

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

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.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
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.....	12
7.1 - Conclusão do PTAM.....	12
8 - Anexos.....	13
8.1 - Cópia Matrícula e Demonstrativo de IPTU.....	13
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	20
8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (interior).....	21
8.4 - Croqui de Localização.....	32



1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se no Endereço: Rua Arquiteto Serafim Trapé, nº 07 no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP.

Vistoria realizada no dia 26 de maio de 2023, tendo o signatário sido acompanhado pelo advogado do requerente, Dr. Figueiredo e pelo morador, Dr. Clovis, sendo que nessa oportunidade autorizou/permitiu a entrada desse Perito no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel residencial avaliando encontra-se em estado de conservação regular. Fachada e entorno externo do imóvel encontra-se com pintura com aspecto regular. Composto por dois pavimentos, sendo constituído internamente por: Piso Térreo (1) sala com piso em laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com rebaixo e acabamento de gesso e pintura em aspecto regular de conservação e quatro pontos de iluminação; (2) cozinha com piso em granito com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação, bancada em granito com cuba e torneira em condição de conservação regular, armários planejados em condição de conservação regular, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (3) lavabo com piso em granito com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação, vaso sanitário e pia em porcelana, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (4) corredor com piso em



granito com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação, armários planejados em condição de conservação regular, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) lavanderia com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação, tanque em porcelana, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) escada com piso e acabamento em mármore com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (6) hall superior com piso em laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com rebaixo e acabamento de gesso e pintura em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (7) dormitório I com piso em laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, armário embutido com aspecto regular de conservação, teto com rebaixo e acabamento de gesso e pintura em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (8) banheiro social com piso em granito com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação, bancada em granito com cuba em porcelana e torneira em condição de conservação regular, armários planejados em condição de conservação regular, box de vidro, teto com acabamento em gesso e textura com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação, (9) dormitório II com piso em laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com rebaixo e acabamento de gesso e pintura em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação, (10) closet/dormitório II com piso em laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, armários planejados em condição de conservação regular, teto com rebaixo e acabamento de gesso e pintura em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação.



Ademais, o imóvel possui pelo menos uma (1) vaga de garagem coberta com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, um portão eletrônico para automóvel e um para pedestres.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula nº 19.631 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (atualizado), em anexo.

Cadastro Municipal do IPTU nº 070.408.0004-7 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Avaliando possui "... terreno medindo 5,20 metros de frente para a Rua Particular, por 16,60 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00 metros ..." com área de terreno com 85,00 metros quadrados, conforme documentos oficiais (matrícula e demonstrativo de IPTU).

Já em relação a área construída o imóvel, possui uma área de 109,00 m² conforme documento oficial (demonstrativo de IPTU).

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel periciando está situado no bairro Vila Mazzei do distrito do Tucuruvi na região norte da Cidade de São Paulo/SP, em local de grande movimentação comercial e pequena movimentação residencial, de classe baixa.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residências, alguns condomínios residências de apartamentos, alguns condomínios residências de casas, diversos comércios voltados para o atendimento da região como: bares, lanchonetes, sorveterias, mercearia, escritórios, salão de beleza, entre outros. Em avenida próxima, à Avenida Cel. Sezefredo Fagundes, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como: supermercados, colégios, mercados, pizzarias, farmácias, restaurantes, concessionárias, entre outros comércios. Além disso, há prático acesso para diversos bairros da cidade de São Paulo.

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 zoneamento ZDU – Zona de Dinamização Urbana.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Arquiteto Serafim Trapé, nº 07 no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP.

Área Útil de Construção: 109,00 m²

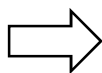
Área de Terreno: 85,00 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 34 anos (1989)

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

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



$$\% \text{ vida} = \frac{34}{65} \times 100 = 52,30$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 52 e B = tiramos 0,603

$$FD = (1 - 0,603) \times 100$$

$$FD = 39,70 \%$$

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



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

Endereço: Imóvel localizado na Rua das Tílias no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 90,00 m²

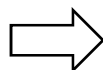
Área de Terreno: 110,00 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 35 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 490.000,00 na Mirantte Imóveis (Código Site – 371039)¹

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


$$\% \text{ vida} = \frac{35}{65} \times 100 = 53,84$$


Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e C = tiramos 0,569

$$FD = (1 - 0,569) \times 100$$

$$FD = 43,10 \%$$

ELEMENTO 02

Endereço: Imóvel localizado na Rua Engenheiro Botelho Egas no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 144,00 m²

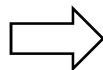
Área de Terreno: 150,00 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 35 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 499.190,00 na newcore (Código Site – 300383)²

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


$$\% \text{ vida} = \frac{35}{65} \times 100 = 53,84$$


Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e C = tiramos 0,569

$$FD = (1 - 0,569) \times 100$$

$$FD = 43,10 \%$$

¹ Sobrado com 2 quartos em Vila Nova Mazzei. https://www.mirantte.com.br/public/index.php/imoveis/sobrado-para-comprar-vila-nova-mazzei-sao-paulo-sp-371039?finalidade_id=1. Acessado em – 30/06/2023.

² Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 144 m² por R\$ 499.030. <https://comprar.newcore.com.br/imovel/casa-2-dormitorios-2-banheiros-2-vagas-144m2-vila-vitorio-mazzei-s-paulo-sao-paulo-cod-300383>. Acessado em – 30/06/2023.



