

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0034972-18.2018.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUTAÇÃO DO PAGAMENTO.

Exequirente: PORTO SEGURO CIA DE SEGURO GERAIS.

Executado: MÁRCIA SFORZA.

RENATO BRAMBILLA, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, à presença de Vossa Excelência expor o quanto segue:

Destaca-se que a presente petição está acompanhada do laudo de avaliação mercadológica, objeto desta perícia.

Ademais, aproveita-se esta oportunidade para concatenar de forma resumida os valores apurados e discriminados nos laudos anexos, sendo eles:

IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: nº 78.372 do 1º Registro de Imóveis de Campinas/SP. (Sala nº 1.106)

nº 78.373 do 1º Registro de Imóveis de Campinas/SP. (Box Garagem nº 02)

Código Cartográfico Municipal do IPTU: nº 3423.42.06.0155.01115. (Sala nº 1.106)

nº 3423.42.06.0155.01202. (Box Garagem nº 02)

Endereço: Rua Barão De Jaguara, nº 655 – Sala nº 1.106 (11º Andar) e Box de Garagem nº 02 do Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP

Tipologia: Sala Comercial (recepção, banheiro, sala, copa) + box de garagem

Área Útil de Construção: 27,60 m² (sala comercial) + 10,00 m² (box garagem)

Zoneamento: ZM4 (Zona Mista 4) - Zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto.

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

Metodologia Utilizada: **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**

Valor do m² = **R\$ 5.541,62 m²**

Imóvel avaliando tem 27,60 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 5.541,62 x 27,60 m² = **R\$ 152.948,71**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 155.000,00**

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, **sala comercial juntamente com uma vaga de garagem**, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data **é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**.

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

Campinas, 30 de novembro de 2023.


Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI: 133682-F - 2ª Região (Brasil) / CNAI: 11073
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0034972-18.2018.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUTAÇÃO DO PAGAMENTO.

Exequente: PORTO SEGURO CIA DE SEGURO GERAIS.

Executado: MÁRCIA SFORZA.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico 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) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, 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.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	06
5 - Pesquisa das Amostras.....	06
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	06
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	10
6 - Determinação do Valor Final.....	11
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	11
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	11
6.3 - Valor Final de Venda.....	12
7 - Enceramento.....	13
7.1 - Conclusão do PTAM.....	13
8 - Anexos.....	14
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU – Sala nº 1.106.....	14
8.2 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU – Sala Garagem nº 02.....	19
8.3 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	24
8.4 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	27
8.5 - Croqui de Localização.....	31

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Sala nº 1.106 (11º Andar) Do Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 17 de novembro de 2023, tendo o signatário sido acompanhado pela executada, Sra. Marcia, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado entre regular e necessitando de reparos simples, sendo constituído por: (1) sala entrada/recepção com piso em laminado de madeira com aspecto desgastado/regular de conservação, rodapés em madeira com aspecto regular, porta de madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação, dois pontos de iluminação e ponto de sprinkler; (2) banheiro com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto desgastado de conservação, porta de madeira com aspecto regular de conservação, vaso sanitário com caixa acoplada em porcelana e bancada em granito com pia em porcelana com aspecto regular de conservação, espelho, chuveiro com encanamento aparente; (3) sala com piso em laminado de madeira com aspecto desgastado de conservação, rodapés em madeira com aspecto regular, porta de vidro com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto desgastado de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação, três pontos de iluminação e ponto de sprinkler; (4) copa com piso em laminado de madeira com aspecto desgastado de conservação, rodapés em madeira com aspecto regular,

paredes com pintura com aspecto regular de conservação, bancada em granito com pia em inox com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui vaga de garagem (vinculada a matrícula), nº 02, coberta e rotativa, conforme informado pela administração do condomínio.

O Condomínio comercial possui portaria 24h com controle de acesso, quatro elevadores, estacionamento no subsolo com serviço de manobrista.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Sala nº 1.106 - Matrícula nº 78.372 do 1º Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3423.42.06.0155.01115
(atualizado), em anexo.

Box Garagem nº 02 - Matrícula nº 78.373 do 1º Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3423.42.06.0155.01202
(atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

A Sala Comercial Avalianda possui: *“área privativa de 27,600 ms², comum de 15,969 ms², total de 43,569 ms² e mais uma fração ideal de 0,3047% no todo do terreno onde se assenta o edifício...”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
27,600 m ²	15,969 m ²	43,569 m ²

O Box de Garagem Avaliando possui: *“área privativa de 10,000 ms², comum de 12,436 ms², total de 22,436 ms² e mais uma fração ideal de 0,0846% no terreno do edifício...”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
10,000 m ²	12,436 m ²	22,436 m ²

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial periciando está situado no bairro Centro, região Central da cidade de Campinas/SP, em local de grande movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe baixa/média.

Nas redondezas, encontram-se diversos condomínios de apartamentos residenciais, condomínio de salas comerciais, o Palácio da Justiça, o Largo do Rosário, a Catedral Metropolitana de Campinas, o calçadão da Rua 13 de Maio sendo considerado grande centro comercial a céu aberto de Campinas, e diversos imóveis comerciais de vários seguimentos como lojas de roupas, lojas de moveis, estacionamentos privados, restaurantes, agência dos correios, lanchonetes, agência bancária, mini mercados, entre outros. Em avenida próxima, à Avenida Francisco Glicério, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos, além disso, há prático acesso à Avenida Moraes Sales, fazendo ligação diversos bairros da cidade de Campinas. Outras avenidas encontradas nas proximidades são as Avenidas Orosimbo Maia, Anchieta, Aquidabã onde estão localizadas diversas empresas comerciais e prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas.

Croqui de Localização em Anexo.

Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com total infraestrutura e serviços públicos, entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

O imóvel está localizado em área de ZM4 (Zona Mista 4) - Zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto.

Ocupações: - CSEI - Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HMT - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

Uso: - CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.

- CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.

- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade

- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Sala nº 1.106 (11º Andar) Do Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP.

