



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento nº 41, do bloco 01 com
49.080 m², com 2 quartos, sala, cozinha,
área de serviço e 1 banheiro.

VISTORIA

O condomínio onde está localizado o imóvel objeto deste parecer técnico mercadológico PTAM foi vistoria “in loco” por este subscritor e sua equipe técnica no dia 15 de Outubro de 2020 entre 15:00 h e 15:30 h.

Obs: O imóvel avaliando não foi vistoriado.

DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 41 do bloco 01 – Localizado no 4º pavimento do Condomínio Residencial Takanos II, situado na Rua Projetada nº 110 do loteamento denominado Bairro dos Amarais, neste município e comarca de Campinas/SP, 2º Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes áreas: área privativa de 49,080 m², área comum de 40,222 m², perfazendo área total de 88,574 m², sendo destes 55,768 m², em áreas aprovadas/edificadas e 32,806 m², em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,004545 (0,4545%). Confronta pela frente, com o apartamento de final 01, pelo lado direito, com o recuo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo, parcialmente com a circulação vertical do pavimento (escada) e parcialmente com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o recuo de fundos da construção.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

L
Pág.
1



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO

Campinas é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², da qual 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2018, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.194.094 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficante atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo índice das melhores e maiores cidades brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb. Campinas foi fundada em 14 de Julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX a cidade teve o café e a cana de açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974 é considerada uma das principais do país.

A região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL



Página
9

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

07 páginas



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Página
11

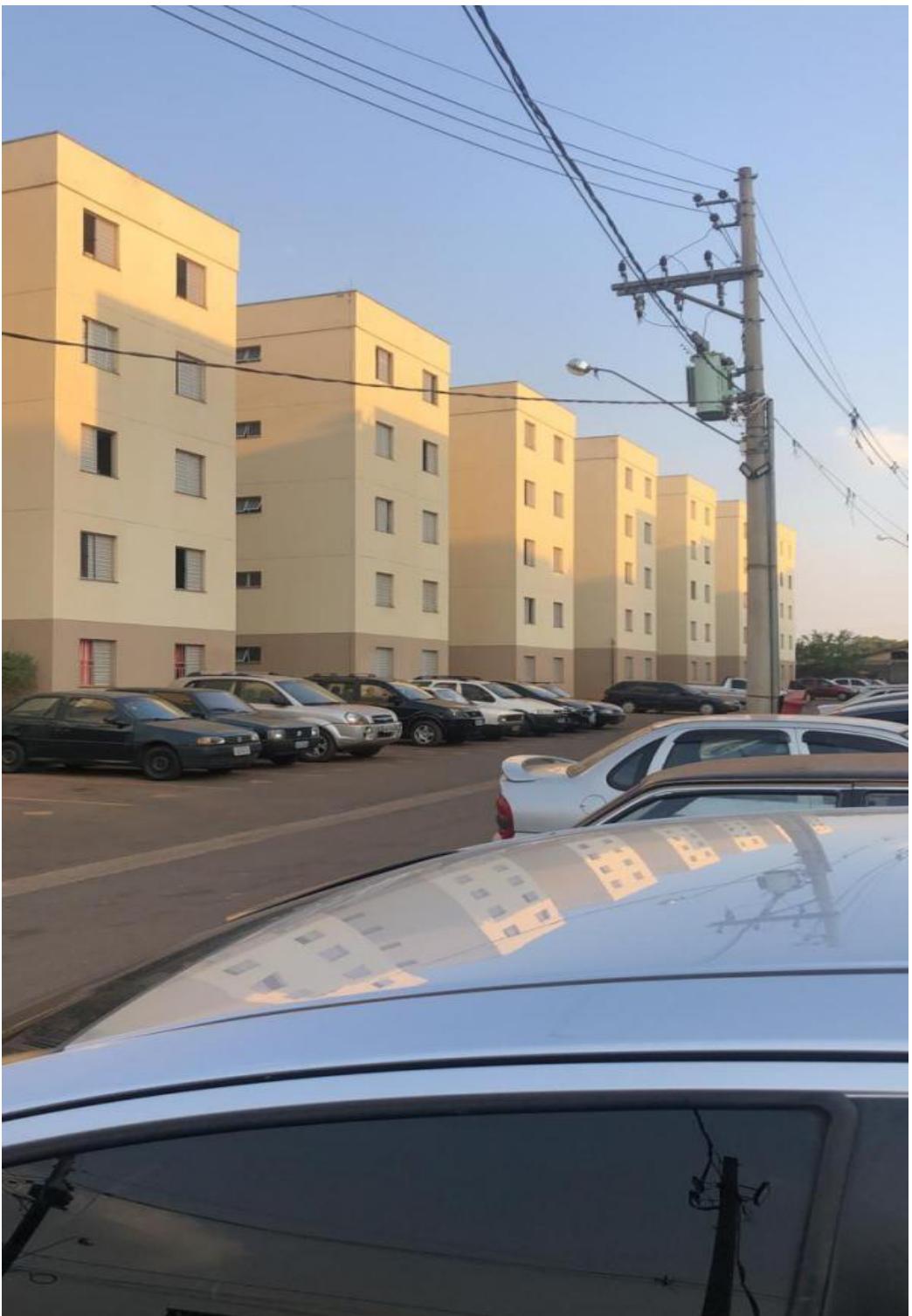
Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Página
12