ELEMENTO 03

Endereço: Imóvel localizado na Rua Batinga no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP P, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 110,00 m²

Área de Terreno: 120,00 m²

Vida Útil: 65 anos

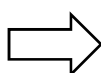
Idade Aparente: 35 anos

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

Valor à Venda por R\$ 430.000,00 no Quinto Andar (Código Site – 944953)³

% vida = Anos Construção X 100

Vida Útil



% vida = 35 X 100 = 53,84

65



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e D = tiramos 0,537

FD = (1 - 0,537) X 100

FD = 46,30 %

ELEMENTO 04

Endereço: Imóvel localizado na Rua dos Coqueiros no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 105,00 m²

Área de Terreno: 75,00 m²

Vida Útil: 65 anos

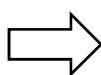
Idade Aparente: 2 anos

Estado de Conservação: Nova - "A"

Valor à Venda por R\$ 490.000,00 com o Corretor Thiago Elia (Código Site – AB0004)⁴

% vida = Anos Construção X 100

Vida Útil



% vida = 2 X 100 = 3.07

65



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 4 e A = tiramos 0,979

FD = (1 - 0,979) X 100

FD = 2,10 %

³ Casa com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 430.000. <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893644953/comprar/casa-2-quartos-vila-nova-mazzei-sao-paulo?> Acessado em - 30/06/2023.

⁴ Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 105 m² por R\$ 490.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-mazzei-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS490000-id-2572783498/>. Acessado em - 30/06/2023.



ELEMENTO 05

Endereço: Imóvel localizado na Rua Marcio Mazzei no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 120,00 m²

Área de Terreno: 150,00 m²

Vida Útil: 65 anos

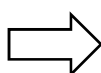
Idade Aparente: 35 anos

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

Valor à Venda por R\$ 450.000,00 na Zanelli - Cantareira (Código Site – 576531-fei)⁵

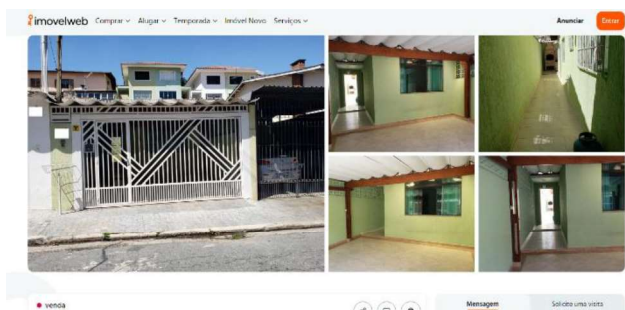
% vida = Anos Construção X 100

Vida Útil



% vida = 35 X 100 = 53,84

65



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e B = tiramos 0,582

FD = (1 - 0,582) X 100

FD = 41,80 %

ELEMENTO 06

Endereço: Imóvel localizado na Rua das Imbiras no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 110,00 m²

Área de Terreno: 100,00 m²

Vida Útil: 65 anos

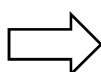
Idade Aparente: 35 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 445.000 com a Corretora Cris Lacerda (Código Site – 874LGG)⁶

% vida = Anos Construção X 100

Vida Útil



% vida = 35 X 100 = 53,84

65



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e C = tiramos 0,569

FD = (1 - 0,569) X 100

FD = 43,10 %

⁵ Casa - 120m² - 2 Quartos - 2 Vagas. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-a-1500-m-do-metro-tucuruvi-2-dts-area-2957148715.html>. Acessado em – 30/06/2023.

⁶ Sobrado com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 445.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-nova-mazzei-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS445000-id-2630513171/>. Acessado em – 30/06/2023.



ELEMENTO 07

Endereço: Imóvel localizado na Rua Lenize Mazzei no bairro Vila Nova Mazzei do distrito do Tucuruvi da Cidade de São Paulo/SP, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil de Construção: 113,00 m²

Área de Terreno: 90,00 m²

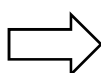
Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 35 anos

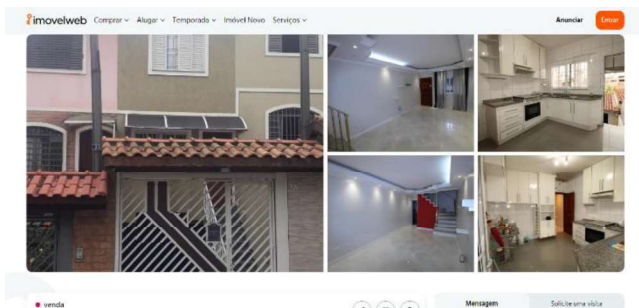
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 495.000,00 na Imobiliária Marques (Código Site – CA4029)⁷

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



$$\% \text{ vida} = \frac{35 \times 100}{65} = 53,84$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e C = tiramos 0,569

$$FD = (1 - 0,569) \times 100$$

$$FD = 43,10 \%$$

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m ²	FO	FD	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 5.444,44	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 5.066,58
02	R\$ 3.466,59	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 3.226,00
03	R\$ 3.909,09	- 10 % (a venda)	+ 6,60 %	R\$ 3.750,37
04	R\$ 4.666,66	- 10 % (a venda)	- 37,60 %	R\$ 2.620,79
05	R\$ 3.750,00	- 10 % (a venda)	+ 2,10 %	R\$ 3.445,87

⁷ Casa · 113m² · 2 Quartos · 2 Vagas. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-2-quartos-2-vagas-a-venda-vila-nova-mazzei-2979484473.html>. Acessado em – 30/06/2023.



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

06	R\$ 4.045,45	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 3.764,69
07	R\$ 4.380,53	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 4.076,51

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

*FD – Fator Depreciação.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{25.950,81}{7} = \boxed{\text{R\$ 3.707,25 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 3.707,25 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 3.151,16

elimina-se superiores à R\$ 4.263,33

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

02	R\$ 3.466,59	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 3.226,00
03	R\$ 3.909,09	- 10 % (a venda)	+ 6,60 %	R\$ 3.750,37
05	R\$ 3.750,00	- 10 % (a venda)	+ 2,10 %	R\$ 3.445,87
06	R\$ 4.045,45	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 3.764,69
07	R\$ 4.380,53	- 10 % (a venda)	+ 3,40 %	R\$ 4.076,51

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{18.263,44}{5} = \boxed{\text{R\$ 3.652,68 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 3.652,68 v/m²**



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 109,00 m², conforme documento oficial (demonstrativo de IPTU).