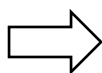
Área Útil: 27,60 m² (apartamento) + 10,00 m² (box garagem)

Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

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

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



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e D = tiramos 0,645

$$FD = (1 - 0,645) \times 100$$

$$FD = 35,50 \%$$

4. Metodologia Utilizada

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

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

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 27,60 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

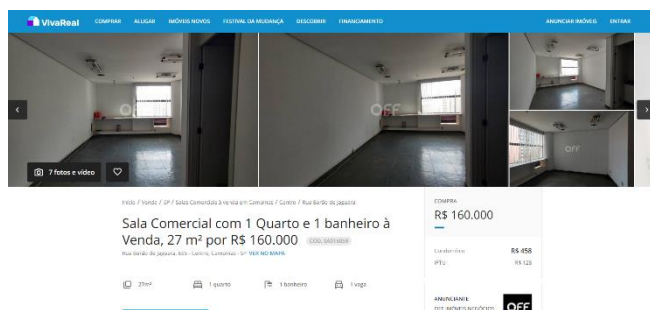
Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

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

Valor à Venda por R\$ 160.000,00 na OFF Imóveis (Código Site – SA016059)¹

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e D = tiramos 0,645

$$FD = (1 - 0,645) \times 100$$

$$FD = 35,50 \%$$

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 31,00 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

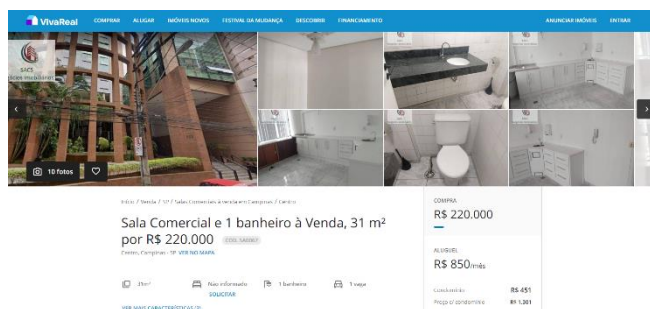
Estado de Conservação: Regular - “C”

Valor à Venda por R\$ 220.000,00 na SACS Imóveis (Código Site – SA0067)²

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$

¹ Sala à venda no Centro em Campinas. <https://offimoveis.com.br/imovel/sa016059-sala-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 25/11/2023.

² Sala para alugar, 31 m² - Centro - Campinas/SP. <https://www.sacsmoveis.com.br/imovel/sala-de-31-m-centro-campinas/SA0067-SACS>. Acessado em – 25/11/2023.



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$

$$FD = 31,60 \%$$

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 27,0 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

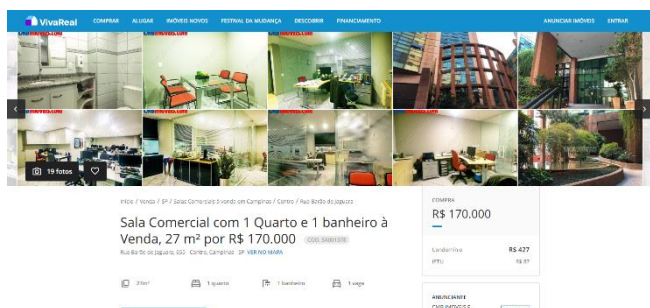
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 170.000,00 na CMB Imóveis (Código Site – SA001378)³

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



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$

$$FD = 31,60 \%$$

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 30,00 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

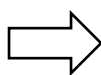
Estado de Conservação: Regular - "C"

³ SALA À VENDA NO CENTRO EM CAMPINAS. <https://cmbimoveis.com.br/imovel/sa001378-sala-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 25/11/2023.

Valor à Venda por R\$ 180.000,00 na D'lange Imóveis (Código Site – SA2015)⁴

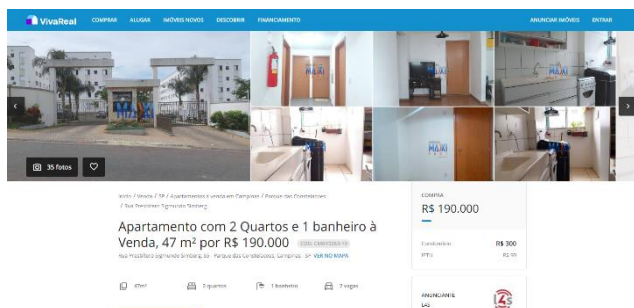
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

Vida Útil



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$

70



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$

$$FD = 31,60 \%$$

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 29,00 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 70 anos

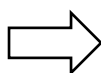
Idade Cronológica: 29 anos (1994)

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

Valor à Venda por R\$ 200.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – SA276970)⁵

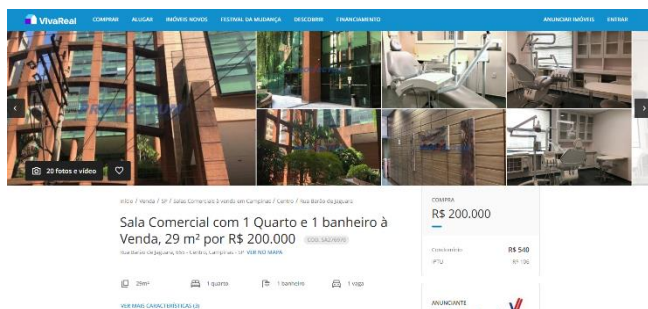
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

Vida Útil



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$

70



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$

$$FD = 31,60 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 29,00 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

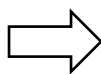
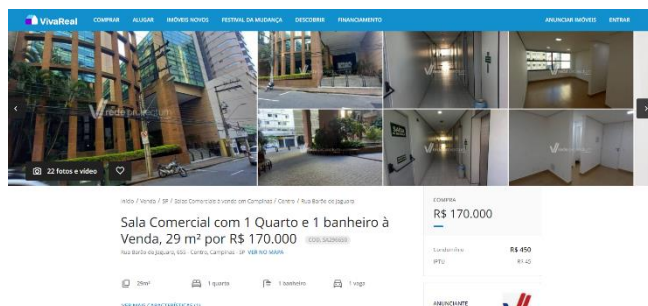
⁴ Sala à venda - Edifício América do Sul - Centro Campinas 1 vaga de garagem- R\$ 180.000,00. <https://www.dlange.com.br/imovel/sala-de-30-m-centro-campinas/SA2015-DLA>. Acessado em – 25/11/2023.

⁵ Sala à venda no Centro em Campinas - Rua Barão de Jaguará Centro Campinas SP. <https://redeprovectum.com.br/imovel/sa276970-sala-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 25/11/2023.

Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 170.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – AP296650)⁶
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

$$\% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$


Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$
$$FD = 31,60 \%$$

ELEMENTO 07

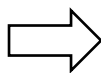
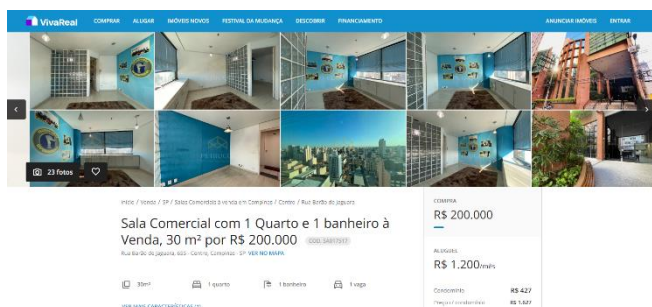
Endereço: Rua Barão De Jaguará, nº 655 – Edifício Banco América Do Sul no bairro Centro da cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 30,00 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 70 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 200.000,00 na Petrucci imóveis (Código Site – SA017517).⁷
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

$$\% \text{ vida} = \frac{29}{70} \times 100 = 41,42$$


Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e C = tiramos 0,684

$$FD = (1 - 0,684) \times 100$$
$$FD = 31,60 \%$$

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

⁶ Sala à venda no Centro em Campinas - Rua Barão de Jaguará Centro Campinas SP. <https://redeprovectum.com.br/imovel/sa296650-sala-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 25/11/2023.

⁷ SALA À VENDA NO CENTRO EM CAMPINAS. <https://petrucci.com.br/imovel/sa017517-sala-venda-aluguel-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 25/11/2023.

Amostra	Valor por m²	FO	FD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 5.797,10	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 5.217,39
02	R\$ 7.096,77	- 10,00% (a venda)	- 3,90 %	R\$ 6.137,99
03	R\$ 6.296,29	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.445,66
04	R\$ 6.000,00	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.189,40
05	R\$ 6.896,55	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.964,82
06	R\$ 5.862,06	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.070,09
07	R\$ 6.666,66	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.765,99

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

*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{38.791,34}{7} = \boxed{\text{R\$ 5.541,62 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = $\boxed{\text{R\$ 5.541,62 v/m}^2}$

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 4.710,37

elimina-se superiores à R\$ 6.372,86

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 5.797,10	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 5.217,39
----	--------------	---------------------	------	--------------

02	R\$ 7.096,77	- 10,00% (a venda)	- 3,90 %	R\$ 6.137,99
03	R\$ 6.296,29	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.445,66
04	R\$ 6.000,00	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.189,40
05	R\$ 6.896,55	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.964,82
06	R\$ 5.862,06	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.070,09
07	R\$ 6.666,66	- 10,00 % (a venda)	- 3,90 %	R\$ 5.765,99

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{38.791,34}{7} = \boxed{\text{R\$ 5.541,62 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 5.541,62 v/m²**

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 27,60 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 5.541,62 x 27,60 m² = **R\$ 152.948,71**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 155.000,00

7. Enceramento

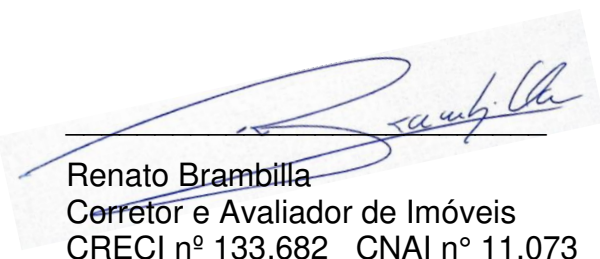
7.1. Conclusão do PTAM

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, sala comercial juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

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

Campinas, 30 de novembro de 2023.



Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133.682 CNAI nº 11.073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU – Sala nº 1.106

MATRÍCULA Nº 78372	COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO	Data: 15 MAI 1996		FLS 1
		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	DR. ELVINO SILVA FILHO OFICIAL	MATRÍCULA Nº 78372 IMÓVEL		
		Nº CADASTRO		
		<u>ESCRITÓRIO nº. "1.106"</u>, situado no <u>11º</u>. pavimento do <u>Edifício "BANCO AMÉRICA DO SUL"</u>, à rua Barão de Jaguará, sob nº. 655, nesta cidade e <u>1ª</u>. circunscrição imobiliária, composto por salão comercial e sanitário, tendo a área privativa de 27,600 ms2, comum de 15,969 ms2, total de 43,569 ms2 e mais uma fração ideal de 0,3047% no todo do terreno onde se assenta o edifício, o qual corresponde ao lote número "2" do quarteirão 1091 do cadastro municipal (resultante da unificação dos primitivos lotes nos. 02, 03, 29 e 30 do mesmo quarteirão), com a área de 1.712,66 mts2, descrito e caracterizado na matrícula número 72.676. <u>AV.1/78372</u>: Conforme certidão de 24/02/1.995 e instrumento de concessão de "Habite-se" nº. 9365 de 31/10/1.994, expedidos pela Prefeitura Municipal local, objeto da AV.3/72.676, e de acordo (continua no verso)		
AQUISIÇÕES				
PROPRIETÁRIO(A): <u>JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA</u>, com sede na cidade de São Paulo - Capital, à avenida Brasil, nº. 876, CGCMF sob número 49.321.169/0001-32. (<u>TÍTULOS AQUISITIVOS</u>: R.4/62.840, R.4/62.841, R.5/62.253 e R.5/61.814, de 04 de março de 1993. <u>INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO</u>: Vide R.5/72.676, de 11 de maio de 1.995). Campinas, = <u>15 MAI 1996</u> =. (W.P.J.). O Oficial do Registro: <u>Elvino Silva Filho</u>. (Elvino Silva Filho). <u>R.2/78372</u>: Nos termos da escritura pública das notas do 7º. Tabela-ção da cidade de São Paulo, Capital, datada de 10/11/1.995 (livro 5.165, fls. 86), retificada e ratificada por escritura pública das mesmas notas, de 14/03/1996 (livro 5.179, fls. 117), microfilmadas em cartório sob número <u>220.408</u>, a proprietária, <u>JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA</u>, já qualificada acima, pelo presente regis- (continua no verso)				
ÔNUS				
SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 24/11/2023 14:30:59 - VALOR: R\$ 20,88				

MATRÍCULA Nº 78378
Operação Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

VERSÃO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

Visualização de Matrícula

IMÓVEL

do com a instituição de condomínio objeto do R.5/72.676 (microfilme nº 212.382) - **faço constar que ao escritório número 1.106 do 11º pavimento, objeto desta matrícula, ficou VINCULADA a vaga de garagem nº. "02" situada no 3º. subsolo, objeto da matrícula nº. 78378** - Campinas, = **15 MAI 1996** =. (WPJ). O Oficial do Registro: Elvino Silva Filho.
(Elvino Silva Filho).

AQUISIÇÕES

tro **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, a **FUNDAÇÃO AMÉRICA DO SUL DE ASSISTÊNCIA E SEGURIDADE SOCIAL - FASASS**, pessoa jurídica de direito privado, de fins não lucrativos, com sede na cidade de São Paulo, Capital, à av. Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2.020, CGC/MF sob nº 48.087.993/0001-07, pelo valor de R\$37.597,88 - Campinas = **15 MAI 1996** =. (WPJ). O Oficial do Registro: Elvino Silva Filho.
(Elvino Silva Filho).