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Página
13

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA

141.691

ROCHA

01

VERSO

Prenotação nº 333.385 de 13/07/2016.

R.2/141.691 – VENDA E COMPRA – Por instrumento particular com força de escritura pública na forma do artigo 61 da Lei 4380/64, artigos 2º e 8º parágrafo 1º da Lei 10.188/01 cuja a íntegra é: "Os compradores ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula pelo prazo de 24 meses, a contar da assinatura do contrato" e da Lei 11.977/09, operação de venda e compra de bem imóvel com obrigações, parcelamento e alienação fiduciária em garantia ao Sistema Financeiro da Habitação no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - Recursos FAR, firmado em Campinas/SP, aos 21 de outubro de 2014, a proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira com sede Na Brasília/DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, na qualidade de administradora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR , constituída conforme artigo 2º da Lei 10.188/01, VENDEU o imóvel desta matrícula á VANESSA GONÇALVES AMBROSIO, brasileira, solteira, nascida em 28/09/1985, diarista, portadora do RG nº 458833290-SSP-SP, inscrita no CPF sob nº 357.673.028-12, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Osvaldo Rodrigues, nº 32. Pe o valor de R\$ 76.000,00, Dispensada a apresentação das Certidões previstas no art. 47 da Lei nº 8.212/91 nos termos do artigo 2º, parágrafo 6º da referida Lei.

Analisado por Bruna Matos Neopoli Marchesi. Campinas, 26 JUL 2016

O Oficial Substituto *[Signature]*, Bcl. Carlos R. Argenton.

Prenotação nº 333.385 de 13/07/2016.

R.3/141.691 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular objeto do registro anterior R.2 a adquirente , já qualificada, aliena fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira com sede Na Brasilia/DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾ , inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, na qualidade de administradora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR , constituída conforme artigo 2º da Lei 10.188/01, o móvel alienado fiduciariamente neste instrumento constitui patrimônio do FAR, para garantia da dívida no valor de R\$ 76.000,00 pagável no prazo de amortização de 120

(continua na ficha 02)

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página
14



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA
141.691

FICHA
02

MATRÍCULA
141.691

FICHA
02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Manoel de Abreu Viziru Junior
2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

meses em prestações mensais e sucessivas obtidas junto ao FAR, pelo sistema de amortização constante: SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/11/2014, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Prazo de carência, conforme estabelecido no artigo 26, §2º da Lei 9.514/97 de 30 dias. Valor de avaliação do imóvel atribuído para fins de Leilão Público, é de R\$ 76.000,00. A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514/97. **Ficam ratificadas as disposições legais descritas na averbação nº 01 desta matrícula com relação ao crédito constituído neste registro.**

Campinas, 26 JUL 2016
Bel. Carlos R. Argenton.

