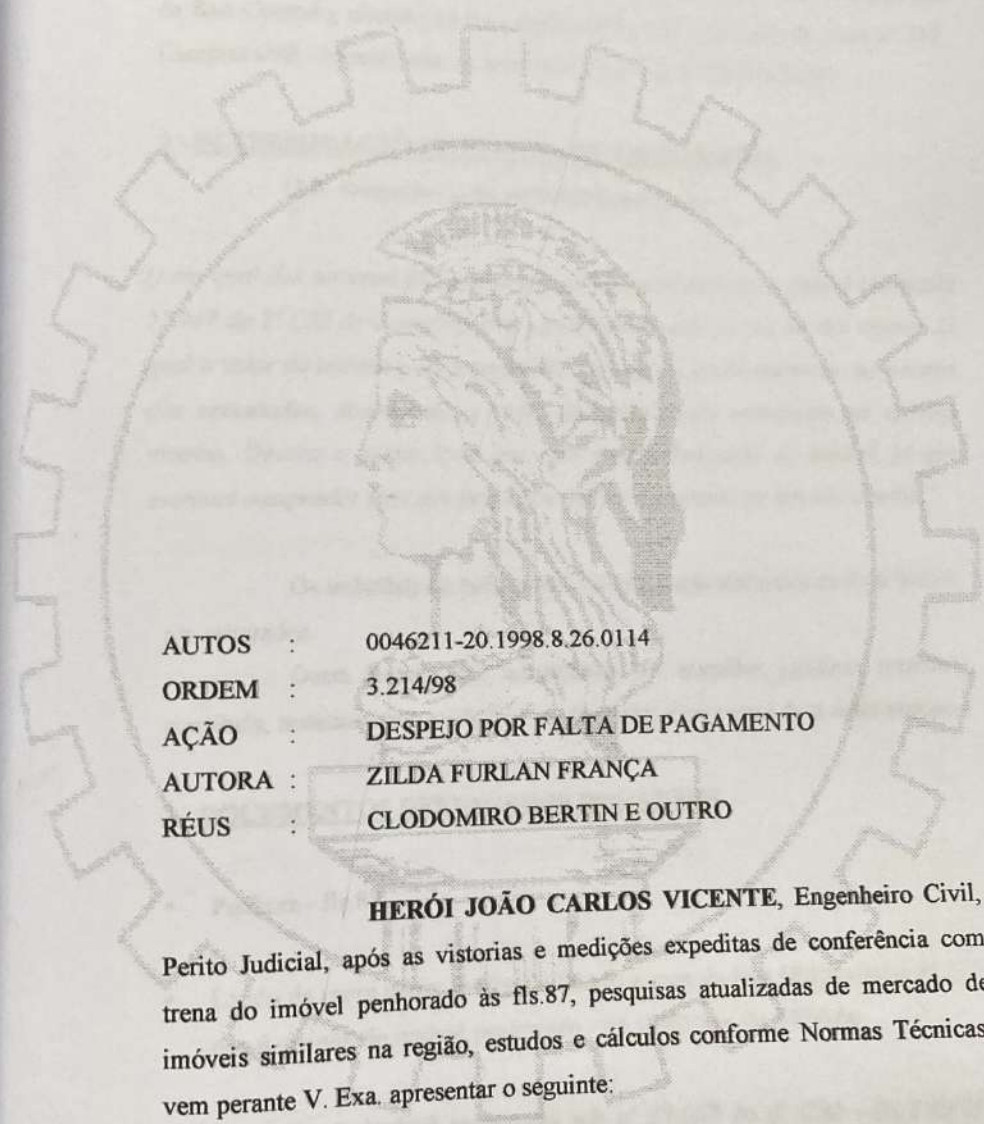


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS



114 FDCAS.21.00000440-9 120121 1502 17

AVALIAÇÃO

AUTOS : 0046211-20.1998.8.26.0114
ORDEM : 3.214/98
AÇÃO : DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
AUTORA : ZILDA FURLAN FRANÇA
RÉUS : CLODOMIRO BERTIN E OUTRO

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, Engenheiro Civil, Perito Judicial, após as vistorias e medições expeditas de conferência com trena do imóvel penhorado às fls.87, pesquisas atualizadas de mercado de imóveis similares na região, estudos e cálculos conforme Normas Técnicas, vem perante V. Exa. apresentar o seguinte:

= LAUDO PERICIAL =

1 - **OBJETIVO**

A perícia tem por objetivo atender às fls.667/668 para avaliação do imóvel penhorado às fls.87, descrito como lote 13 da quadra I-2 do Caminhos de San Conrado, situado na Rua Quitandinha s/nº e ao lado da casa nº 317, Campinas/SP - identificado na matrícula 27.047 do 2º CRI às fls.69.

2 - **DETERMINAÇÃO DE PERÍCIA DE ENGENHARIA**

O R. Despacho às fls.667/668 determinou:

"1) em qual dos terrenos foi construída a casa, qual seja, se o imóvel matrícula 27.047 do 2º CRI de Campinas está construída no lote 13, ou no lote vizinho 2) qual o valor do terreno e da propriedade que consta, exclusivamente, no terreno dos executados, descontado o valor da propriedade construída no terreno vizinho. Devera o perito levar em conta a desvalorização do imóvel, já que eventual comprador terá que demolir o que foi construído no terreno vizinho."

Os trabalhos da perícia estão previamente definidos às fls.678/679, ora reiterados.

Desta forma, não adentramos em questões jurídicas (mérito), contábeis, testemunhais, medições aprofundadas e/ou outros fora deste escopo.

3 - **DOCUMENTOS DESTACADOS DOS AUTOS**

- Penhora - fls.87;
- Laudo de outro perito avaliando errado a casa da Rua Quitandinha nº 317, que é vizinha do imóvel penhorado - fls.175/200 e fls.547/548;
- Matrícula do imóvel penhorado sob nº 27.047 do 2º CRI - fls.389/391, fls.435/437 e fls.685/686;
- IPTU/17 do imóvel penhorado possuindo código cartográfico na prefeitura sob nº 4153.32.60.0459.00000 e aerofoto - fls.392/393 e fls.438/439.

Laudo Pericial- Proc. nº 3214-98.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.2

4 - TRABALHOS DA PERÍCIA

Os dados cadastrais atualizados do imóvel penhorado obtidos pela perícia estão juntados ao Anexo I.

As vistorias foram agendadas às fls.705 e instruídas através de registro fotográfico juntado ao Anexo II.

As pesquisas atualizadas de mercado e as avaliações seguem os ditames legais previstos no NCPC e as metodologias correntes da ABNT, principalmente NBR 14.653-1:2019 (procedimentos) e NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis urbanos) e, ainda, Normas do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, onde o signatário é Membro Titular e teve a honra de participar do seletivo grupo de peritos judiciais que fez a 1ª revisão das normas no ano de 1995.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica de venda de mercado do imóvel penhorado às fls.87 - livre das construções que o invadem, serviços de demolição das construções que o invadem e respostas aos quesitos do R. Juízo.

5 - DADOS CADASTRAIS - ANEXO I

A perícia juntou os seguintes documentos ao Anexo I:

- Penhora - há erro material onde diz "nº 317" - vide Anexo I;
- Matrícula do imóvel penhorado sob nº 27.047 do 2º CRI;
- Certidão de valor venal do imóvel penhorado em 2020;
- Dados de zonamento do local em questão, planta e aerofoto.