ÔNUS

CONTINUA

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: * 115.038-** DATA: 24/11/2023 14:30:59 - VALOR: R\$ 20,88**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula
78.372
ficha
2 (dois)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Av.3/78.372: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 27 de julho de 2007. (DAP). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura] (Lauro dos Santos Batista).

R.4/78.372: A proprietária FUNDAÇÃO AMÉRICA DO SUL DE ASSISTÊNCIA E SEGURIDADE SOCIAL - FASASS, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista nº. 688, 6. andar, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 5º. Tabelionato local, datada de 15 de junho de 2007 (livro 1.070 e fls. 161 a 164), prenotada sob nº. 329.425, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **MÁRCIA SFORZA DE QUEIROZ**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG. 19.371.006-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. 112.850.358/10, casada sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG. 11.561.916 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 041.598.452/15, residente e domiciliada nesta cidade, com endereço comercial à Rua Barão de Jaguará nº. 655, conjunto 1.106, Centro, pelo preço de R\$33.600,00. Campinas, 27 de julho de 2007. (DAP). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura] (Lauro dos Santos Batista).

Av.5/78.372: De acordo com certidão de REGISTRO nº. 9.471, livro 3/Reg. Auxiliar do 2º. Registro de Imóveis local, da escritura pública de pacto antenupcial de 25 de julho de 2001, lavrada nas notas do 7º. Tabelionato local (às fls. 071 do livro 496), apresentada por certidão de 29 de outubro de 2003, faço constar que, tendo RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ e MÁRCIA SFORZA contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles, seria o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS; o casamento foi celebrado em 14 de setembro de 2001, pelo regime de bens pactuado, conforme termo nº. 10.269, lavrado às fls. 135, do livro B-201 do Registro Civil do 2º. subdistrito local, adotando a contraente o nome de **MÁRCIA SFORZA DE QUEIROZ**. Os documentos foram prenotados sob nº 329.425. Campinas, 27 de julho de 2007. (DAP). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura] (Lauro dos Santos Batista).

Av.6/78.372: Nos termos do FORMAL DE PARTILHA datado de 14 de fevereiro de 2.011, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, nos autos de divórcio requerido por MARCIA SFORZA DE QUEIROZ e seu marido RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ (processo nº. 1642/09, do 2º. Ofício da Família e das Sucessões local), acompanhado de certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 2º. Subdistrito local, extraída do termo nº. 10.269, lavrado às fls. 135, do livro B-201, prenotados sob nº. 382.079, faço constar que foi homologado o DIVÓRCIO CONSENSUAL dos requerentes, por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida aos 06 de

(continua no verso)

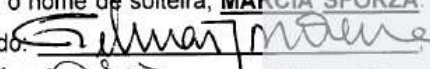
SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 24/11/2023 14:30:59 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

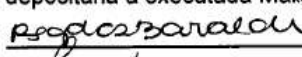
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

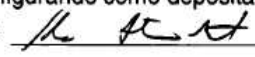
Pág. - 016 -

	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	Visualização de Matrícula
matrícula 78.372	ficha 2 (dois)	
verso		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

agosto de 2.009, com trânsito em julgado, voltando ela a assinar o nome de solteira, **MARCIA SFORZA**.
Campinas, 20 de março de 2012. (MVS). O escrevente habilitado: 
(Gilmar Job Moreira). O escrevente autorizado: , (Wilton Pierre
Júnior).

R.7/78.372: Nos termos do FORMAL DE PARTILHA datado de 14 de fevereiro de 2.011, expedido pelo
Juízo de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, nos autos de divórcio de
MARCIA SFORZA e RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ (processo nº. 1642/09, do 2º. Ofício da
Família e das Sucessões local), prenotado sob nº. 382.079, A PROPRIEDADE DO IMÓVEL FOI
ATRIBUÍDA à divorcianda **MARCIA SFORZA**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade
RG. nº. 19.371.006-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 112.850.358-10, residente e domiciliada
nesta cidade, na Rodovia Dom Pedro I, Condomínio Monte Acropolis, consequente ao acordo celebrado
pelo casal, o qual foi homologado por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida no dia 06 de
agosto de 2.009, com trânsito em julgado, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$52.631,02 (incluído o
valor da vaga de garagem nº 02, objeto da matrícula nº 78.373) Campinas, 20 de março de 2012. (MVS).
O escrevente habilitado: , (Gilmar Job Moreira). O escrevente
autorizado: , (Wilton Pierre Júnior).

Av.8/78.372: O imóvel foi **PENHORADO** em 01 de março de 2.016, para garantir a execução de uma
dívida no valor de R\$247.547,25, nos termos de certidão datada de 05 de abril de 2.016, prenotada sob
nº. 426.078, expedida pelo Juízo da 2ª. Vara Cível de Sumaré, São Paulo, nos autos de Execução Civil
sob nº. 00074155120128260604, que ANTONIO EDIO SOUSA GOMES (exequente) move contra
MARCIA SFORZA (executada), figurando como depositária a executada Marcia Sforza. Campinas, 12 de
abril de 2016. (LSLM). A escrevente habilitada: , (Aparecida de Fátima G.
Baraldi). A escrevente autorizada: , (Ana Paula Fujimoto).

Av.9/78.372: O imóvel foi **PENHORADO** em 11 de junho de 2.020, para garantir a execução de uma
dívida no valor de R\$79.075,34, nos termos de certidão datada de 14 de abril de 2.021, prenotada sob
nº. 476.764 em 15/04/2021, expedida pelo Juízo do 6º Ofício Cível desta Comarca, nos autos da
Execução Civil nº. 1041120-33.2015.8.26.011401, que o CENTRO EMPRESARIAL AMERICA DO SUL
move contra MARCIA SFORZA, figurando como depositária a executada. Campinas, 6 de maio de 2021.
(FAF). O escrevente autorizado: , (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº
1223093310000001197649211

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 24/11/2023 14:30:59 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 017 -



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3423.42.06.0155.01115
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 4 - Serviço
 Cód. Anterior: 02-042135210
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 01091-***
 Lote/Sublote: 002-
 Logradouro: RUA BARÃO DE JAGUARA
 Número: 655
 Complemento: 11A ESCRIT.1106
 Bairro/Loteamento: CENTRO
 CEP: 13015-001
 Zoneamento: 17

Dados do Terreno

Área do Terreno: 5,21
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 3.008,70 / UFIC 671,5395
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: B
 Fatores de Correção: 1,1000
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 17.242,85 / UFIC 3.848,5929
 Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 15.518,57 / UFIC 3.463,7336
 Frente: 1,00
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,3097
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 43,56
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 91.121,77 / UFIC 20.338,3192