O Oficial Substituto

MATRÍCULA
141.691

FICHA
02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Manoel de Abreu Viziru Junior
2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

meses em prestações mensais e sucessivas obtidas junto ao FAR, pelo sistema de amortização constante: SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/11/2014, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Prazo de carência, conforme estabelecido no artigo 26, §2º da Lei 9.514/97 de 30 dias. Valor de avaliação do imóvel atribuído para fins de Leilão Público, é de R\$ 76.000,00. A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514/97. **Ficam ratificadas as disposições legais descritas na averbação nº 01 desta matrícula com relação ao crédito constituído neste registro.**

Campinas, 26 JUL 2016
Bel. Carlos R. Argenton.

O Oficial Substituto

Prenotação nº 377.081 de 30/07/2020.

Av.04/141.691 - 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 nº PH000329841, encaminhado aos 30/07/2020, pelo Escrivão/Diretor Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, extraída do Processo da ação de Execução Civil nº 1021021-37.2018.8.26.0114 em trâmite perante o 4º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS II**, inscrito no CNPJ sob nº 21.946.336/0001-11, e como **executado VANESSA GONÇALVES AMBROSIO** inscrita no CPF nº 357.673.028-12, foi procedida a **PENHORA de 100% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 24.512,16, ficando nomeado como depositária Vanessa Gonçalves Ambrosio. Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.**

Selo digital nº 123851321BJ000162378HP20M.

Campinas, 11 de agosto de 2020. O Substituto do Oficial
[Assinatura]
Murilo Hákime Pimenta.

Prenotação nº 377.081 de 30/07/2020.

Av.04/141.691 - 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 nº PH000329841, encaminhado aos 30/07/2020, pelo Escrivão/Diretor Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, extraída do Processo da ação de Execução Civil nº 1021021-37.2018.8.26.0114 em trâmite perante o 4º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS II**, inscrito no CNPJ sob nº 21.946.336/0001-11, e como **executado VANESSA GONÇALVES AMBROSIO** inscrita no CPF nº 357.673.028-12, foi procedida a **PENHORA de 100% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 24.512,16, ficando nomeado como depositária Vanessa Gonçalves Ambrosio. Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.**

Selo digital nº 123851321BJ000162378HP20M.

Campinas, 11 de agosto de 2020. O Substituto do Oficial
[Assinatura]
Murilo Hákime Pimenta.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 1

Sobrado com 2 quartos e 1 banheiro com 72 m² à venda por R\$ 130.000,00, 2 vagas e um pequeno quintal, no Conjunto Habitacional Residência Olímpia, em Campinas/SP. Fonte: site vivareal, código 229485, anunciante: Rede Provenctum – Castelo 3 (19) 99704-8810.

★ 🔒 www.vivareal.com.br ↺

x Viva Real para Android
 (26.743)
Instalar

R\$ 130.000

Condomínio
SOLICITAR

IPTU
R\$ 70

Sobrado com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 72 m² por R\$ 130.000

Conjunto Habitacional Residencial Olímpia, Campinas - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. CA229486



PIRES
CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES
DE IMÓVEIS
LTDA

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 2

Apartamento com 2 quartos 58 m², à venda por R\$ 80.000,00, 1 banheiro, 1 vaga, gesso, armário de cozinha, localizado no Conjunto Habitacional Vila San Martin – Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Imobiliária Governador CRECI-SP: 05670-J, código anunciante: AP 3706, código do imóvel: ZAP 2461607630. (19) 3344-1900 / (19) 98411-027.



w.zapimoveis.com.br



Apto reformado do CDHU com piso frio gola de gess...

apartamento para comprar em
Avenida Comendador Aladino
Selmi - Vila San Martin,...



