

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0021530-09.2023.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DUPLICATA.

Exequente: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.

Executado: AUTOPOSTO MARROHE LTDA. E OUTRO.

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 nº 31 no bairro Centro da cidade Campinas do estado de São Paulo, 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 - Caracterização do Entorno.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Situação do Imóvel.....	06
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	07
4 - Metodologia Utilizada.....	08
5 - Pesquisa das Amostras.....	11
5.1 - Identificação das Amostras de Venda (Terreno).....	11
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno).....	14
6 - Determinação do Valor Final.....	14
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Terreno).....	14
6.2 - Cálculo da Média Ponderada (Terreno).....	15
6.3 - Cálculo da Área Construída.....	16
6.4 - Cálculo do Valor Final de Avaliação.....	17
7 - Enceramento.....	18
7.1 - Conclusão do PTAM.....	18
8 - Anexos.....	19
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	19
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	25
8.3 - Foto do Imóvel Periciando (interior).....	27

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 periciando localiza-se no endereço: AVENIDA JOAQUIM ALVES CORREA, Nº 1777 NO BAIRRO JARDIM DO LAGO DA CIDADE DE VALINHOS NO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 20 de agosto de 2025 às 10:00h, tendo sido acompanhado pelo frentista responsável pelo posto de combustível, Sr. Almir, que permitiu/autorizou a entrada e acompanhou a vistoria no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

A vistoria do imóvel periciando ocorreu de forma tranquila, sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

3.2. Caracterização do Entorno

Valinhos é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população em 2024 conforme estimativa do IBGE era de 131.277 habitantes. O município está localizado, estrategicamente, na Região Metropolitana de Campinas.

Conhecida como a Capital do Figo Roxo, Valinhos é hoje também lembrada pela grande produção de goiaba. A cidade é considerada a melhor cidade do Brasil na categoria Indicadores Sociais, de acordo com pesquisa realizada pela Consultoria Austin Rating, para a 2ª edição do Anuário Melhores Cidades do Brasil 2022, da Revista Isto É. Os índices avaliados foram Qualidade de Vida, Educação, Saúde, Habitação, Responsabilidade Social, Atenção ao Jovem e Desenvolvimento Humano. Em 2015, na primeira versão da pesquisa, a cidade havia ficado em 38º lugar.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possuía em 2014 uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo, Região Metropolitana de Sorocaba, Vale do Paraíba e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que

ultrapassava em 2008 trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo. Dentre seus destaques nacionais, está o maior shopping da América Latina em território contínuo, o Parque Dom Pedro Shopping, e a 2ª melhor universidade do Brasil, segundo a consultoria britânica Times Higher Education (THE).¹

O imóvel avaliando está situado no bairro Jardim Martinelli no distrito de Sousas na Região Leste da cidade de Campinas do estado de São Paulo, em local de pequeno movimento comercial e de classe alta.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residências, condomínios residenciais de casas, condomínios residenciais de apartamentos, um Complexo Esportivo (Professor Elerdir Rosa de Amorim), concessionária de carros , academias, podemos encontrar diversos estabelecimentos comerciais com clínicas veterinárias, mecânicas, padarias, laboratórios médicos, entre outros. Além disso, há prático acesso ao centro de Valinhos, bem como à cidade de Vinhedo e a Rodovia Municipal dos Andradas



Croqui de Localização

¹ Fonte - <https://pt.wikipedia.org/wiki/Valinhos>

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZC2 (Zona de Centralidade 2): englobam os lotes com testada para os eixos de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), conforme estabelece o Plano Diretor, sendo estratégicos para o desenvolvimento urbano local, com potencial para o adensamento e/ou a mescla de usos.