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 43,56
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.776,20 / UFIC 619,6464
 Ano de Depreciação: 1994
 Fator de Depreciação: 0,6850
 Valor da Dependência: R\$ 91.121,77 / UFIC 20.338,3192
 Tipo Padrão Construção: NRV-5-0

Dados Tributários

Exercício: 2023
 Emissão: 01/2023
 Valor da UFIC: 4,4803
 Desc. Adimplência: Não
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 108.364,62 / UFIC 24.186,9121
 Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 106.640,34 / UFIC 23.802,0528
 Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 1,1000%
 Desconto Fixo: UFIC 0,0000
 Valor do IPTU: R\$ 1.173,04 / UFIC 261,8226
 Limitador: R\$ / UFIC
 IPTU Lançado: R\$ 1.173,04 / UFIC 261,8226
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 241,77 / UFIC 53,9621
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 1.414,81 / UFIC 315,7847
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 1.344,07 / UFIC 299,9955
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 128,62 / UFIC 28,7077
 Venc. 1º Parc./Cota Única: 25/01/2023
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 Vl. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 Vl. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Vl. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

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

8.2. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU – Vaga Garagem nº 02

MODELO "D"	MATRÍCULA Nº 78373	COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA Nº 78373	Data 15 MAI 1996	FLS 1
			Visualização de Matrícula	Oficial	
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	DR. ELVINO SILVA FILHO OFICIAL	IMÓVEL	Nº CADASTRO		
		VAGA DE GARAGEM nº. "2", situada no 3º. subsolo do Edifício "BANCO AMÉRICA DO SUL", à rua Barão de Jaguará, nº. 655, nesta cidade e 1ª. circunscrição imobiliária, tendo a área privativa de 10,000 ms2, comum de 12,436 ms2, total de 22,436 ms2, e mais uma fração ideal de 0,0846% no terreno do edifício, que corresponde ao lote número "2", do quarteirão 1091 do cadastro municipal (resultante da unificação dos primitivos lotes nos. 02, 03, 29 e 30 do mesmo quarteirão), com a área de 1.712,66 mts2, descrito e caracterizado na matrícula número 72.676. AV.1/78373: Conforme certidão de 24/02/1.995 e instrumento de concessão de "Habite-se" nº. 9365 de 31/10/1.994, expedidos pela Prefeitura Municipal local, objeto da AV.3/72.676, e de acordo com a instituição de condomínio objeto do R.5/72.676 (microfilme nº			
		(continua no verso)			
		AQUISIÇÕES	PROPRIETÁRIO(A): JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA, com sede na cidade de São Paulo - Capital, à avenida Brasil, nº. 876, CGCMF sob número 49.321.169/0001-32. (TÍTULOS AQUISITIVOS: R.4/62.840, R.4/62.841, R.5/62.253 e R.5/61.814, de 04 de marco de 1993. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Vide R.5/72.676, de 11 de maio de 1.995). Campinas, = 15 MAI 1996 =. (WPJ). O Oficial do Registro: Elvino Silva Filho		
		R.2/78373: Nos termos da escritura pública das notas do 7º. Tabe-lionato da cidade de São Paulo, Capital, datada de 10/ 11/1.995 (livro 5.165, fls. 86), retificada e ratificada por escritura pública das mesmas notas, de 14/03/1996 (livro 5.179, fls. 117), micro filmadas em cartório sob número 220.408, a proprietária, JULIO BOGORI-CIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA, já qualificada acima, pelo presente regis-			
		ÔNUS	(continua no verso)		

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 27/11/2023 15:29:54 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 019 -

MATRÍCULA Nº 133.682-F	VERSÃO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA
Visualização de Matrícula	
IMÓVEL	
212.382) - <u>faço constar que a vaga de garagem nº. "02" do 3º. subsolo,</u> <u>objeto desta matrícula, ficou VINCULADA ao escritório nº. "1.106", si-</u> <u>tuado no 11º. pavimento, objeto da matrícula nº. 78.372.</u> Campinas, = 15 MAI 1996 =. (WPJ). O Oficial do Registro: <u>Elvino Silva Filho</u> . (Elvino Silva Filho).	
AQUISIÇÕES	
tro <u>TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL</u> , a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a <u>FUNDAÇÃO AMÉRICA DO SUL DE ASSISTÊNCIA E SEGURIDADE SOCIAL - FASASS</u> , pessoa jurídica de direito privado, de fins não lucrativos, com sede na cidade de São Paulo, Capital, à av. Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2.020, CGC.MF sob nº 48.087.993/0001-07, pelo valor de R. \$16.927,96. Campinas = 15 MAI 1996 =. (WPJ). O Oficial do Registro: <u>Elvino Silva Filho</u> . (Elvino Silva Filho).	
ÔNUS	
CONTINUA	

PARA SIMPLIFICAR CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

www.registradores.org.br

ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038.** DATA: 27/11/2023 15:29:54 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 020 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 78.373
ficha 2 (dois)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Av.3/78.373: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 27 de julho de 2007. (DAP). O escrevente habilitado: [assinatura], (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura], (Lauro dos Santos Batista).

R.4/78.373: A proprietária FUNDAÇÃO AMÉRICA DO SUL DE ASSISTÊNCIA E SEGURIDADE SOCIAL - FASASS, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista nº. 688, 6. andar, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 5º. Tabelionato local, datada de 15 de junho de 2007 (livro 1.070 e fls. 161 a 164), prenotada sob nº. 329.425, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a MÁRCIA SFORZA DE QUEIROZ, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG. 19.371.006-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. 112.850.358/10, casada sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG. 11.561.916 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 041.598.452/15, residente e domiciliada nesta cidade, com endereço comercial à Rua Barão de Jaguara nº. 655, conjunto 1.106, Centro, pelo preço de R\$9.900,00. Campinas, 27 de julho de 2007. (DAP). O escrevente habilitado: [assinatura], (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura], (Lauro dos Santos Batista).

Av.5/78.373: De acordo com certidão de REGISTRO nº. 9.471, livro 3/Reg. Auxiliar do 2º. Registro de Imóveis local, da escritura pública de pacto antenupcial de 25 de julho de 2001, lavrada nas notas do 7º. Tabelionato local (às fls. 071 do livro 496), apresentada por certidão de 29 de outubro de 2003, faço constar que, tendo RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ e MÁRCIA SFORZA contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles, seria o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS; o casamento foi celebrado em 14 de setembro de 2001, pelo regime de bens pactuado, conforme termo nº. 10.269, lavrado às fls. 135, do livro B-201 do Registro Civil do 2º. subdistrito local, adotando a contraente o nome de MÁRCIA SFORZA DE QUEIROZ. Os documentos foram prenotados sob nº 329.425. Campinas, 27 de julho de 2007. (DAP). O escrevente habilitado: [assinatura], (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura], (Lauro dos Santos Batista).