O Valor será: R\$ 3.652,68 x 109,00 m² = **R\$ 398,142,12**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 400.000,00

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

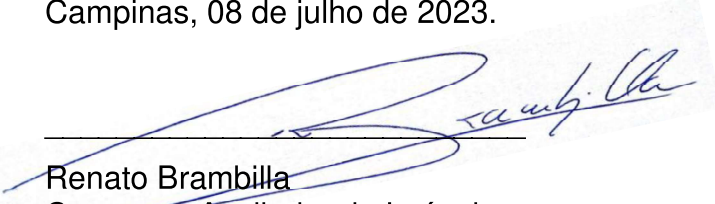
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração 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 objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Importante mencionar/informar à falta complementação na documentação referente a regularização da área total construída existente no terreno.

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

Campinas, 08 de julho de 2023.


Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133682 CNAI nº 11073



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
19.631

ficha
01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 08 de junho de 1977.

IMÓVEL: Uma casa sob número sete (7) situada à Rua Particular, rua essa que sai da Rua da Chácara, nº 8-A, na Vila Mazzei, - no 22º Subdistrito - Tucuruvi, e respectivo terreno medindo - 5,20 metros de frente para a Rua Particular, por 16,60 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a - largura de 5,00 metros, confinando de lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 5, do lado esquerdo - com o de nº 9 e nos fundos com Jonas Melchades, antes de am - bos os lados com Luiz Nicodemo Chemin e nos fundos com quem - de direito. Contribuinte nº 070.043.0036.

PROPRIETÁRIOS: UGO STELLZER, do comercio, e sua mulher, com - quem é casado pelo regime da comunhão de bens, ODETE CONCEI - ÇÃO STELLZER, de prendas domesticas, brasileiros, CI. RG. nºs 3.858.472 e 2.778.130, respectivamente, CPF. nº 277.291.688 , domiciliado e residente em Praia Grande, deste Estado, à Rua Leme, nº 299 - Jardim Guilhermina.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 72.215 neste Registro. O Escrevente Habilitado, *João de Deus Figueiredo Malheiros* (José Ode - val Figueiredo Malheiros). O Oficial, *João de Deus Figueiredo Malheiros*.

R.1 - 19.631: São Paulo, 08 de junho de 1.977.

TRANSMITENTES: UGO STELLZER, e sua mulher ODETE CONCEIÇÃO .. STELLZER, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTE: ORDALINO VASCONCELOS, militar, e sua mulher, com - quem é casado pelo regime da comunhão de bens, MARLENE STELL - ZER VASCONCELOS, de prendas domesticas, brasileiros, CI. RG. nºs 3.092.737 e 4.416.347, respectivamente, CPF. nº 110.310.008, domiciliados e residentes nesta Capital, à Rua - da Chácara, nº 8-A, casa 7.

TÍTULO: Compra e Venda.

> **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 27 de maio de 1.977, de notas - do Tabelião por Lei do 22º Subdistrito - Tucuruvi, desta Capi
continua no verso

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

matrícula	ficha
19.631	01 verso

tal, Livro 130, Fls. 273.

VALOR: Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros). O Escrevente Habilitado, João Carlos Figueiredo Malheiros (José Adival Figueiredo Malheiros). O Oficial, Felton

AV. 2 - 19.631 - São Paulo, 16 de maio de 1.984.

Do requerimento de 04 de maio de 1.984, consta que a rua -- Particular que sai da rua da Chacara, nº 8-A, denomina-se -- atualmente rua Arquiteto Serafim Trapé, conforme provam o -- aviso nº 091.815- do exercício de 1.983, e o auto de conclusão nº 069/84, de 29 de fevereiro de 1.984, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal desta Capital. O Oficial maior,

AV. 3 - 19.631 - São Paulo, 16 de maio de 1.984.

Do requerimento de 04 de maio de 1.984, consta que a casa nº 7 da rua Arquiteto Serafim Trapé, antiga rua Particular foi demolida, conforme prova o Auto de Conclusão nº 069/84, expedida em 29 de fevereiro de 1.984, pela Prefeitura Municipal desta Capital. O Oficial maior,

AV. 4 - 19.631 - São Paulo, 16 de maio de 1.984.

Do requerimento de 04 de maio de 1.984, consta que foi edificada no terreno objeto da presente matrícula, um prédio -- com dois pavimentos para uma habitação com 78,10 metros quadrados de área construída, sem número da rua Arquiteto Serafim Trapé, conforme prova o Auto de Conclusão nº 069/84, -- expedida em 29 de fevereiro de 1.984, pela Prefeitura Municipal desta Capital, sendo de Cr\$ 6.000.000,00 o valor atribuído ao prédio e está quites perante o Iapás nos termos da Certidão Negativa de Débito - CND nº 0002815, expedida em 16 de

> continua na ficha 02 -

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula	ficha
19.631	02

São Paulo, 16 de maio

de 19 84

março de 1984, pela Agência Pantana, desta Capital. O Oficial maior,

R. 5 - 19.631: São Paulo, 20 de Junho de 1984.

TRANSMITENTES: ORDALINO VASCONCELOS e sua mulher MARLENE ZTELZER VASCONCELOS, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da lei 6515/77, proprietários, - RG.n.ºs 3.092.737 e 4.416.347, CIC. em comum nº 110.310.008-44 residentes e domiciliados nesta Capital à rua da Chácara nº 121.

ADQUIRENTES: CLOVIS TADEU THOMAZ e sua mulher APARECIDA VASCONCELOS THOMAZ, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, ele assistente de crédito, ela secretária, RG.n.ºs 4.640.534 e 6.425.067, CIC. em comum nº... 494.766.618-87, residentes e domiciliados nesta Capital à rua Guerra já nº 355.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 12 de junho de 1984.

VALOR: R\$ 17.000.000,00 (Dezessete milhões de cruzeiros). O Escrevente Habilitado, *Jose Odilval Figueiredo Malheiros* (Jose Odilval Figueiredo Malheiros). O Oficial,

R. 6 - 19.631: São Paulo, 20 de Junho de 1984.

DEVEDORES: CLOVIS TADEU THOMAZ e sua mulher APARECIDA VASCONCELOS THOMAZ, já qualificados como adquirentes.