58 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Venda

R\$ 80.000

Condomínio

R\$ 90

IPTU

não informado

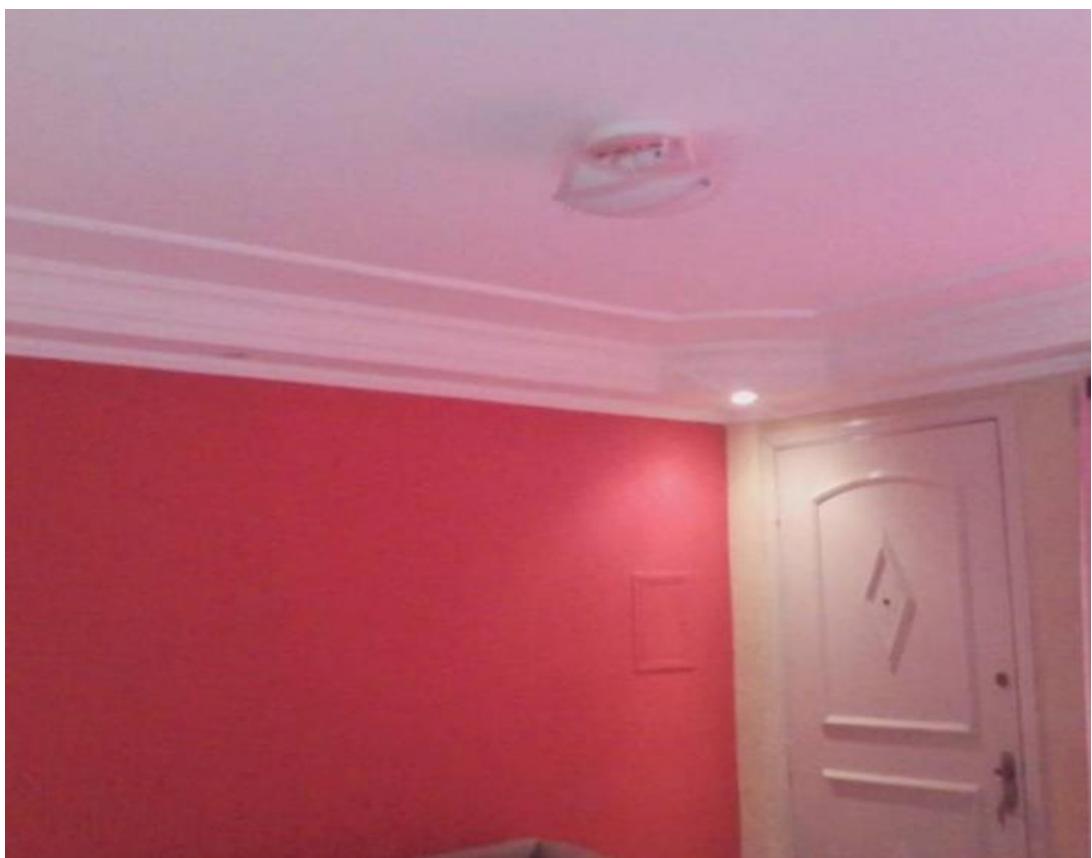
Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Perícia
7



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Página
18

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 3

Apartamento com 2 quartos, 44 m², à venda por R\$ 85.000,00, 1 banheiro, 1 vaga, todo reformado, Vila San Martin, CDHU, Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Rede Provenctum Castelo 3, CRECI-SP 321356. (19) 99704-8810, código da oferta anunciante: AP 282177, código da oferta no ZAP: 2493442694.



w.zapimoveis.com.br



Apartamento a venda CDHU San Martin todo reformado...

apartamento para comprar em
Vila San Martin, Campinas - SP



44 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Venda

Economize 15%

Condomínio

IPTU

R\$ 85.000

R\$ 100.000

não informado

não informado



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página 19



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 4

Apartamento com 2 quartos 42 m², à venda por R\$ 95.000,00, 1 vaga, 1 banheiro, todo reformado, localizado no Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi, em Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Zelo Imóveis, CRECI-SP 28914-J. (19) 3736-3377 / (19) 99313-7760.

w.zapimoveis.com.br

APARTAMENTO NO BAIRRO CONJUNTO HABITACIONA...

apartamento para comprar em
**Rua Pedro Alves, 52 - Conjunto
Habitacional Edivaldo Antônio...**



42 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Venda

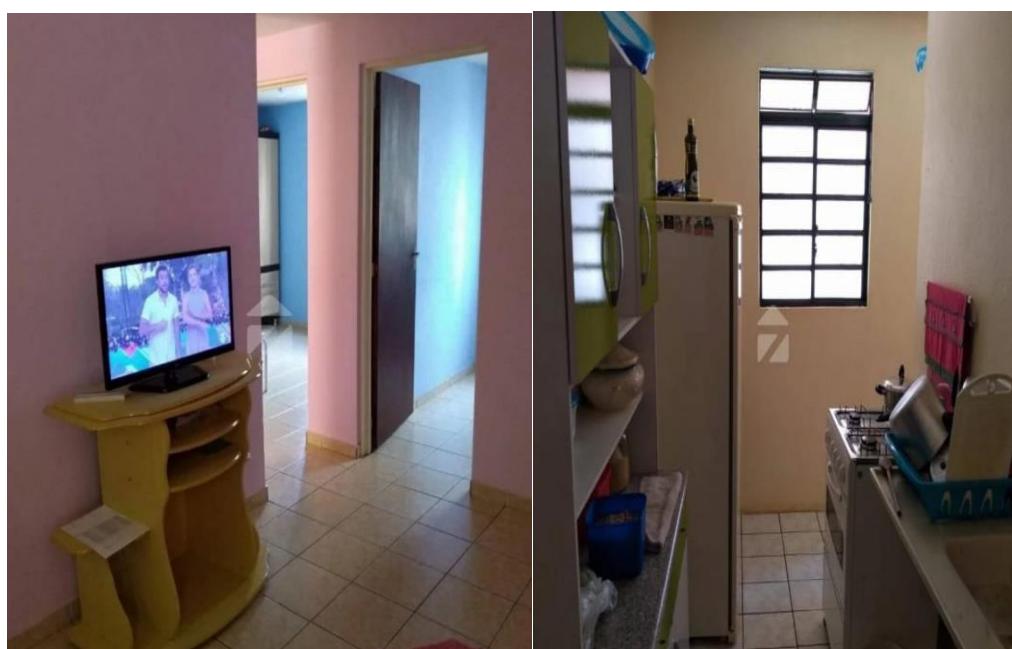
Condomínio

R\$ 95.000

R\$ 40

IPTU

não informado



Página
20

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

REFERÊNCIA	V.V (R\$)	M ²	R\$ V.M ²
R1	130.000,00	72	1.806,00
R2	80.000,00	58	1.380,00
R3	85.000,00	44	1.932,00
R4	95.000,00	42	2.262,00
SOMA	390.000,00	216	7.380,00
MÉDIA	97.500,00	54	1.845

Fórmula: Soma / Referências = V.T **Soma de todas referencias**

{ para calcular a média.

V.T / Referências = Média

{ **Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.**

I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 03) X (M² I A) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M ²	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	1.845,00	49,080 M ²	90.552,60

Fórmula: VM² X M² I A = VI

{ **valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.**



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CONCLUSÃO

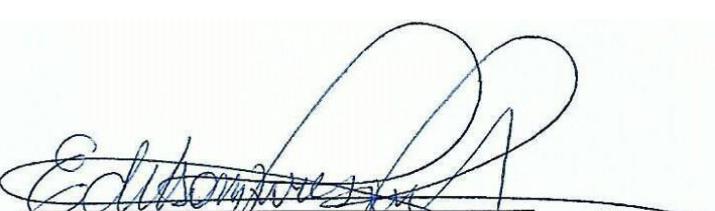
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R\$ 90.552,60 (noventa mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos à disposição de vossa excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 15 de Outubro de 2020.

Atenciosamente


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página
22