6 - VISTORIA - data da vistoria em 15/12/2020 conforme fls.705

6.1 - FICHA DE VISTORIA

a) CARACTERÍSTICAS GERAIS

LOCALIZAÇÃO

Rua Quitandinha, s/nº
lote 13 da quadra I-2 do Caminhos do San Conrado
zona urbana de Campinas/SP

Laudo Pericial- Proc. nº 3214-98.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.3

DOCUMENTAÇÃO DESTACADA
vide **Anexo I**

CONFRONTANTES

lado esquerdo: terreno-nú

lado direito: casa 317 da Rua Quitandinha que o perito anterior avaliou errado

SITUAÇÃO

meio da quadra

USO PREDOM. DA REGIÃO

residencial unifamiliar

PADRÃO DA REGIÃO

médio

M. PÚBLICOS

todos, inclusive pavimentação

INFRA ESTRUTURA

acesso controlado por portaria

ÁREA TABULAR - ANEXO I

terreno: 600,00m²

b) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO**

TOPOGRAFIA

declive > 20%

SUPERFÍCIE

seca

ACESSO INTERNO

rampa

FECHAMENTO DE DIVISAS

lado direito: aberta para casa 317

lado esquerdo: muro/parede

fundos: aberta para área com mato

c) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS BENFEITORIAS**

FECHAMENTO FRONTAL

muro de alvenaria

portão

JARDIM

inexistente

PISO EXTERNO

cimentado

REVESTIMENTO EXTERNO

chapisco/emboço/reb. (muro)

CONSTRUÇÕES SEM VALOR COMERCIAL

Cobertura rústica com 9,00m x 9,00m

Casa de boneca com 3,20m x 2,30m

Banheiro desativado com 7,00m x 4,00m

d) **CONSTRUÇÕES QUE INVADEM O IMÓVEL PENHORADO**

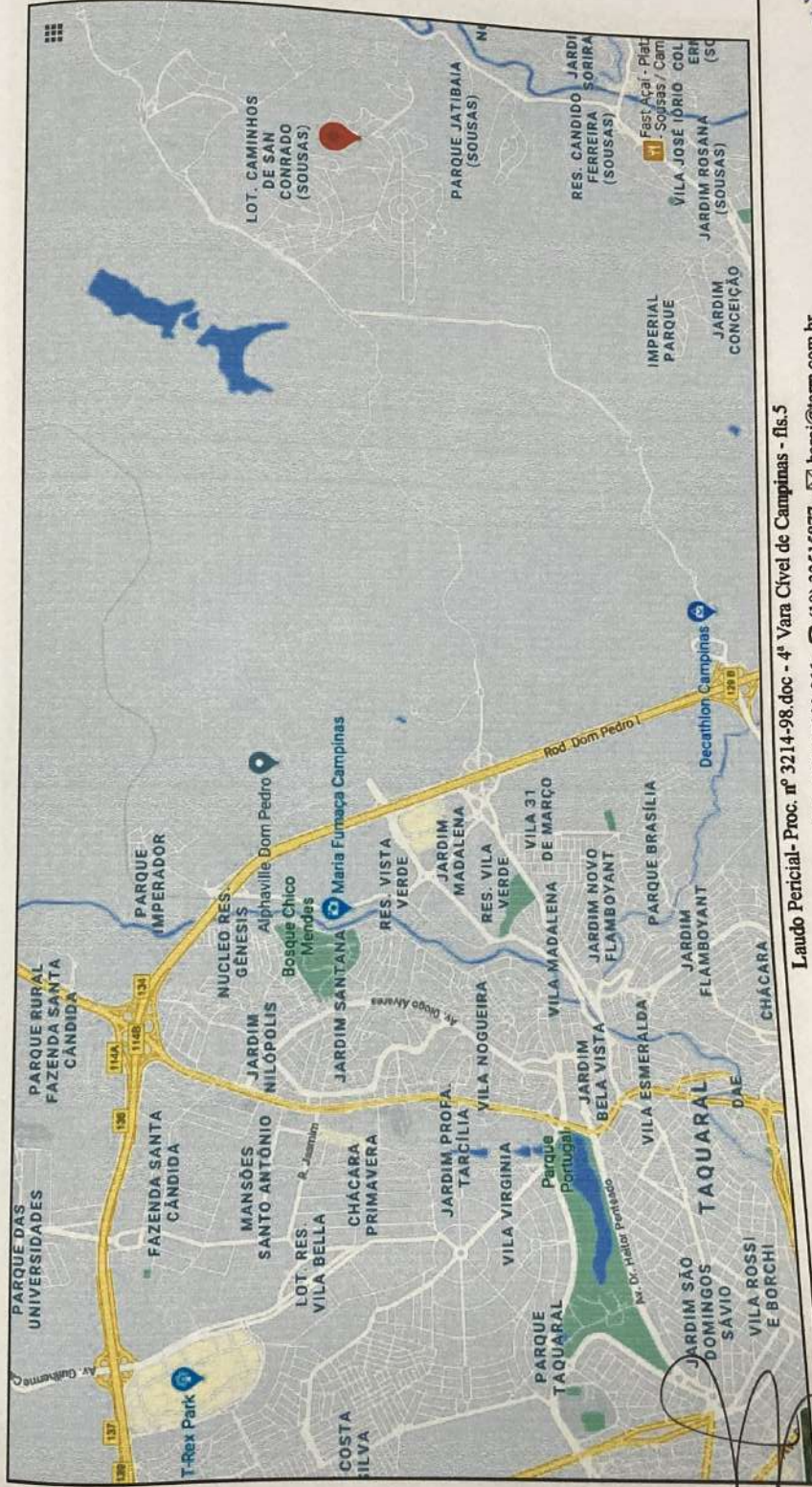
As construções que invadem o imóvel penhorado referem-se a uma escada externa de alvenaria e uma pequena faixa de varanda e telhado da casa 317 da Rua Quitandinha (casa vizinha), sendo que os custos dos serviços de demolição estão expostos na planilha específica ao **Anexo III** para atendimento técnico ao R. Despacho às fls.667/668

AValiação

6.2 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte : Esquemático - sem escala

Legenda : Local em questão



976

Laudo Pericial - Proc. nº 3214-98.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.5
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terma.com.br

AValiação

1. Introdução
2. Objetivos
3. Metodologia
4. Resultados
5. Conclusões
6. Referências

6.3 - AEROFOTO DA QUADRA

Fonte : Esquemático - sem escala

Legenda : Local em questão



717

Lauda Pericial - Proc. nº 3214-98.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.6
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32.515.877 - ✉ heroi@terra.com.br

AVALIAÇÃO

6.4 - REGISTRO FOTOGRÁFICO - ANEXO II

O registro fotográfico com legendas explicativas está ao Anexo II.

7 - FONTES PESQUISADAS - ANEXO III

7.1 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação técnica de venda segue o "Método Comparativo Direto de Valores de Mercado", inclusive atendendo às recomendações das normas.

7.2 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE TERRENO

A pesquisa da perícia obteve um conjunto representativo do mercado local de preços de venda de terrenos na mesma situação paradigma e similares ao imóvel penhorado, formado por elementos comparativos na região em questão - muito próximos entre si - e extraídos de fontes diferentes entre anúncios de proprietários, corretores autônomos e imobiliárias credenciadas, que foram analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações.

Assim, apuramos o valor unitário saneado de terreno (Vuf) pela média aritmética com um coeficiente de variação inferior a 30% na respectiva situação paradigma pré-determinada.

7.3 - SITUAÇÃO PARADIGMA

- local : mesmo empreendimento do imóvel penhorado - Caminhos de San Conrado e imediações - Campinas/SP;
- fator oferta : elasticidade natural dos negócios em oferta (f = 0,90);
- zona de avaliação : grupo I - 3ª zona - zona de uso residencial horizontal padrão alto conforme classificação técnica pelas Normas do IBAPE-SP/2011;

- aproveitamento : residencial unifamiliar;
- índice de localização : IL = 100,00;
- topografia : plana (f = 1,00);
- melhoramentos públicos : todos, inclusive asfalto (f = 1,00);
- data base : outubro/2020.

7.4 - FATORES DE AJUSTE

Os fatores de ajuste (testada, profundidade, esquina etc) seguem a *tabela 1* das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos/2011 do IBAPE/SP.

Deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à existência de polos diferenciados de valorização, inserção em outros condomínios, frente para corredores viários especiais etc, que não se enquadram no presente caso.