CREDORES: ORDALINO VASCONCELOS e sua mulher MARLENE ZTELLZER VASCONCELOS, já qualificados como transmitentes.

TÍTULO: Hipoteca.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 12 de junho de 1984

VALOR: R\$ 14.382.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e oitenta e dois mil cruzeiros), pagáveis na forma do título por meio -

-continua no verso-

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

matrícula	ficha
19.631	02
	versão

de 180 prestações mensais, do valor inicial de R\$ 194.898,04, com juros anuais à taxa nominal de 9,10% e efetiva de 9,48%, vencendo-se a primeira prestação em 12 de julho de 1984. O Escrevente Habilitado, [assinatura] (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, [assinatura]

AV. 7 - 19.631: São Paulo, 20 de Junho de 1984.

Do instrumento particular de 12 de junho de 1984, consta que os credores ORDALINO VASCONCELOS e sua mulher MARLENE ZTELLER VASCONCELOS, já qualificados, mediante a quantia de R\$ 14.382.000,00 cederam e transferiram todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca constante do R.6 da matrícula, à BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital à Avenida Liberdade nº 73, CGC/MF nº 60.917.036/0001-66. O Escrevente Habilitado, [assinatura] (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, [assinatura]

AV. 8 - 19.631: São Paulo, 20 de Junho de 1984.

Cédula Hipotecária Integral nº 224.011/4, série "A", emitida em 12 de junho de 1984, pelo valor de R\$ 14.382.000,00; garantida pela hipoteca constante do R.6 e AV.7 da matrícula, tendo como favorecido o BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO. O Escrevente Habilitado, [assinatura] (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, [assinatura]

Av. 9 - 19.631 - São Paulo, 27 de maio de 1992

Do requerimento de 27 de junho de 1991, consta que a credora BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, teve sua razão social alterada para BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A, por incorporação, e este teve sua denominação social alterada para BRADESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme pro
continua na ficha 03

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

**15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

matrícula
19.631

folha
03

São Paulo, 27 de Maio de 1992

va a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 29 de dezembro de 1988, arquivada na Junta Comercial do Estado - de São Paulo, sob nº 699.912, em 22 de fevereiro de 1989. O - Escrevente autorizado, Maurino Pavão (Maurino Pavão). O Oficial Maior, Nelson Amoroso.

Av. 10 - 19.631 - São Paulo, 27 de maio de 1992

Do requerimento de 27 de junho de 1991, consta que a credora BRADESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, denomi-na-se atualmente BANCO BRADESCO S/A, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13 de janeiro de 1989, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 699.915, em 22 de fevereiro de 1989. O Escrevente autoriza-do, Maurino Pavão (Maurino Pavão). O Oficial Maior, Nelson Amoroso.

Av. 11 - 19.631 - São Paulo, 27 de maio de 1992

Pelos termos de quitação de 27 de junho de 1991, contidos na cédula hipotecária integral nº 224.011-4, série A, emitida em 12 de junho de 1984, consta que a hipoteca objeto do R.6 e Av.7, da presente matrícula, foi quitada, ficando em conse-quência cancelada, bem como cancelada fica a cédula averbada sob nº 8. O Escrevente autorizado, Maurino Pavão (Maurino Pavão). O Oficial Maior, Nelson Amoroso.

Av.12 - 19.631 - São Paulo, 6 de julho de 2022.

PRENOTAÇÃO nº. 962.742 - 24/06/2022

Por Certidão eletrônica PH000422176 passada em 22 de junho de 2022 (19:12:55) emitida por Luara Alana Alves

> Garcia, Escrevente do 4º Ofício Cível do Foro Central da

Continua no Verso

Mod. 009 - 3.000 - 3/92 - PLATINA

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias

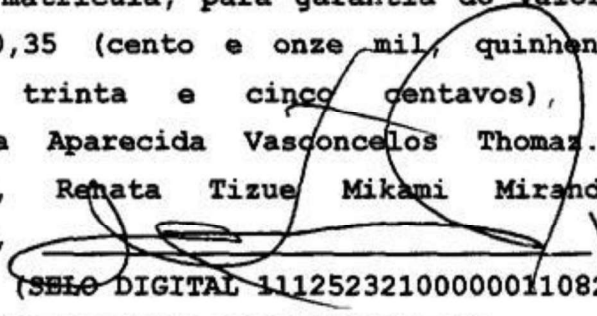
Imobiliárias

matrícula

19.631

ficha

003

Comarca de Campinas, deste Estado, extraída dos autos da
ação de Execução Civil - processo n° 1023681-
96.2021.8.26.0114 que os autores PERSEU PRUDENCIANO DE
SOUZA, CPF n° 424.426.828-69; e REBECA CHUMINAZZO DE
FIGUEIREDO PRUDENCIANO, CPF n° 233.212.768-28 move contra
os réus CAMILA APARECIDA THOMAZ, CPF n° 311.146.918-28; e
APARECIDA VASCONCELOS THOMAZ, CPF n° 360.202.908-59,
verifica-se que foi determinada a PENHORA sobre 50% do
imóvel da matrícula, para garantia do valor da dívida de
R\$ 111.560,35 (cento e onze mil, quinhentos e sessenta
reais e trinta e cinco centavos), sendo nomeada
depositária Aparecida Vasconcelos Thomaz. A Escrevente
autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial
Substituto,  (Paulo Ademir
Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000110825522B)
#MD5:A5A9C58C0AC9AAECFE55FD29F0BD1FD3#

V

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
070.408.0004-7	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R ARQUITETO SERAFIM TRAPE, 7

CEP 02306-020

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ARQUITETO SERAFIM TRAPE, 7

CEP 02306-020

Contribuinte(s):

CPF 110.310.008-44

ORDALINO VASCONCELOS

CPF 360.202.908-59

APARECIDA VASCONCELOS THOMAZ

Mensagens:

ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 85
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 85
 Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 109
 Área ocupada pela construção (m²): 79
 Ano da construção corrigido: 1989
 Padrão da construção: 1-C
 Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 109	X	CONSTRUÇÃO 1.871,00	X	OBSOLESC 0,6400	=
TERRENO INCORP 85	X	TERRENO 1.121,00	X	PROFUND 0,9220	=
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	=
		TIPO TERR 1,0000	X	CONDOMIN 1,0000	X
		FRAÇÃO IDEAL 1,0000			=
		TIPO TERR	X	CONDOMIN	X
		FRAÇÃO IDEAL			=
					=
					=
					=

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X	0,010	+	0,00	=		X
				0,000000	+	0,00	=
						0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão:

30/06/2023

Número do Documento:

1.2023.014476337-2

Solicitante:

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 28/09/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 019 -

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior)****Fachada Imóvel Periciando****Fachada Imóvel Periciando**

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 020 -



RENATO BRAMBILLA

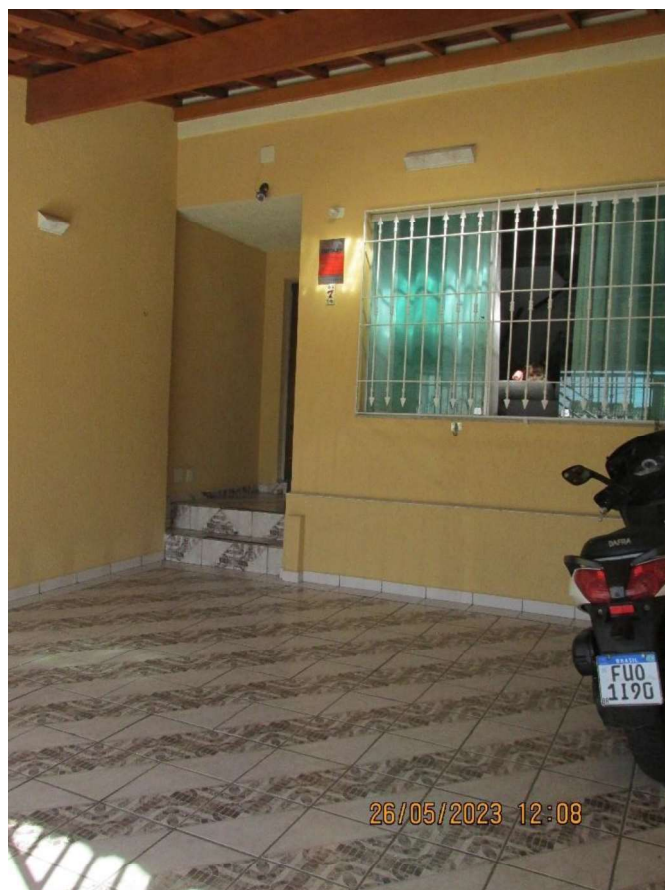
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

Fachada Imóvel Periciando

8.3 – Foto do Imóvel Avaliando (interior)



Área Frontal/Garagem Coberta/Entrada Principal

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 021 -



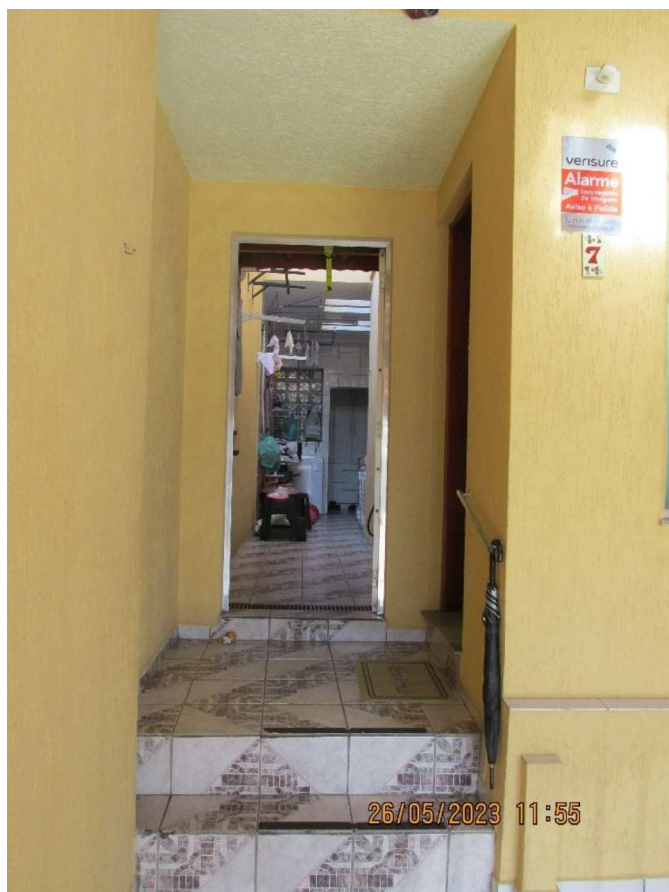
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias



Entrada Principal/Entrada Serviço



Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



Sala (ângulo III)