Av.6/78.373: Nos termos do FORMAL DE PARTILHA datado de 14 de fevereiro de 2011, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, nos autos de divórcio requerido por MARCIA SFORZA DE QUEIROZ e seu marido RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ (processo nº. 1642/09, do 2º. Ofício da Família e das Sucessões local), acompanhado de certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 2º. Subdistrito local, extraída do termo nº. 10.269, lavrado às fls. 135, do livro B-201, prenotados sob nº. 382.079, faço constar que foi homologado o DIVÓRCIO CONSENSUAL dos requerentes, por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida aos 06 de

(continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 27/11/2023 15:29:54 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 021 -



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

matrícula
78.373

ficha
2 (dois)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

agosto de 2.009, com trânsito em julgado, voltando ela a assinar o nome, de solteira, **MARCIA SFORZA**.
Campinas, 20 de março de 2012. (MVS). O escrevente habilitado: *Gilmar Job Moreira*
(Gilmar Job Moreira). O escrevente autorizado: *Wilton Pierre Júnior*, (Wilton Pierre
Júnior).

R.7/78.373: Nos termos do FORMAL DE PARTILHA datado de 14 de fevereiro de 2.011, expedido pelo
Juízo de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, nos autos de divórcio de
MARCIA SFORZA e RILZIMAR RODRIGUES DE QUEIROZ (processo nº. 1642/09, do 2º. Ofício da
Família e das Sucessões local), prenotado sob nº. 382.079, A PROPRIEDADE DO IMÓVEL FOI
ATRIBUÍDA à divorcianda **MARCIA SFORZA**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade
RG. nº. 19.371.006-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 112.850.358-10, residente e domiciliada
nesta cidade, na Rodovia Dom Pedro I, Condomínio Monte Acropolis, consequente ao acordo celebrado
pelo casal, o qual foi homologado por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida no dia 06 de
agosto de 2.009, com trânsito em julgado, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$52.631,02 (incluindo o
valor do Escritório nº 1106, objeto da matrícula nº 78.372) Campinas, 20 de março de 2012. (MVS). O
escrevente habilitado: *Gilmar Job Moreira*, (Gilmar Job Moreira). O escrevente
autorizado: *Wilton Pierre Júnior*, (Wilton Pierre Júnior).

Av.8/78.373: O imóvel foi **PENHORADO** em 01 de março de 2.016, para garantir a execução de uma
dívida no valor de R\$247.547,25, nos termos de certidão datada de 05 de abril de 2.016, prenotada sob
nº. 426.078, expedida pelo Juízo da 2ª. Vara Cível de Sumaré, São Paulo, nos autos de Execução Cível
sob nº. 00074155120128260604, que ANTONIO EDIO SOUSA GOMES (exequente) move contra
MARCIA SFORZA (executada), figurando como depositária a executada Marcia Sforza. Campinas, 12 de
abril de 2016. (LSLM). A escrevente habilitada: *Aparecida de Fátima G. Baraldi*, (Aparecida de Fátima G.
Baraldi). A escrevente autorizada: *Ana Paula Fujimoto*, (Ana Paula Fujimoto).

Av.9/78.373: O imóvel foi **PENHORADO** em 25 de fevereiro de 2.021, para garantir a execução de uma
dívida no valor de R\$79.075,34, nos termos de certidão datada de 14 de abril de 2.021, prenotada sob
nº. 476.764 em 15/04/2021, expedida pelo Juízo do 6º Ofício Cível desta Comarca, nos autos da
Execução Civil nº. 1041120-33.2015.8.26.011401, que o CENTRO EMPRESARIAL AMERICA DO SUL
move contra MARCIA SFORZA, figurando como depositária a executada. Campinas, 6 de maio de 2021.
(FAF). O escrevente autorizado: *Flávio Antonio Fiochi*, (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº
1223093310000001197664219



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3423.42.06.0155.01202
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial
 Cód. Anterior: 02-042135297
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 01091-***
 Lote/Sublote: 002-
 Logradouro: RUA BARÃO DE JAGUARA
 Número: 655
 Complemento: 3SS BX 02
 Bairro/Loteamento: CENTRO
 CEP: 13015-001
 Zoneamento: 17

Dados do Terreno

Área do Terreno: 1,44
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 3.008,70 / UFIC 671,5395
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: B
 Fatores de Correção: 1,1000
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 4.765,78 / UFIC 1.063,7186
 VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 4.289,20 / UFIC 957,3467
 Frente: 1,00
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,0000
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 22,43
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 18.400,24 / UFIC 4.106,9206

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 22,43
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.088,71 / UFIC 242,9986
 Ano de Depreciação: 1994
 Fator de Depreciação: 0,6850
 Valor da Dependência: R\$ 18.400,24 / UFIC 4.106,9206
 Tipo Padrão Construção: VGV-RV-1-0

Dados Tributários

Exercício: 2023
 Emissão: 01/2023
 Valor da UFIC: 4,4803
 Desc. Adimplência: Não
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 23.166,01 / UFIC 5.170,6391
 VI.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 22.689,44 / UFIC 5.064,2673
 Ind. VI. Venal Dec. Judicial:
 Aliquota: 1,2000%
 Desconto Fixo: UFIC 0,0000
 Valor do IPTU: R\$ 272,27 / UFIC 60,7712
 Limitador: R\$ / UFIC
 IPTU Lançado: R\$ 272,27 / UFIC 60,7712
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 272,27 / UFIC 60,7712
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 258,66 / UFIC 57,7326
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 3
 Valor das Parcelas: R\$ 90,76 / UFIC 20,2571
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2023
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VI. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