7.5 - TERRENO COM CONSTRUÇÃO

Os comparandos que apresentem benfeitorias de valor significativo deverão ter este preço expurgado do valor global, a fim de determinarmos o valor somente da parte do terreno.

7.6 - AVALIAÇÃO DOS CUSTOS DE DEMOLICÃO

O critério de avaliação técnica dos custos de serviços de demolições das construções que invadem o imóvel penhorado para a data base do presente caso segue os parâmetros técnicos usuais nas Perícias Judiciais de Engenharia e adotados há anos pelo signatário, a saber:

- Preços de mercado de materiais e mão-de-obra nas composições de serviços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que são publicados pela CEF - Caixa Econômica Federal e utilização consagrada em acórdãos do E. Tribunal de Justiça;

Laudo Pericial - Proc. nº 3214-98.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.8

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

AVALIAÇÃO

- Características de execução de reforma com serviços localizados (pontuais) e desnecessidade de formação de estoques para atendê-las;
- Contingências de canteiro penalizando duplamente os custos, pois exigem mão-de-obra mais qualificada (maior valor) e menor produtividade em relação às obras novas (prazo comparativo maior de execução);
- Inocorrência local de restrições de operação, movimentação de material e/ou equipamento, controle de poeira, ruído e/ou contaminação.

A perícia utilizou os valores médios de contingência para melhor representar as condições do local e dos serviços de reparos em questão.

Vide planilha ao Anexo III.

7.7 - **RIGOR TÉCNICO CONFORME NORMA NBR 14.653**

A avaliação de mercado possui rigor técnico segundo ABNT.

A utilização do tratamento por fatores segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 3, 4 e 5 dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da atual NBR 14.653-2:2011.

A avaliação de construção segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 6 e 7 do item 9.3 da atual NBR 14.653-2:2011 (custo).

Desta forma, o cálculo do grau de precisão do presente Laudo Avaliatório resulta no nível III (grau máximo).

8 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO

8.1 - AVALIAÇÃO LIVRE DAS CONSTRUÇÕES QUE O INVADEM

Considerando as planilhas ao Anexo III, temos a seguinte avaliação técnica de venda de mercado do imóvel penhorado às fls.87 - livre das construções que o invadem:

Lote 13 da quadra I-2 do Caminhos de San Conrado:

V = R\$ 302.400,00 para outubro/2020

8.2 - AVALIAÇÃO DOS CUSTOS DE DEMOLIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES QUE O INVADEM

Considerando as planilhas ao Anexo III, temos a seguinte avaliação técnica dos custos de serviços de demolição das construções que invadem o imóvel penhorado às fls.87:

Custos de serviços de demolição das construções que invadem o imóvel penhorado às fls.87:

I = R\$ 11.079,00 para outubro/2020

8.3 - AVALIAÇÃO DESCONTANDO OS CUSTOS DE DEMOLIÇÃO

Considerando as planilhas ao Anexo III, temos a seguinte avaliação técnica do imóvel penhorado às fls.87 descontando os custos de demolição:

Lote 13 da quadra I-2 do Caminhos de San Conrado MENOS custos de demolição:

V MENOS I = R\$ 291.321,00 para outubro/2020

9 - **QUESITOS DO R. JUÍZO** - fls.667/668

1) *em qual dos terrenos foi construída a casa, qual seja, se o imóvel matrícula 27.047 do 2º CRI de Campinas está construída no lote 13, ou no lote vizinho*

RESPOSTA: A casa está construída no lote 12 da quadra I-2 do Caminhos de San Conrado, possui o nº 317 da Rua Quitandinha e situa-se ao lado do imóvel penhorado (lote 13).

Os custos de serviços de demolições das construções da referida casa que invadem o imóvel penhorado estão expostos na planilha específica ao **Anexo III**.

2) *qual o valor do terreno e da propriedade que consta, exclusivamente, no terreno dos executados, descontado o valor da propriedade construída no terreno vizinho. Devera o perito levar em cota a desvalorização do imóvel, já que eventual comprador terá que demolir o que foi construído no terreno vizinho.*

RESPOSTA: As avaliações da perícia estão expostas no item 8 e planilha de avaliação de mercado ao **Anexo III**.

O imóvel penhorado às fls.87 é descrito como lote 13 da quadra I-2 do Caminhos de San Conrado, situado na Rua Quitandinha s/nº e ao lado da casa nº 317, Campinas/SP - identificado na matrícula 27.047 do 2º CRI às fls.69.

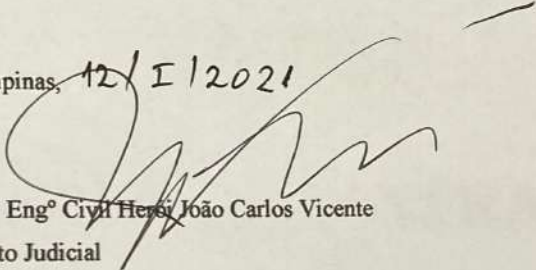
10 - **ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo Pericial de 12 folhas, seguido dos anexos abaixo descritos.

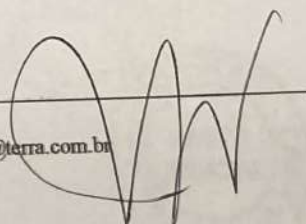
N. T. P. J.

- Anexo I - Dados Cadastrais
- Anexo II - Registro Fotográfico
- Anexo III - Fontes Pesquisadas

Campinas, 12/11/2021


Ass. Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente
Perito Judicial
Laudo Pericial nº 3.133

ANEXO I
DADOS CADASTRAIS



PODER JUDICIÁRIO

87

726

PROCESSO N.º 3214/98

AUTO DE Penhora e depósito
Nos vinte dias dias do mês de junho do ano de
mil novecentos e dois mil . onde vimos, nós Oficiais de Justiça,
abaixo assinados, em cumprimento do respeitável mandado do MM. Juiz de Direito da 4.ª
Vara Cível e Cartório do 4.º Ofício, nos autos da Ação de despejo por falta
de pagamento **CASA AO LADO**
que Zilda Furlan Franço

move contra Raimunda Aleuda de Medeiros e outros
e, depois das formalidades legais
procedemos a penhora

cujos dados são os seguintes: **Um imóvel situado a Rua**
Quitandinha, n.º 317 - Bairro San Lourenço -
distrito de Souza - Campinas - SP, devidamente
matriculado sob n.º 27047 do 1º Cartório de
Registro de Imóveis de Campinas.

PENHORADO
LOTE N.º

Feita a Penhora procedemos a entrega na forma da Lei
na qualidade de fiel depositário
que recebeu e de tudo bem ciente ficou, bem como das responsabilidades legais, que nos declarou
conhecer. E, para constar lavrei o presente auto que, depois de lido e achado conforme, vai
devidamente assinado.

Campinas, 20 de junho de 19 2000
[Signature]
OFICIAL DE JUSTIÇA
OFICIAL COMPANHIEIRO



MATRÍCULA

27047

FOLHA

01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

685

727

Em 03/06/2003 este imóvel passou a pertencer ao 1.º Registro de Imóveis de Campinas

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Seventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Lote de terreno nº 13 da quadra I-2.- do loteamento denominado CAMINHOS DE SAN CONRADO, em Sousas, desta Comarca, medindo: 12,00ms de frente para a rua 60; igual medida nos fundos, por 50,00ms de frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 600,00ms2, confrontando com os lotes 12, 14 e Rua de Pedestres D.-

PROPRIETARIAS: Imobiliária Dona Amélia S/C Ltda., com sede em São Paulo, CGC nº 47.237.328/0001-09 e Sobloco Construtora S/A com sede em São Paulo, CGC nº 60.889.005/0001-87. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 17.100 deste cartório. Campinas, 30 de Dezembro de 19 80. O Esc. hab. [assinatura] O Oficial do Registro