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

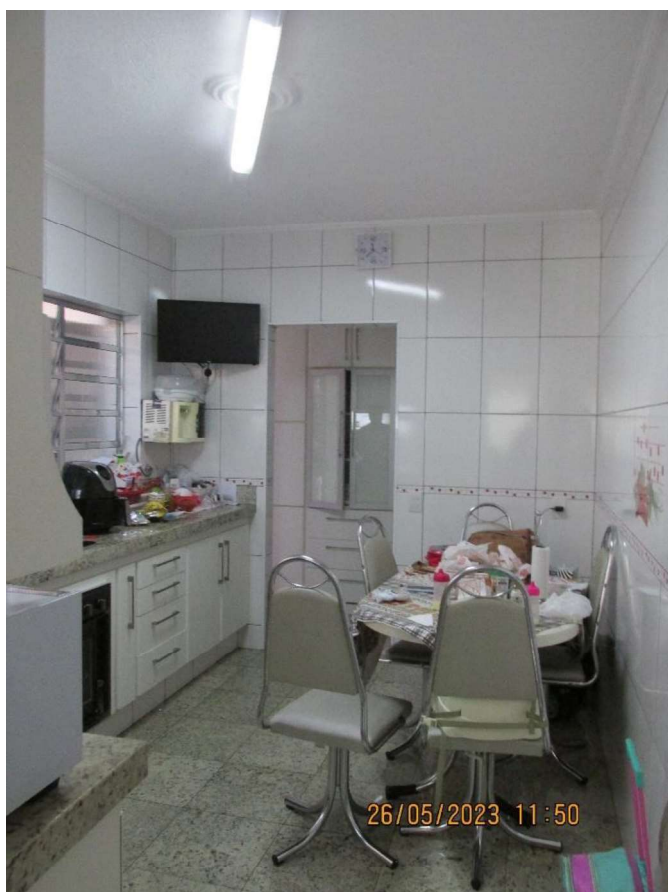
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

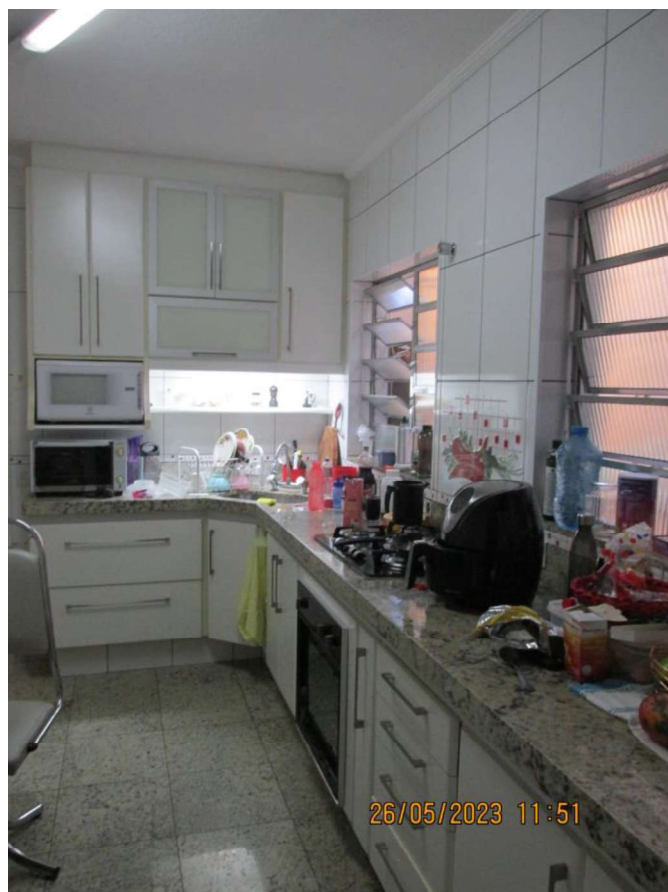
Piso/Sala



Teto/Sala



Cozinha (ângulo I)



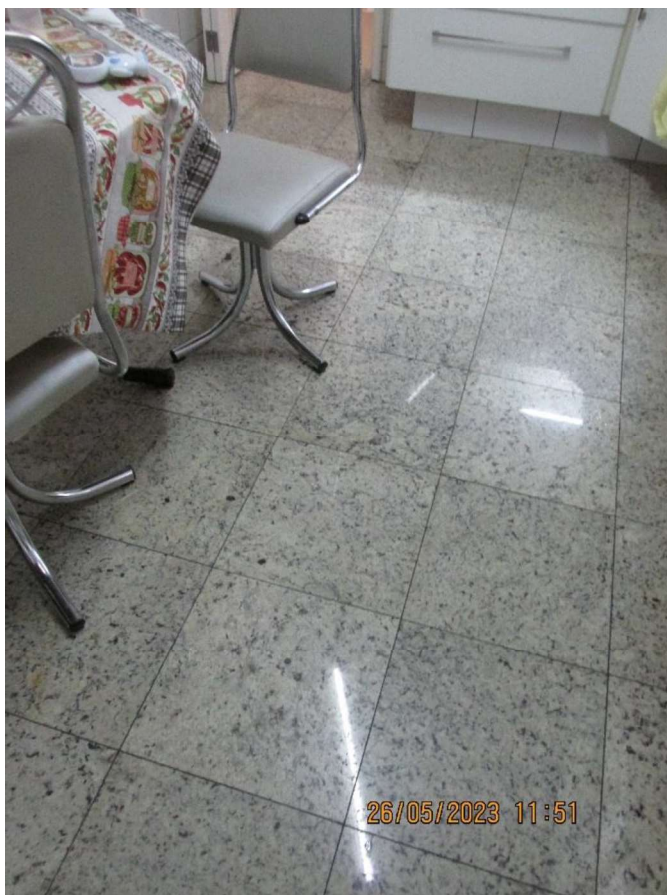
Cozinha (ângulo II)