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

8.3 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada da Portaria



Fachada da Portaria



Recepção Condomínio Comercial



Identificação do Imóvel Periciando

8.4 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



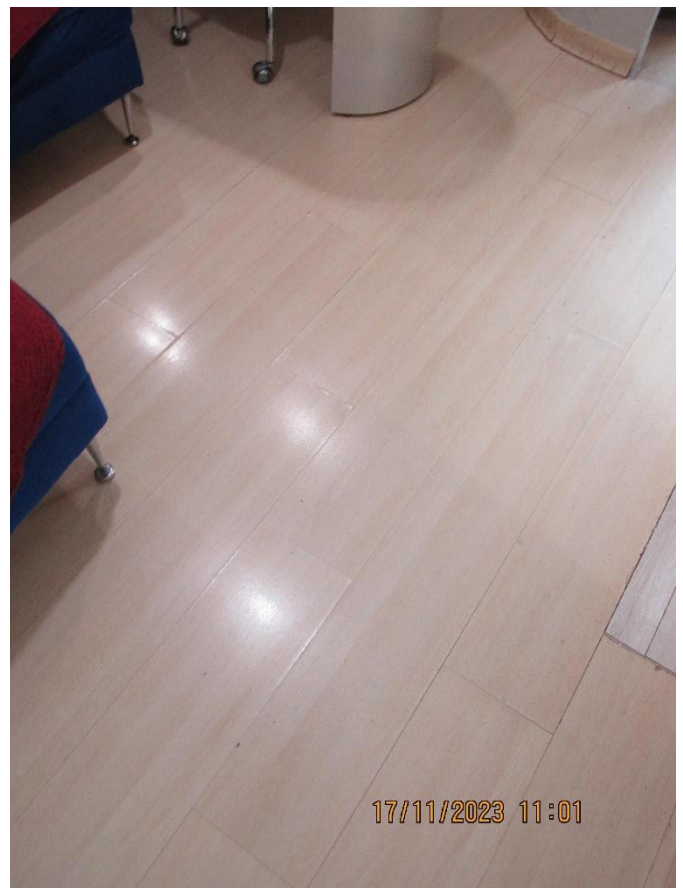
Sala Entrada/Recepção (ângulo I)



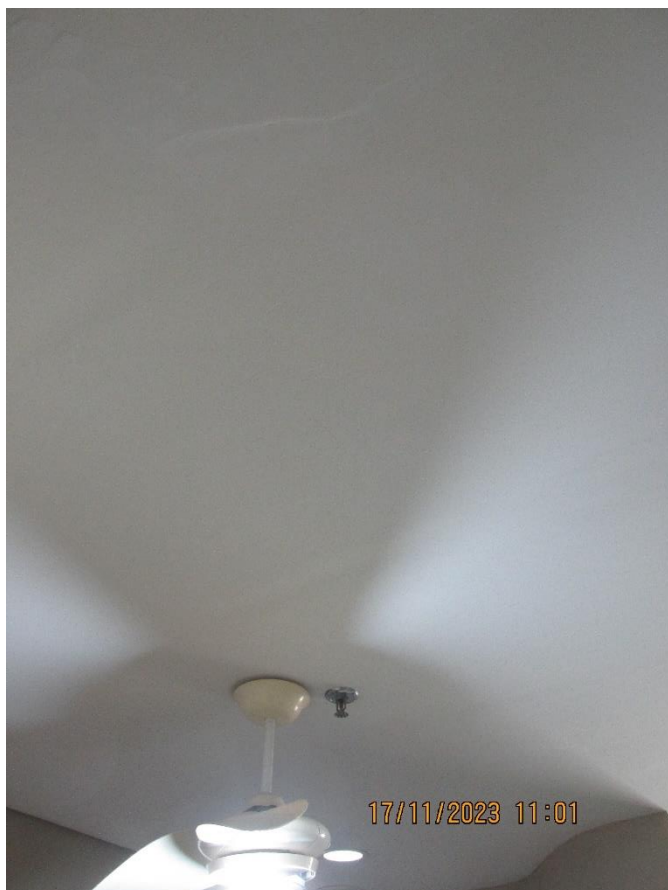
Sala Entrada/Recepção (ângulo II)



Sala Entrada/Recepção (ângulo III)



Piso/Sala Entrada/Recepção



Teto/Sala Entrada/Recepção



Banheiro (ângulo I)



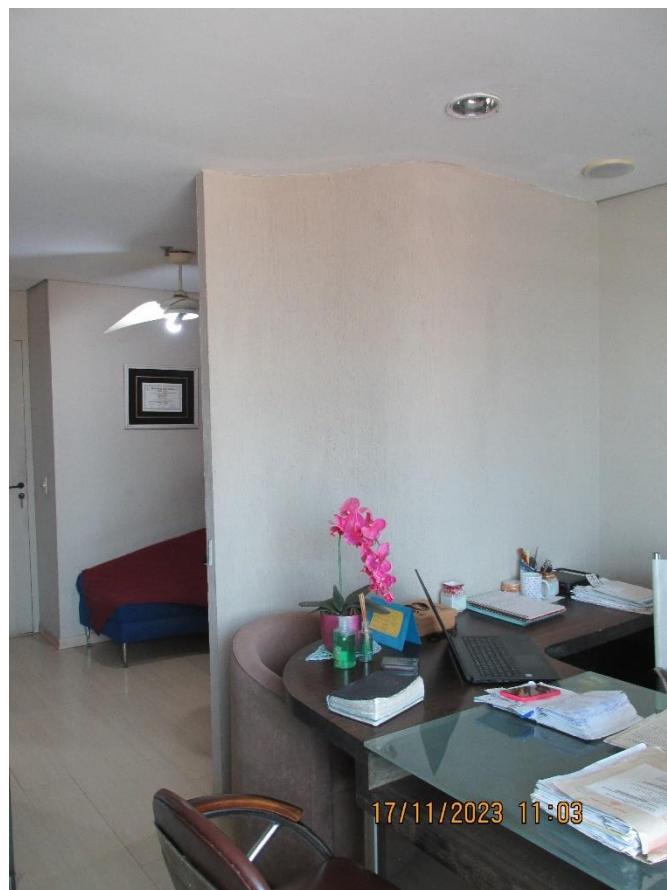
Banheiro (ângulo II)