R-01 27047 Por instrumento particular feito e assinado nesta cidade aos 18 de Agosto de 1980, as proprietárias acima qualificadas COMPROMISSARAM o imóvel desta matrícula a JOSÉ CARLOS GRIGOLON, brasileiro, operador de computador, CIC.290.622.688-20, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Da. Lisete Beatriz Detanico Grigolon, residente nesta cidade.-

por Cr\$ 778.650,00.: sendo Cr\$ 15.873.00 de entrada e o saldo em 35.- prestações mensais. Campinas, 30 de Dezembro de 1980. O Esc. hab. [assinatura] O Oficial do Registro

R.02-27.047: Por instrumento particular feito e assinado nesta cidade, aos 18 de outubro de 1982, o compromissário do R. 01, já qualificado, e s/m. LISETE BEATRIZ DETANICO GRIGOLON, do lar, RG. nº 7.852.649-SP, brasileira, residente nesta cidade, CEDERAM E TRANSFERIRAM os direitos e obrigações no compromisso constante do R.01, sobre o imóvel desta matrícula a MARTA BERNADETE LUCATO DE SOUZA GARCIA, brasileira, contado-



MATRÍCULA
27.047

MATRÍCULA
27047

FICHA
01-
VERSO

contadora, casada com Roberto Garcia, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC. nº 442.013.038-31, residente nesta cidade, à Rua Antonio Faria de Tassarã, nº 32, por C\$ 902.440,00., do qual, a quantia de C\$700.000,00., os cedentes confessam haver recebido neste ato da cessionária, dando-lhe quitação raza e irrevogável; o saldo de C\$240.000,00, que representada a dívida favorável à Sobloco Construtora S/A e à Imobiliária Dona Amélia S/C Ltda., que pesa sobre o imóvel, é neste ato assumido pela cessionária, que se compromete e obriga-se a pagá-lo em 10 parcelas mensais e sucessivas, do valor de C\$ 20.244,00 cada, vencível a primeira delas no dia 25 de outubro de 1982 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, tudo conforme estabelecido no Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra antes mencionado. Campinas, 26 de dezembro de 1984. O Esc. Aut. Osvaldo Bafume.-

AV3/27.047. Mediante a escritura do 1º Tab. abaixo registrada e com base na AV14 da matrícula nº 17.100, deste Cartório fazo constar nesta matrícula que a Imobiliária Dona Amélia S/C Ltda teve sua razão social alterada para ESTANCIA SANTA ISABEL COMERCIAL LTDA. Campinas, 30 SET 1988. O Esc. Aut. (Bel. Vitor José Pavani).-

RA/27.047. Por escritura de 28 de julho de 1.987, lavrada no 1º Tabelionato local (livro nº 1052, fls. 177) as proprietárias acima qualificadas, venderam a MARIA BERNADETE LINCATO DE SOUZA GARCIA e seu marido ROBERTO GARCIA já qualificados pelo preço de Cz\$ 778,65; o imóvel descrito nesta matrícula. As partes consideram cumprido o compromisso e cessão acima. Pelas vendedoras foi declarado que deixaram de apresentar o O.N.D. do IAPAS por não pertencer o imóvel ao seu ativo imobilizado. Campinas, 30 SET 1988. O Esc. Aut. (Bel. Vitor José Pavani).-

cont inua às fls. 02

R5/27.047. Por da no primeiro os proprietário CLEVELAND MARIA C. 430.554-SP, O nesta cidade, m preço de Cz\$ 15 Campinas, (Bel. Vitor José

R.06/27.047:- P do 4º Cartório etário do R.05, vel desta matr de R\$ 8.000,00, 963.137.498-04 da comunhão pa com MARIA STEL da, RG 3.849.1 ciliados no di Campinas, 26 S

R.07/27.047.- expedido pelo SP, aos 05 de de Despejo po rente ZILDA F DA DE MEDEIRO verifica-se q dade dos fiad DO BORGHI BER rio o Sr. LUI pinas, 12 MA

MATRÍCULA
27.047

FOLHA
02

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

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

728 686

R.05/27.047. Por escritura de 13 de novembro de 1.987, lavrada no primeiro Tabelionato local (livro nº 1105, fls. 35), os proprietários do R4, já qualificados, venderam a AUGUSTO CLEVELAND MARIANO, brasileiro, solteiro, médico, RG nº 9.430.554-SP, CIC 068.542.198-84, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Dr. Quirino nº 1730, aptº 123, pelo preço de Cz\$ 150.000,00; o imóvel descrito nesta matrícula. Campinas, 30 SET 1988. O Esc. Aut. *J. Pavan*
(Bel. Vitor José Pavan).-

R.06/27.047:- Por escritura pública de 31 de Agosto de 1.995 do 4º Cartório de Notas local, livro 479, fls. 262, o proprietário do R.05, já qualificado, TRANSMITIU O DOMÍNIO do imóvel desta matrícula, a título de venda e compra, pelo valor de R\$ 8.000,00, à CLODOMIRO BERTIN, RG 13.933.720-9-SP., CPF 963.137.498-04, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARIA STELA DE TOLEDO BORGHI BERTIN, brasileira, advogada, RG 3.849.168-SP., CPF 365.528.011-15, residentes e domiciliados no distrito de Sousa, na rua Quitandinha, nº 317. Campinas, 26 SET 1995. O Esc. *J. Pavan* Carlos R. Argenton.-

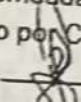
R.07/27.047.- Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Campinas-SP, aos 05 de setembro de 2.001, no Proc. nº 3.214/98, Ação de Despejo por Falta de Pagamento, onde figura como requerente ZILDA FURLAN FRANÇA e como requerido RAIMUNDA ALEUDA DE MEDEIROS e outros, com valor da causa de R\$14.666,64; verifica-se que o imóvel da presente matrícula, de propriedade dos fiadores CLODOMIRO BERTIN e MARIA STELLA DE TOLEDO BORGHI BERTIN, foi PENHORADO, tendo ficado como depositário o Sr. LUIZ CARLOS PERBIRA, RG. nº 10.682.773-SP.- Campinas, 12 MAR 2002. O Escr. *J. Pavan*
BEL. JOSÉ MAURO COELHO



MATRÍCULA
27.047

FICHA
02
-VERSO

Prenotação nº 348.473 de 09/11/2017.

Av.08/27.047 - PENHORA - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pelo sistema (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo III), do Protocolo de Penhora Online nº PH000188505, expedida em 09/11/2017, pelo Escrivão/Diretor CARLOS DE OLIVEIRA JUNIOR, extraída do processo nº 10001998, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 10º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente MARIA CECILIA BORGHI GUIMARAES, inscrita no CPF sob nº 867.317.428-72, e como executada MARIA STELA DE TOLEDO BORGHI, inscrita no CPF sob nº. 365.528.018-15, procedida a penhora de 50% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 288.747,53 (duzentos e oitenta e oito mil, setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e três centavos), ficando nomeada como depositária Maria Stela de Toledo Borghi. Título qualificado e digitado por Carolina Patah Alonzo Campinas, 16 de novembro de 2017. O Oficial  Rodrigo Fragoso Leandro de Figueiredo.



PLURIB

Procurador
Secretaria
Departamento

CERTIDÃO

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Estado de São Paulo ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em sede de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel é apurado com base nos dados cadastrais utilizados no exercício fiscal.

EXEQUENTE
ID
Código Cadastral
Endereço
Comunidade
Bairro / Localidade
Quartelão / Quilômetro
Valor do m² do terreno
Valor do terreno
Área terreno / Fração
Produto dos fatores de atualização
Valor atualizado
Data de Assinatura
IP do Registrador

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- * Os valores em Reais são expressos com base no valor indicado.
- * Certidão expedida via internet com base em sistema eletrônico.
- * A autenticidade desta certidão deverá ser verificada em <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://www.registradores.org.br>



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

729

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Reservado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Código Cartográfico: 4153.32.60.0459.00000

Endereço do Imóvel: RUA QUITANDINHA, 0

Complemento:

Bairro / Loteamento: CAMINHOS DE SAN CONRADO

Quarteirão / Quadra / Lote: 11215-12 013-

DADOS DO TERRENO

Valor do m² do terreno - R\$: 613,87

Valor do terreno - R\$: 329.437,52

Área terreno / Fração ideal: 600,00

Produto dos fatores de correção: 0,8944

VALOR VENAL DO IMÓVEL

R\$: 329.437,52

DADOS DA CERTIDÃO

Data de emissão: 17/11/2020

Assinatura eletrônica: 000119.4391120.201117

IP do solicitante: 172.21.15.167

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.

* Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011.

* A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico - <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.





730

O material aqui apresentado tem caráter consultivo.

Para obter documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Pref. Municipal de Campinas.



Fonte de dados: Base de dados cartográfica de lotes do DIDC / Base de dados do zoneamento do DEPLAN

Ver Google Maps Fotos Eschada P.M.C

Zoneamento

Cód.Cart.: **4153.32.60.0459**

Zoneamento: **Z03 APA** Lei nº10.850/01

Macrozona: 1 / Área de Planej.(AP): 1 (antigo)

PD2018 Macrozona: de Relevância Ambiental
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): APA Campinas

Anotações diversas DIDC

Resolução SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': Ordem Judicial APA - liminar deferida em agosto de 2016 [Ação Civil Pública - Ação de Conservação da Natureza - Processo Digital 1021222-34.2015.8.26.0114 - Autor: Ministério Público do Estado de São Paulo - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - 2ª Vara da Fazenda Pública](#)
Resolução judicial de 03/02/2017 retificou a liminar inicial restringindo tão somente a aprovação final de loteamentos e empreendimentos de área.

Devem ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei nº 12.525, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

Mapa de Zoneamento

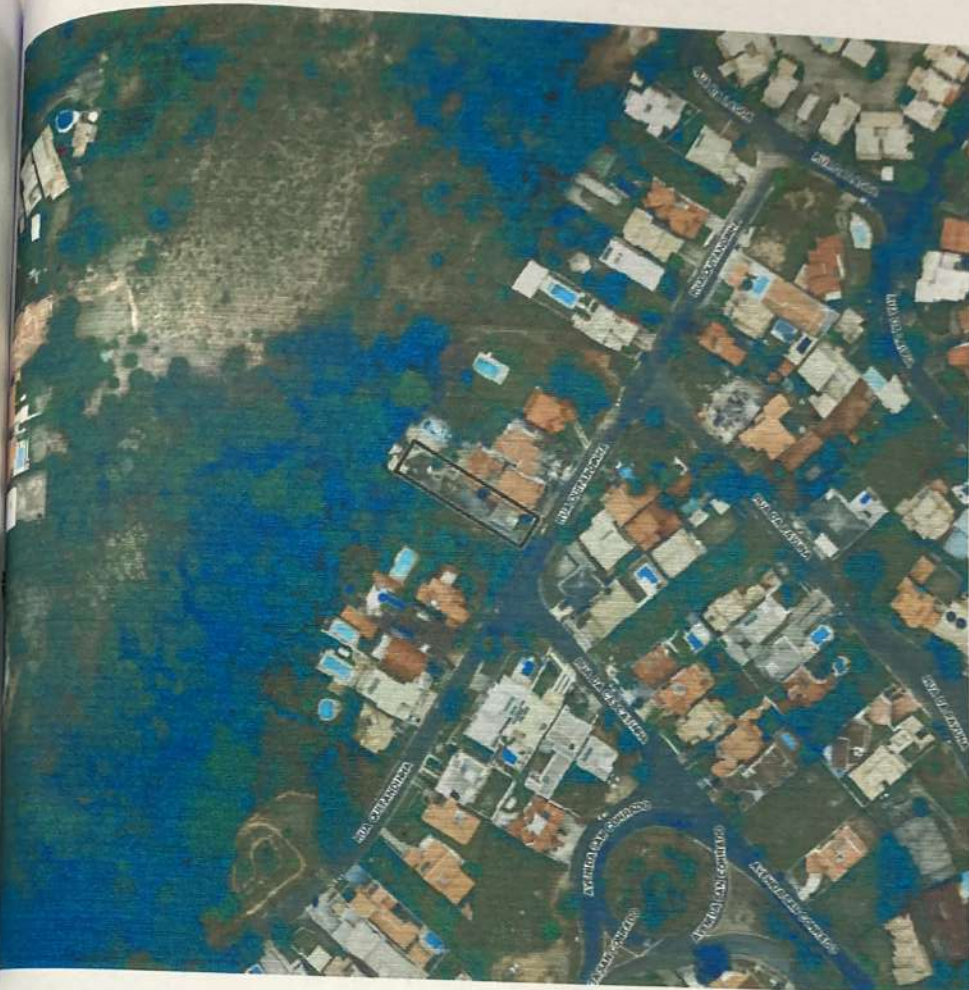




Detalhe zoneamento - Situação sem escala


 ENG° HERÓI - CREA/SP 187.585/D -
 PERITO JUDICIAL

732



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

[Handwritten signature]
PERITO JUDICIAL
CREA/SP 167.585/D - ENG° HERÓI

ANEXO II
REGISTRO
FOTOGRAFICO

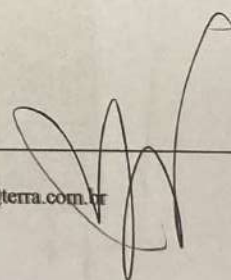




Foto 01 - Panorâmica da testada do lote sub judice (SEITA) ao lado da casa 317

734

735



Foto 02 - Testada do lote sub judice (SETA) ao lado da casa 317



Foto 03 - Detalhe frontal



Foto 04 - Outra vista do lote sub judice (SETA) ao lado da casa 317



Foto 05 - Idem a anterior, de outro ângulo mais próximo

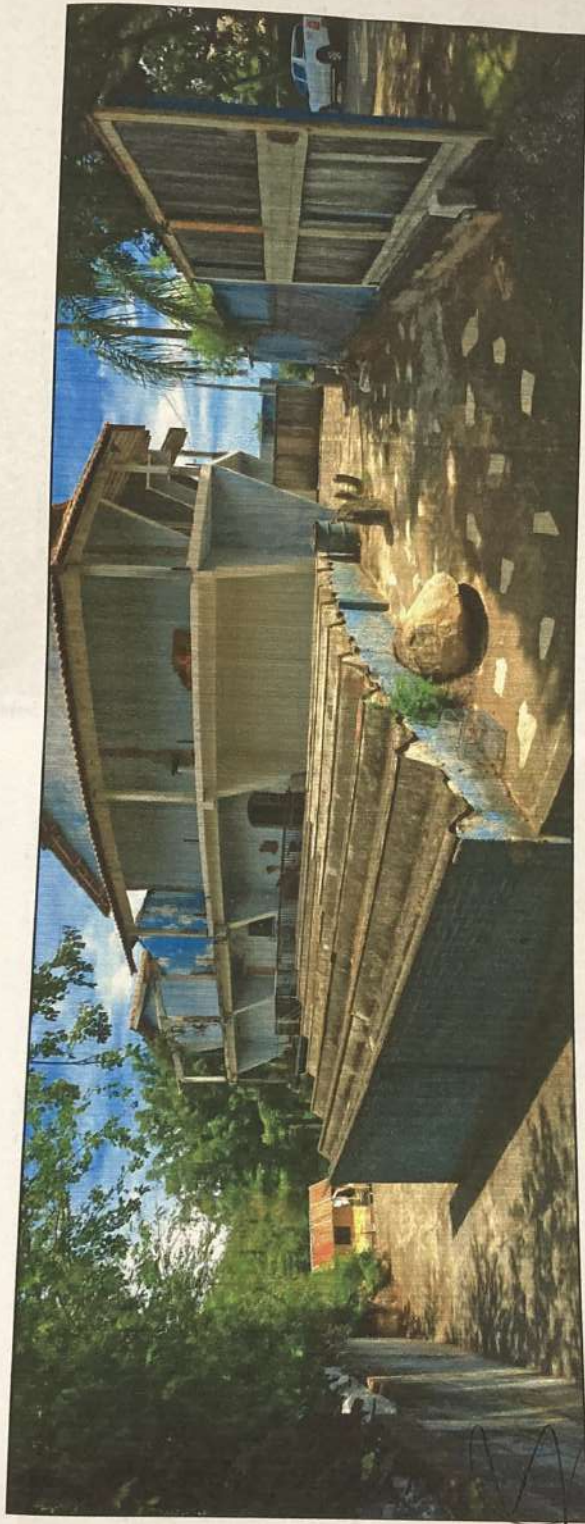


Foto 06 - Panorâmica do interior do sub judice, olhando em direção à divisa aberta com a casa 317

737

738



Foto 07 - Medição do lote sub judice a partir da face externa da divisa lateral esquerda (muro)



Foto 08 - Medição do lote sub judice até divisa lateral direita (aberta)

A handwritten signature or scribble in black ink, located to the right of the photograph.

739



Foto 09 - Idem a anterior, de outro ângulo mais próximo (SETA = largura 12 metros)

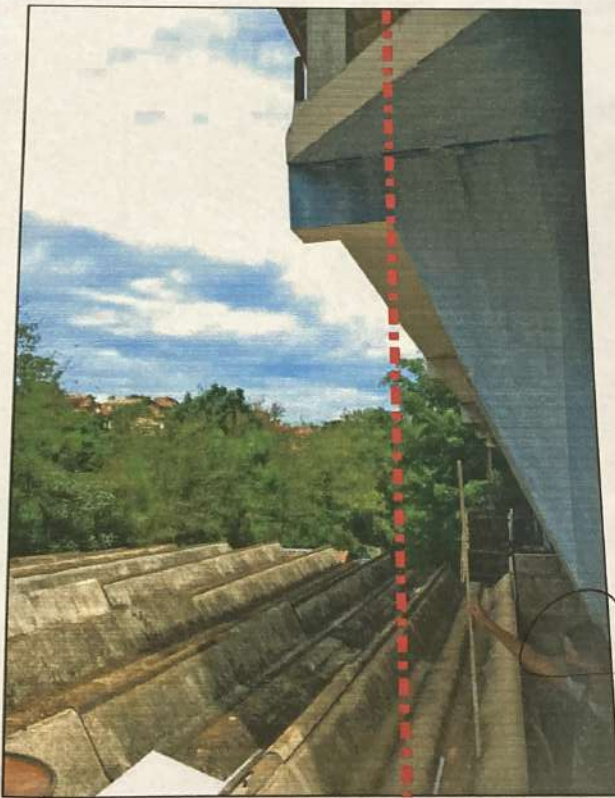


Foto 10 - Linha vertical na divisa aberta (frente) e parte da casa considerada como invasão no lote sub judice

740



Foto 11 - Cobertura rústica no interior do lote sub júdice sem valor econômico

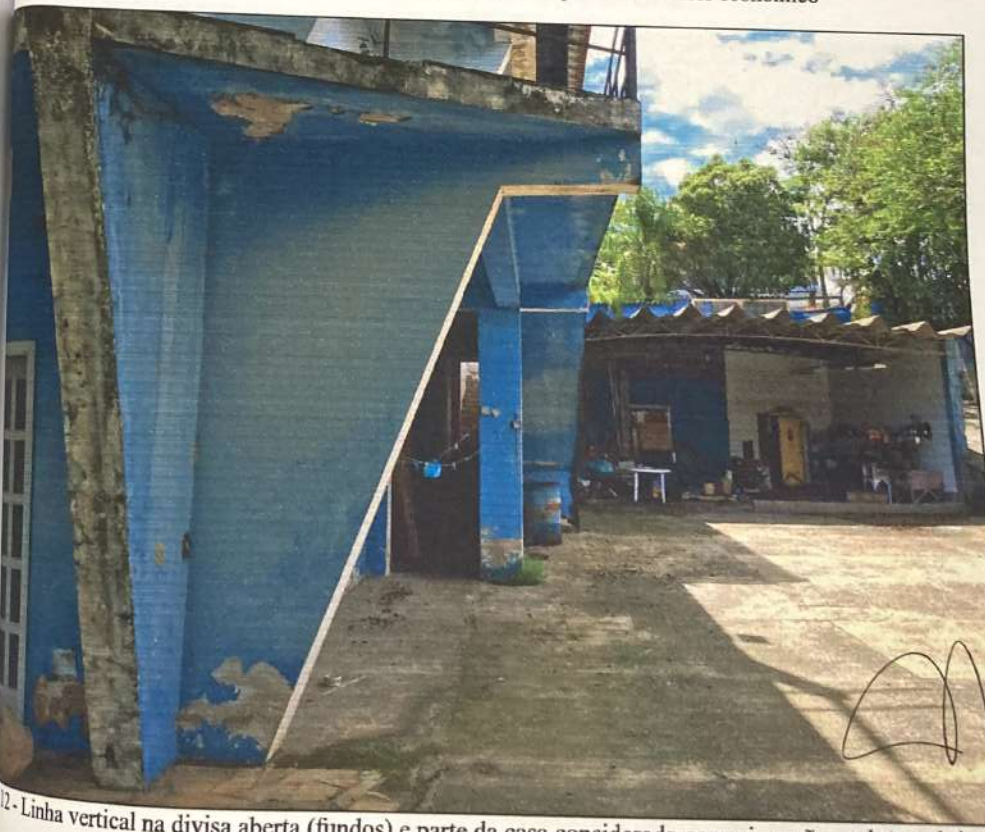


Foto 12 - Linha vertical na divisa aberta (fundos) e parte da casa considerada como invasão no lote sub júdice

711

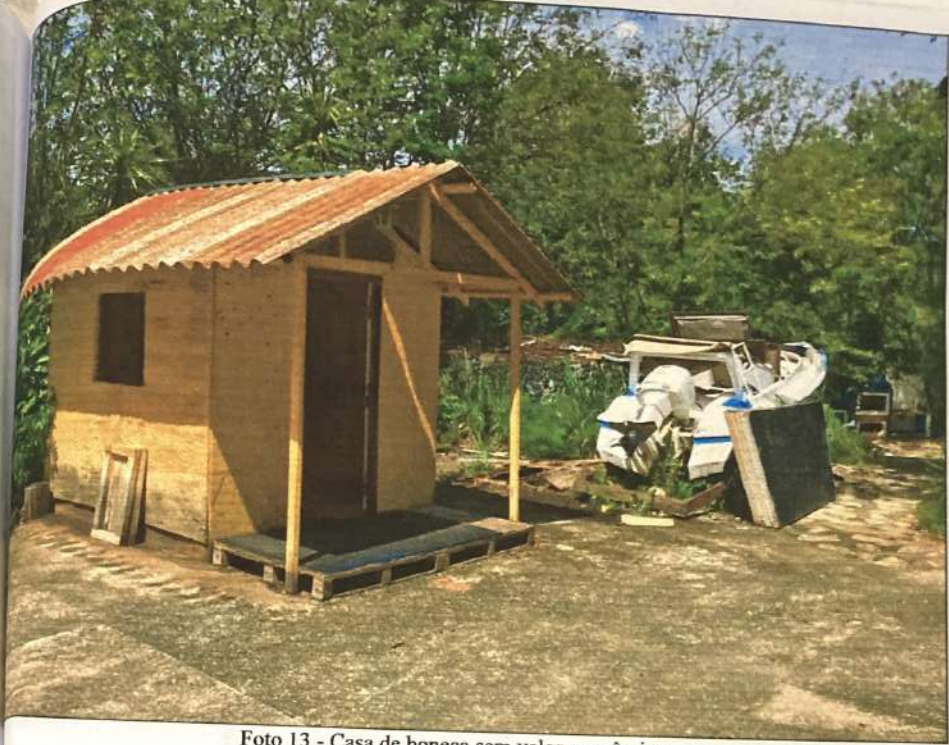


Foto 13 - Casa de boneca sem valor econômico



Foto 14 - Vista do fundos do lote sub judice

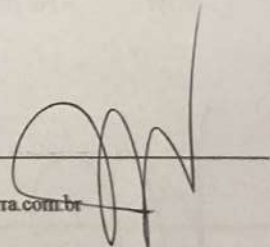


Foto 15 - Banheiro desativado sem valor econômico



Foto 16 - Parte final da vistorias olhando dos fundos para a frente do lote sub judice

ANEXO III
FONTES PESQUISADAS



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

PROCESSO Autos 3.214/98 da R. 4ª Vara Cível de Campinas
AVALIANDO Lote 13 da quadra I-2 do loteamento Caminhos de San Conrado - Campinas/SP - vide Anexo I
TIPO Lote Urbano - Grupo I - 3ª Zona - Residencial Horizontal de Padrão Alto
DATA BASE Outubro/2020

Paradigma	Testada de IL Referência (m)	Lim. Test. (m)	Lim. Prof. (m)	Inter. Área (m²)	Topografia	Melh. Púb.
100,00	15,00	7,50	30,00	400,00	suave	todos
		30,00	60,00	1.000,00	1,00	1,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC 10

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Luiza Nogueira & Antônio Imóveis - CRECI 65287F
 Rua Grajaú, 410 - fone 98111-8994
 Direto - código TE0081

Oferta: Rua da Urca, 17 - mesmo condomínio do imóvel sub judice
 AT = 528,00 m²
 AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 385.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 385.000,00 x 0,90 - 0,00 = 346.500,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = = 656,00

Homogeneização:

tipo elemento	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
	100,00	16,00	33,00	declive	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,99	1,00	0,90	1,00
fator %	0,00%	-1,00%	0,00%	11,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	-7,00	0,00	72,00	0,00

tipo referência elemento	Mult. Testadas	Área	Demais paradigma	Somatório
	1	entre 400-1.000		
	-x-	528,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	65,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 721,00

545



[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO EC 20

Fonte: Pesquisa de Mercado
 M Maule Imóveis - CRECI 25970F
 Rua Arthur Teixeira de Cam., 160 - fone 3258-4011
 Sra. Vânia Smaal - código TE0471

Oferta: Mesmo condomínio do imóvel sub judice
 AT = 500,00 m²
 AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 390.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x RBN (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 390.000,00 x 0,90 - 0,00 = 351.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 702,00

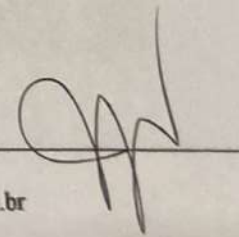
Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	15,00	33,33	active	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	11,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	77,00	0,00

tipo	Mult Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 400-1.000	paradigma	
elemento	-x-	500,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	77,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 779,00



747



JH

ELEMENTO COMPARATIVO EC 30

Fonte: Pesquisa de Mercado
 W Imóveis Assessoria - CRECI J25288
 Rua Mon. Dr. Emilio José Salim, 21- fone 3258-3399
 - código TE002561

Oferta: Rua San Conrado - mesmo condomínio do imóvel sub judice
 AT = 875,00 m²
 AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 560.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 560.000,00 x 0,90 - 0,00 = 504.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = = 576,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	15,00	58,33	ondulado	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	29,00	0,00

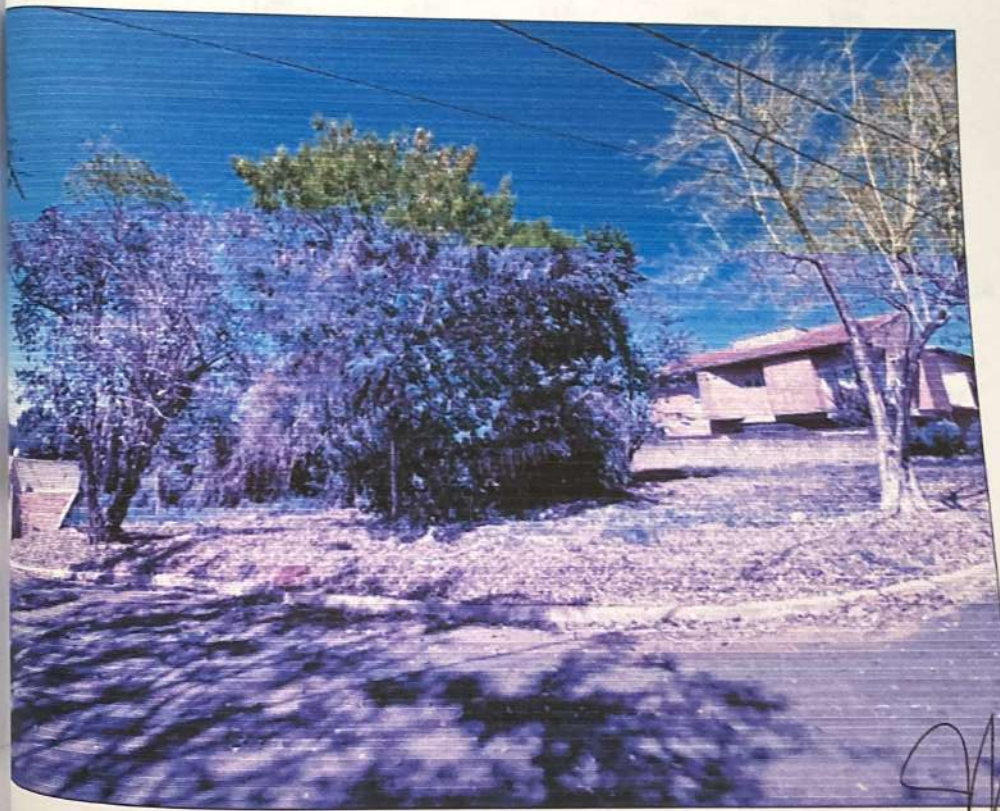
tipo	Mult. Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 400-1.000	paradigma	
elemento	-x-	875,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	29,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 605,00



749



JAN

ELEMENTO COMPARATIVO EC 40

Fonte:

Pesquisa de Mercado
 Luiza Nogueira & Antônio Imóveis - CRECI 65287F
 Rua Grajaú, 410 - fone 98111-8994
 - código TE0028

Oferta:

Rua da Glória, 35 - mesmo condomínio do imóvel sub judice
 AT = 599,00 m²
 AC = 0,00 m²

Preço:

R\$ 430.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00
 0,00 x 0,000 x 0,00 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 387.000,00
 430.000,00 x 0,90 - 0,00 = 387.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 646,00

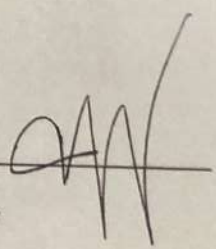
Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	24,40	24,55	aclive	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,93	1,11	0,90	1,00
fator %	0,00%	-7,00%	11,00%	11,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	-45,00	71,00	71,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 400-1.000	paradigma	
elemento	-x-	599,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	97,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 743,00



151



752

ELEMENTO COMPARATIVO EC 50

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Luiza Nogueira & Antônio Imóveis - CRECI 65287F
 Rua Grajaú, 410 - fone 98111-8994
 - código TE0016

Oferta: Rua Toneleiros, 04 - mesmo condomínio do imóvel sub judice
 AT = 515,00 m²
 AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 395.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 395.000,00 x 0,90 - 0,00 = 355.500,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = = 690,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	26,15	19,69	declive	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,92	1,23	0,90	1,00
fator %	0,00%	-8,00%	23,00%	11,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	-55,00	159,00	76,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 400-1.000	paradigma		
elemento	-x-	515,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	180,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 870,00

753



[Handwritten signature]

ALICATAMENTO COMPARATIVO EC 60

Objeto: Pesquisa de Mercado
 Prado e Carvalho Imóveis

- CRECI 035886-J
 - fone 9158-4266
 - código TB000071

Objeto: Rua San Conrado, 415 - mesmo condomínio do imóvel sub judice

AT = 600,00 m²
 AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 480.000,00