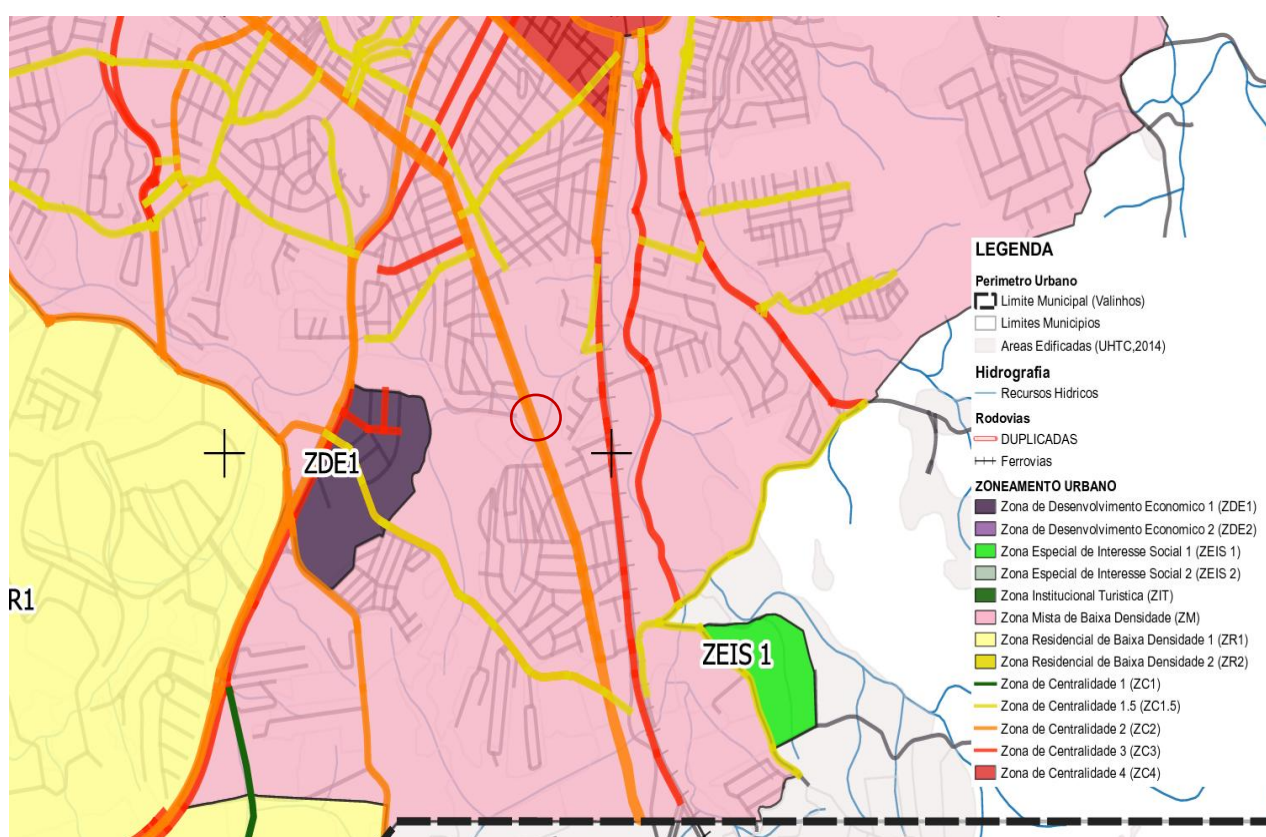


Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Valinhos²

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado na Matrícula nº 18.946 do Cartório Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos do Estado de São Paulo (atualizado), em anexo, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Valinhos sob a Inscrição nº 1.897.300 (atualizado), em anexo.

² Fonte - chrome-extension://efaidnbmninnbpcajpcgclclefindmkaj/https://www.valinhos.sp.gov.br/arquivos/luos_anexo_i_-_zoneamento_fl1_rev04_27065746.pdf

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui área: *“de forma triangular, com a área total de 1.520,00m² pela frente por 51,50m com a Avenida Joaquim Alves Corrêa e por 9,00m em a confluência da Avenida Joaquim Alves Corrêa e Rua “A” adjacente ao Jardim do Lago; à direita (de quem da gleba olha para a Avenida Joaquim Alves Corrêa) por 54,00m, com o Sistema de Recreio nº 01 do Jardim do Lago; e à esquerda por 70,00m, com a Rua “A” adjacente ao Jardim do Lago.”*, conforme documento oficial (matrícula nº 18.946 do Cartório Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos do Estado de São Paulo).

Já em relação a área construída o imóvel, possui uma área edificada de 469,89 m² conforme documento oficial (Demonstrativo de IPTU).

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÇÃO
1.520,00 m ²	469,89 m ²

3.5. Situação do Imóvel

O imóvel periciando encontra-se em estado entre regular e necessitando de reparos simples, sendo constituído por: (1) ÁREA COBERTA com piso de cimento com aspecto regular de conservação, estrita metálica e cobertura com aspecto regular de conservação; (2) SALÃO I com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação e diversos pontos de iluminação; (2) SALÃO II com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação e piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto novo de conservação e diversos pontos de iluminação; (4) SALÃO III com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e diversos pontos de iluminação; (5) SALÃO IV com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e diversos pontos de iluminação; (5) ANDAR SUPERIOR/SALÃO IV não foi possível vistoriar; (6) BANHEIROS EXTERNOS com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado e com azulejo com aspecto regular de conservação de conservação, vaso

sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (7) ÁREA FUNDOS com piso em cimento com aspecto desgastado de conservação, pintura com aspecto desgastado de conservação; (8) ÁREA LATERAL com piso em cimento com aspecto desgastado de conservação, pintura com aspecto desgastado de conservação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Avenida Joaquim Alves Correa, nº 1777 no Bairro Jardim do Lago da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo.

Área de Terreno: 1.520,00 m²

Área de Construção: 469,89 m²

Localização: Esquina

Topografia: Declive (5%)

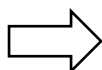
Vida Útil: 70 anos

Idade Aparente: 30 anos

Área Cobertura

Estado de Conservação: Regular - "C"

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



$$\% \text{ vida} = \frac{30}{70} \times 100 = 42,85$$

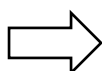
Indo na Tabela de Ross/Heidecke

$$\text{Foc} = 0,684$$

Área Construída

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

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



$$\% \text{ vida} = \frac{30}{70} \times 100 = 42,85$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

$$\text{Foc} = 0,645$$



Dimensões Aproximadas do Imóvel Periciando

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para fins avaliativos da presente perícia, foi utilizado o “**Método Evolutivo**”, que consiste na junção do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, para se determinar o valor do terreno, com o “**Método da Quantificação de Custo**”, para se determinar o valor da construção. Método esse amplamente utilizado quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado da construção/benfeitorias.