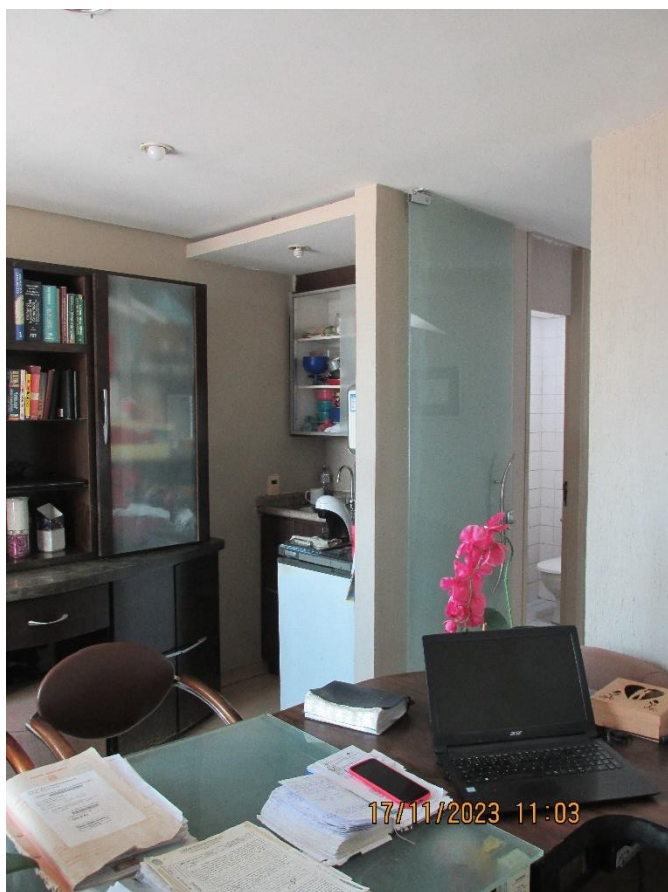
Piso/Banheiro



Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



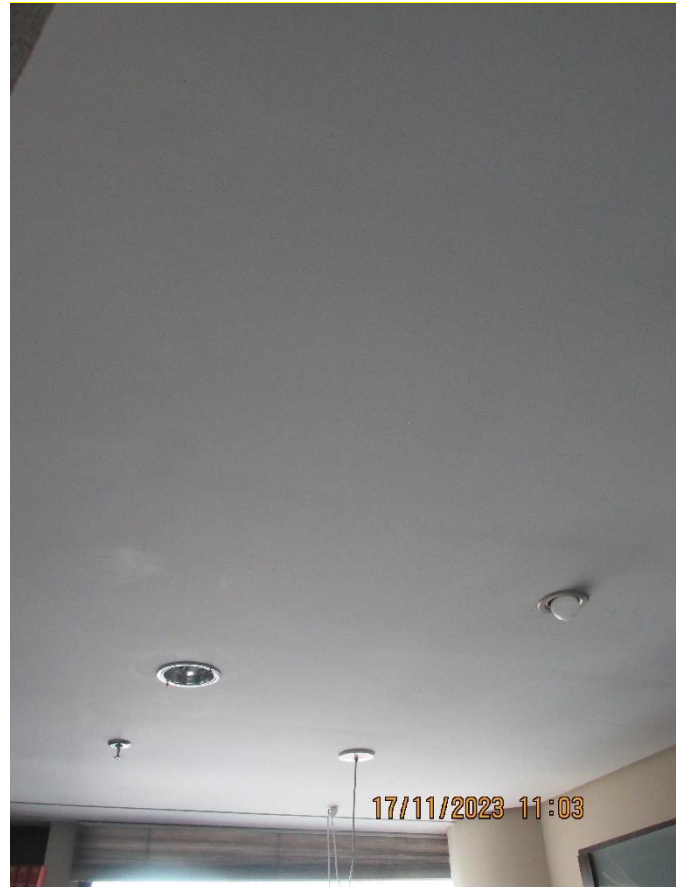
Sala (ângulo III)



Copa (desgaste)



Teto/Sala/Copa (desgaste)

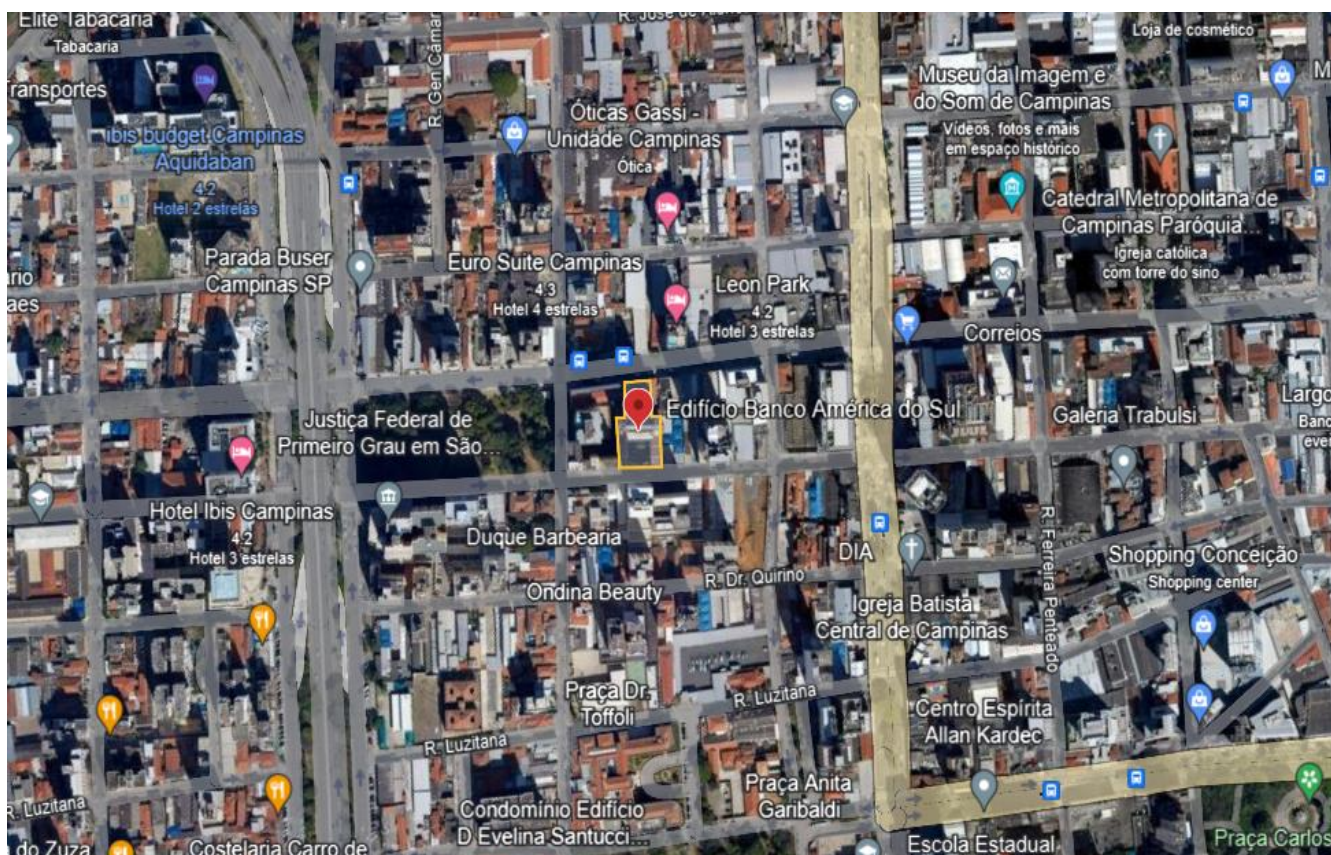


Teto/Sala/Copa



Vista Janela Sala

8.5 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio