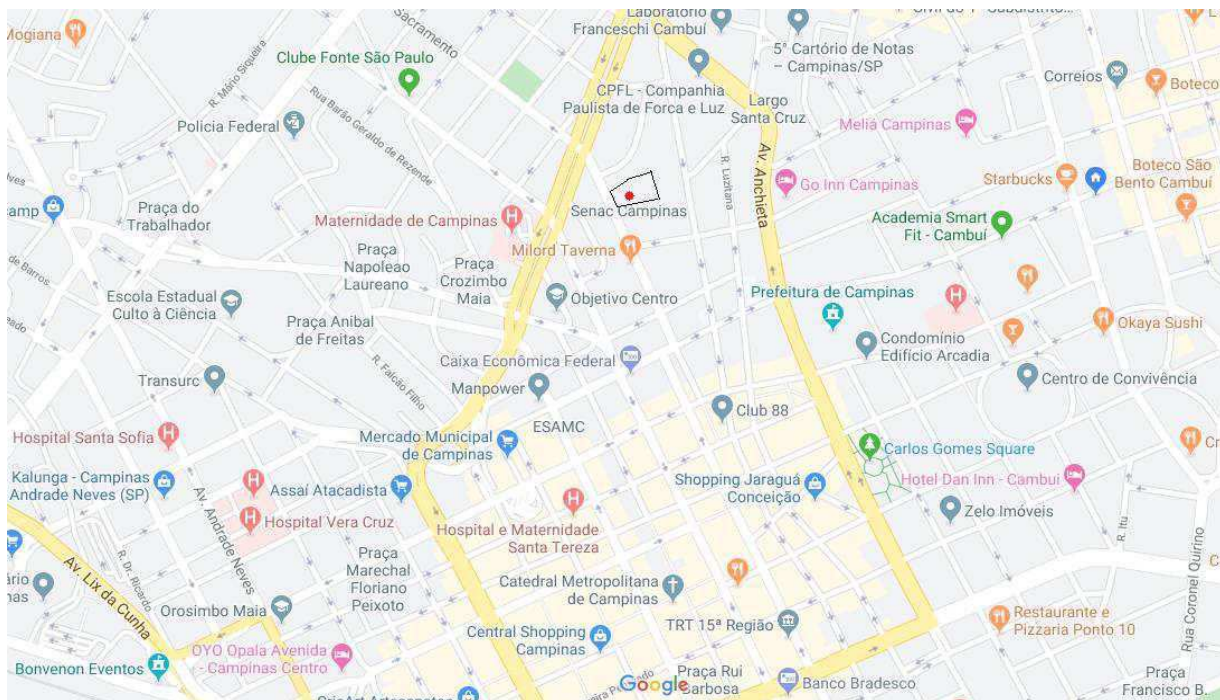


**Salão de Festas**



**Salão de Festas**

**8.4 - Croqui de Localização**



Rua Riachuelo, n° 542 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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