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

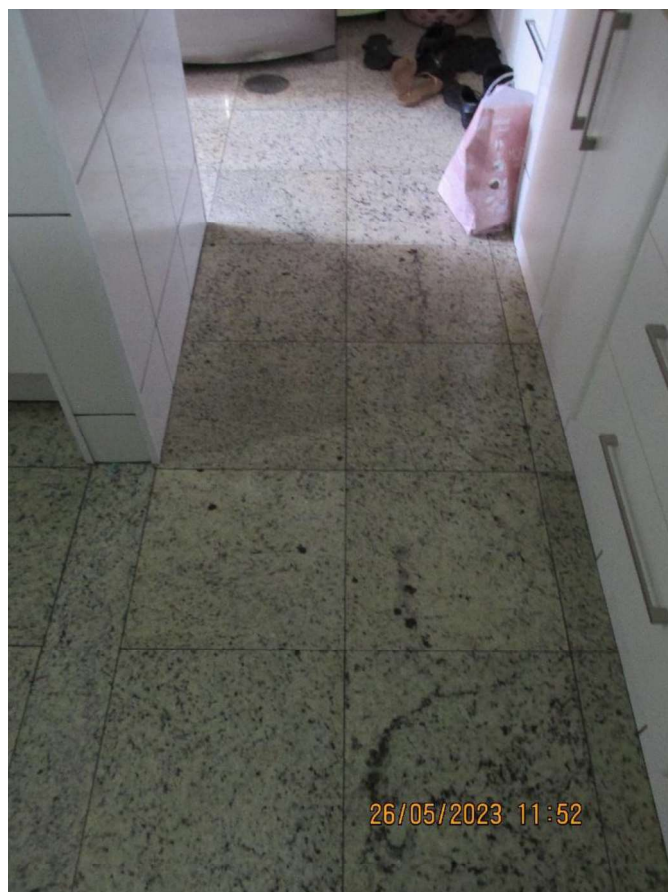
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**Piso/Cozinha****Teto/Cozinha****Lavabo****Piso/Lavabo**

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**Teto/Lavabo****Corredor/Lavanderia (ângulo I)****Corredor/Lavanderia (ângulo II)****Piso/Corredor**

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

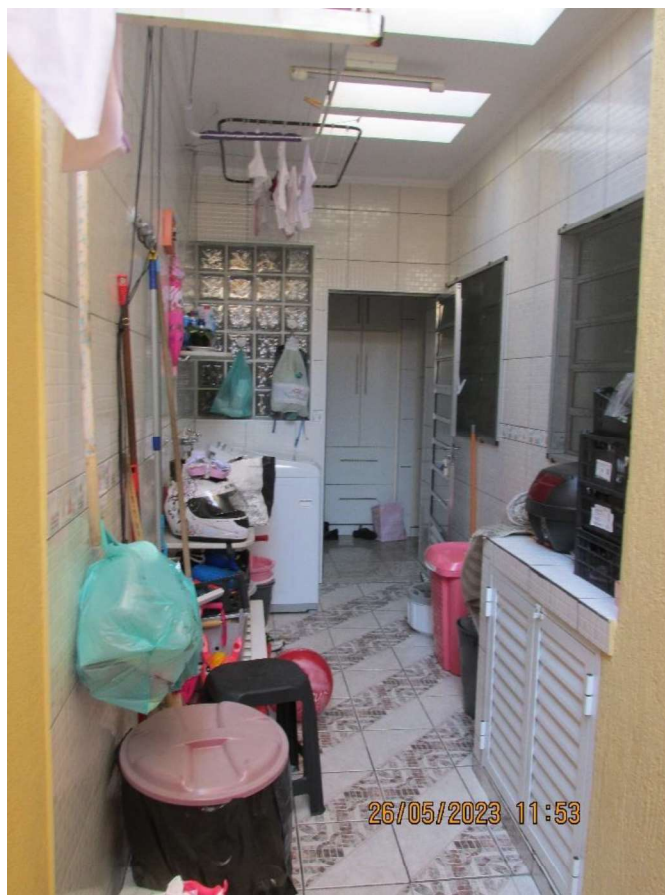
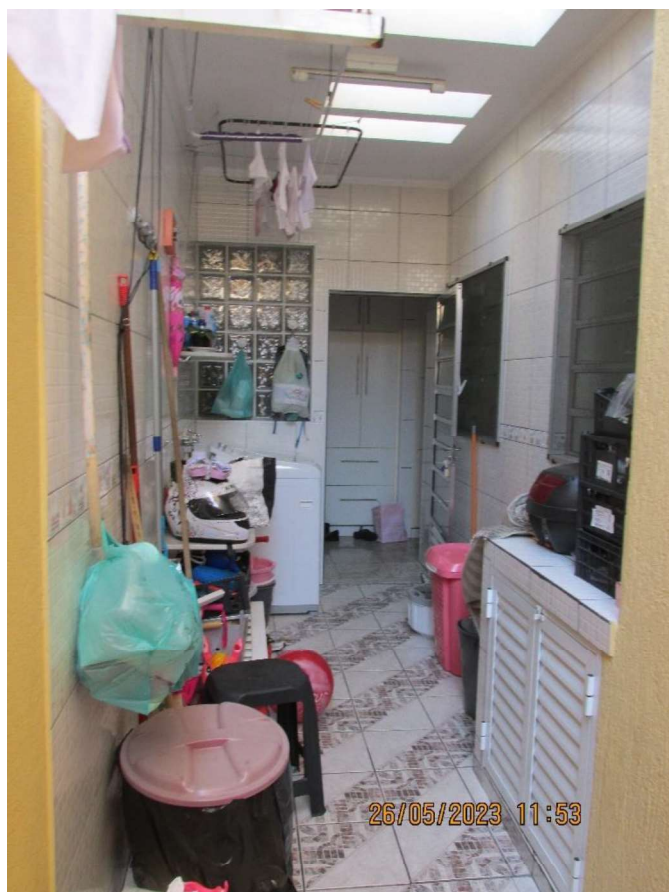
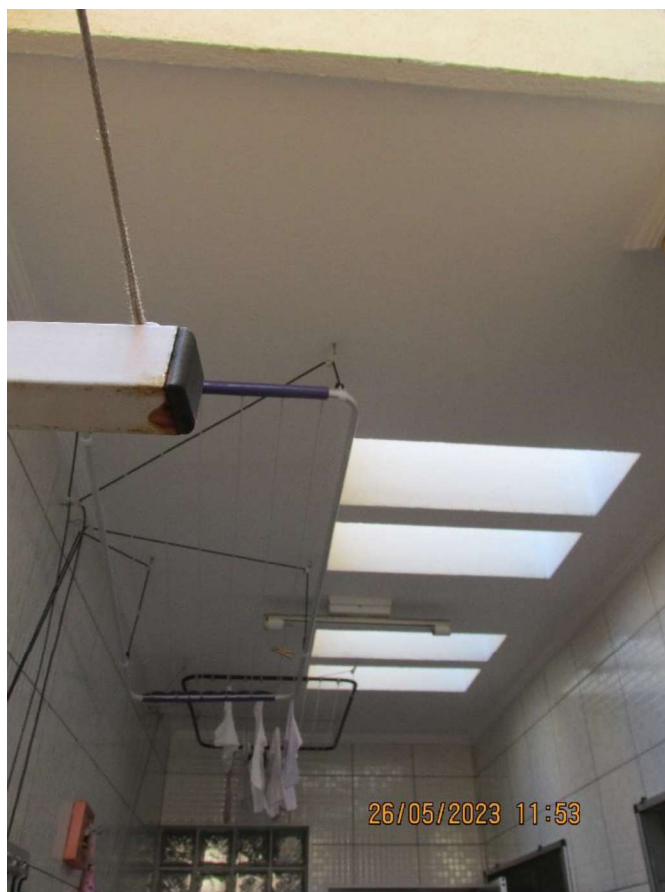
Pág. - 025 -