Componentes:

vt (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x RSN (R\$/m²) x Foc (idade ap. % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F. Oferta - vc (R\$) = 480.000,00 x 0,90 - 0,00 = 432.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 720,00

Homogeneização:

tipo	II	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Pub.
cimento	100,00	15,00	40,00	ative	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	11,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	79,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 400-1.000	paradigma	
elemento	-x-	600,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	79,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 799,00

355



CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Valor Unitário Homogeneizado Médio:

Vuf (R\$/m²) = 753,00

Limites do Subitem 10.6.7.b da Norma do IBAPE/2011:

Limite Mínimo = Vuf - 30% (R\$/m²) = 527,00

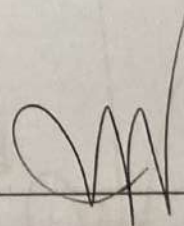
Limite Máximo = Vuf + 30% (R\$/m²) = 979,00

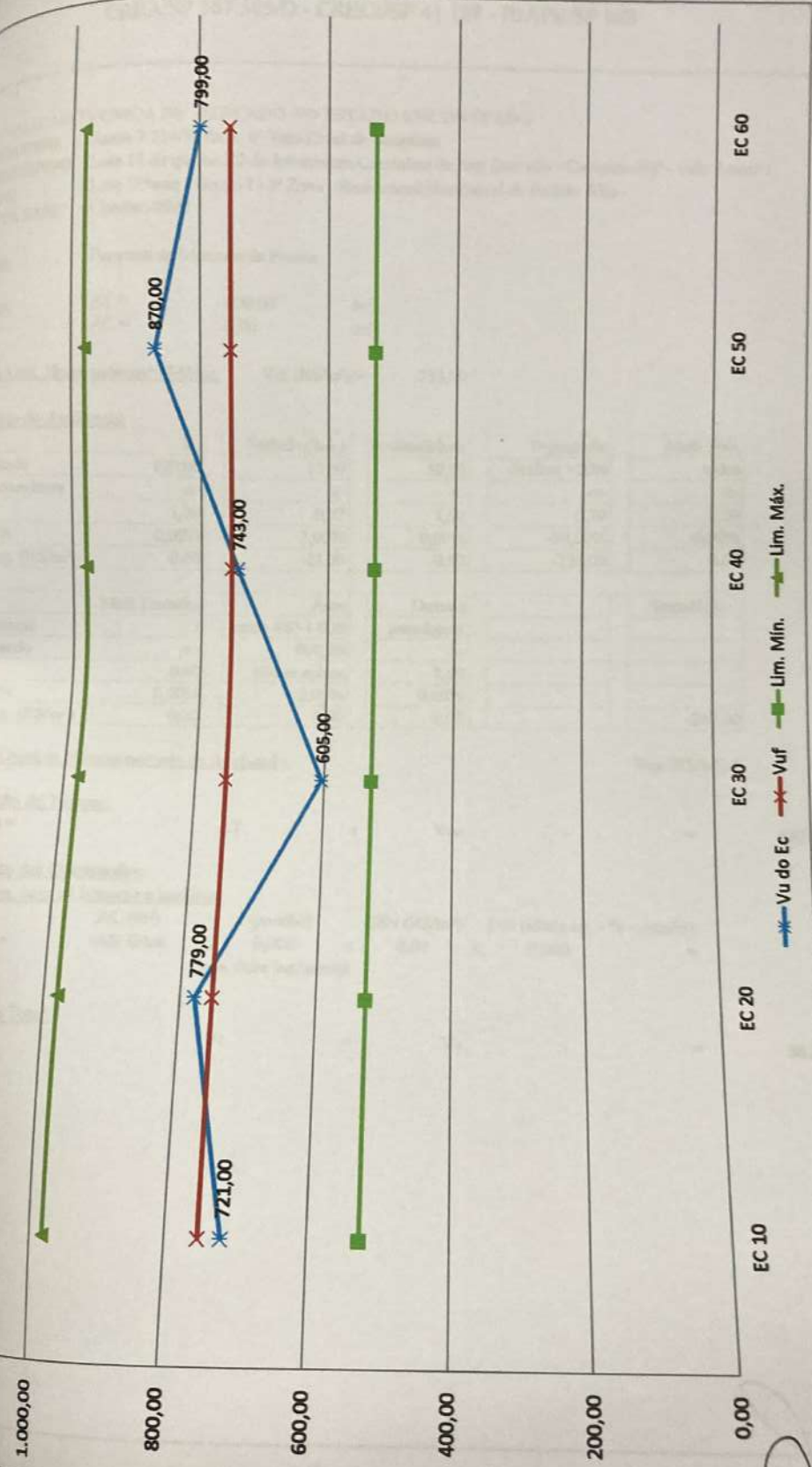
Valores Unitários Homogeneizados Encontrados na Pesquisa:

Menor Vu (R\$/m²) = 605,00

Maior Vu (R\$/m²) = 870,00

Conclusão Técnica da Pesquisa: Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas





AVALIAÇÃO TÉCNICA DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO

PROCESSO Autos 3.214/98 da R. 4ª Vara Cível de Campinas
AVALIANDO Lote 13 da quadra I-2 do loteamento Caminhos de San Conrado - Campinas/SP - vide Anexo I
TIPO Lote Urbano - Grupo I - 3ª Zona - Residencial Horizontal de Padrão Alto
DATA BASE Outubro/2020

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas: AT = 600,00 m²
 AC = 0,00 m²

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m²) = 753,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
avaliando	100,00	12,00	50,00	declive >20%	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,97	1,00	0,70	1,00
fator %	0,00%	-3,00%	0,00%	-30,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	-23,00	0,00	-226,00	0,00

tipo	Mult Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 400-1.000	paradigma	
avaliando	-x-	600,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	-249,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m²) = 504,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 302.400,00

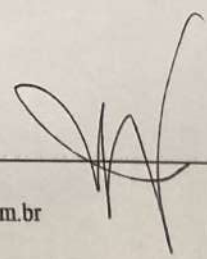
Avaliação das Construções:

Cobertura, casa de bonecas e banheiro

Vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00
 vide fotos x 0,00 x 0,00 x 0,00 = 0,00
 sem valor comercial

Avaliação Total:

V (R\$) = Vt + Vc = 302.400,00



PLANILHA DE AFERIÇÃO DE CUSTOS DE DEMOLIÇÃO DE INVASÃO DE CONSTRUÇÃO SOBRE O LOTE SUB JUDICE

Proc: Autos 3.214/98 da R. 4ª Vara Cível de Campinas

Imóvel: Lote 13 da quadra I-2 do loteamento Caminhos de San Conrado - Campinas/SP - vide Anexo I

Base: Laudo Pericial e registro fotográfico ao Anexo II

Fontes: Preços de mercado da tabela SINAPI ou valor global (vg)

Data: Outubro/2020

Valor $V = Qte. \times Vu \times BDI$

Un. = unidade do item avaliado

Qte. = quantidade do item avaliado

Vu = valor unitário do item avaliado

Bônus e Despesas Indiretas + Leis Sociais (BDI) = 1,20

Descrição	Código Serviço	Qte.	Un.	Vu (RS/Un.)	V = Qte. x Vu (RS)
DEMOLIÇÃO					
demolição de beiral de telhado com realocação de pilares de madeira, por analogia	97628/ 100395/ 100330	16,25	m2	79,49	1.550,00
demolição de faixa de laje, escada e pontas de vigas em concreto armado, de forma manual, sem reaproveitamento, por analogia	97626	11,49	m3	564,11	7.778,00
LIMPEZA					
mão-de-obra de remoção de entulho com locação de caçamba	vg	1,00	un.	1.120,00	1.344,00
limpeza final e entrega da obra, por analogia	99805	32,50	m2	10,44	407,00
TOTAL GERAL = I (RS)					11.079,00

Observação: A perícia não incluiu os serviços de fechamentos, arremates, acabamentos e pinturas dos locais demolidos, visto que não são objeto do Laudo Pericial