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**Teto/Corredor****Lavanderia (ângulo I)****Lavanderia (ângulo II)****Teto/Lavanderia**

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 026 -



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias



Escada/Acesso Superior (ângulo I)



Escada/Acesso Superior (ângulo I)



Hall Superior



Dormitório I (ângulo I)

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 027 -



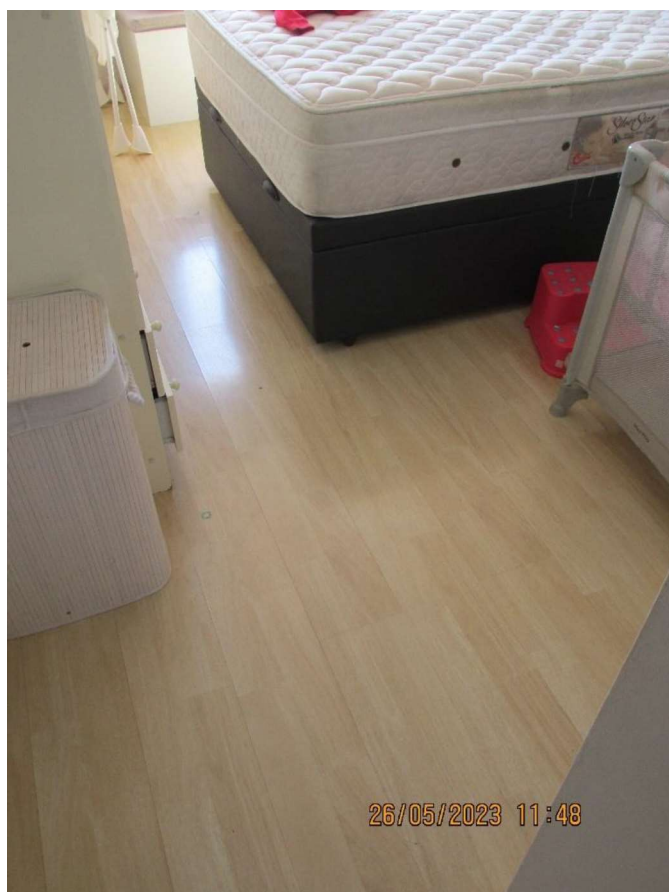
RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias

Imobiliárias

**Dormitório I (ângulo II)****Dormitório I (ângulo III)****Piso/Dormitório I****Teto/Dormitório I**

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

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

Pág. - 028 -



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**Banheiro Social (ângulo I)****Banheiro Social (ângulo II)****Piso/Banheiro Social****Teto/Banheiro Social**

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

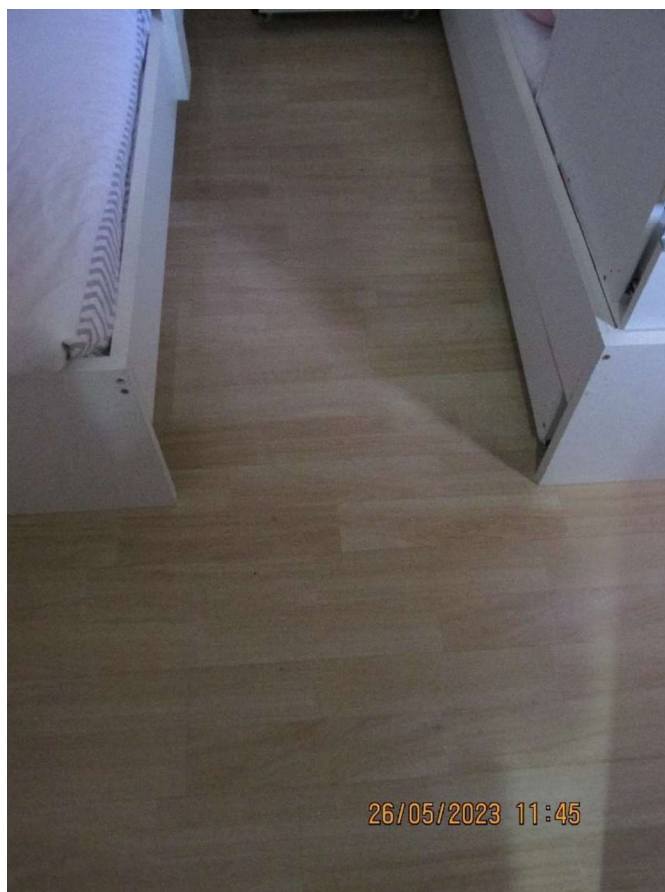
Pág. - 029 -



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**Dormitório II (ângulo I)****Dormitório II (ângulo II)****Dormitório II (ângulo III)****Piso/Dormitório II**

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. - 030 -



RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**Teto/Dormitório II****Closet/Dormitório II****Piso/Dormitório II****Teto/Dormitório II**

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias**8.4 - Croqui de Localização****Localização do Imóvel no Quarteirão**