O “**Método da quantificação dos Custos**”, por este método, o valor das benfeitorias em seu estado novo, é estimado pela reprodução dos custos dos componentes e sistemas integrantes da edificação, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico

(feito com base em custos tabelados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON, ou pelo Sistema Nacional de Pesquisa De Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI). A escolha da estimativa de custo se dará em função do nível de fundamentação do trabalho avaliatório. Porém, ainda, devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico. De posse dessas informações basta realizar a subtração entre custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação para obter o custo da reedição da benfeitoria.

A depreciação física ocorre em função de causas próprias do imóvel como a idade, o desgaste físico sofrido ao longo da vida pela sua utilização, exposição ao tempo, falta de manutenção etc. A depreciação física deverá corresponder a quantidade que se deve investir em uma eventual intervenção no imóvel que o reestruturasse com a sua situação a novo. O cálculo da depreciação baseia-se em vários métodos. Quando a fórmula não é aplicável o avaliador, em função das informações e das características do objeto de estudo tende a procurar uma fórmula que se encaixa melhor naquela situação. Dos métodos existentes para o cálculo da depreciação física, os mais divulgados são o da Linha reta, o da parábola de Kuentzle e o de Ross, que tem por base de suas funções a idade do imóvel e a previsão da vida útil. Já o critério de Heidecke calcula a depreciação física exclusivamente quanto a conservação do imóvel. As considerações dos métodos citados com as considerações de Heidecke dão origem ao método misto, neste caso levando em conta a idade e o estado de conservação do imóvel.

O **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de tratamento por fatores que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O

tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

Conforme disciplina o item 10.1 da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, serão aplicados às amostras coletadas os seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

- **Fator Localização:** Utilizado para equalizar as diferenças oriundas da localização dos elementos amostrais comparáveis em relação ao imóvel avaliando, sendo atribuído os seguintes valores dependendo das condições geográficas destes em relação a proximidade de serviços públicos de educação e saúde, transportes, abastecimento, facilidades de deslocamento, e demais condições existentes no entorno. Para não termos problemas com este índice, será sempre utilizado amostras da mesma região ou região similar do imóvel avaliando.

- **Fator Melhoramentos Públicos:** Utilizado com o objetivo de ponderar os diferentes melhoramentos públicos existentes no imóvel avaliando e nos elementos comparativos, sendo observado rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

TABELA MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
MELHORIA	Valorização	MELHORIA	Valorização
Rede de água	15 %	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10 %	Pavimentação	30%
Energia elétrica domiciliar	15 %	Guias e sarjetas	10%
Rede telefônica	5%	Transporte coletivo	10%

(Fonte : Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

- **Fator Topografia:** Utilizado para valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento, não foi considerada, devido ao tamanho da área e a irregularidade por toda extensão, assim como nas amostras.

TABELA DE DESVALORIZAÇÃO DE DECLIVIDADE E ACLIVE					
Declividade	Desvalorização	Aclividade	Desvalorização	Desnível	Desvalor.
Até 5%	5%	Até 10%	5%	Ate 1 m	---
De 5 a 10%	10%	DE 10 a 20%	10%	1 a 2,5m	10%
DE 10% a 20%	20%	Acima de 20%	15%	2,5 a 4m	20%
Acima de 20%	30%				

(Fonte: DeiVegnineri_Abunahmam, 2008, p.70)

- **Fator Depreciação:** Utilizado para equalizar a diferença de valores entre os elementos comparáveis e o avaliando, considerando-se critérios dispostos na tabela adiante, com base em coeficientes utilizados na metodologia de depreciação Ross-Heidecke.

- **Fator Esquina:** Utilizado para equalizar a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

TABELA FATOR ESQUINA EM RELAÇÃO A ZONAS			
ZONA	Fator	ZONA	Fator
Residenciais Comuns	10%	Comerciais	20%
Residenciais de alto valor	15%	Comerciais Centrais	25%

(Fonte: Banco hipotecário Nacional Argentino _ DANTAS, 1998, p 21)

5. Pesquisa das Amostras

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o perito avaliador investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do parecer de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 6 (seis) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização e localizados na mesma avenida/bairro/região em que se localiza o imóvel periciando, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Joaquim Alves Correa no Bairro Jardim Santo Antônio da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo, mesma avenida que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 2.200,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Declive (5%)

Valor à Venda por R\$ 2.590.000,00 na Maori Imóveis (Código Site – TE 005394)³



ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Joaquim Alves Correa no Bairro Jardim Santo Antônio da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo, mesma avenida que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 1.260,00 m² Localização: Esquina Topografia: Aclive (10%)

Valor à Venda por R\$ 3.000.000,00 na Lurok Imóveis (Código Site – TE006795)⁴



ELEMENTO 03

Endereço: Rua Luiz Tordin no Bairro Jardim do Lago da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 970,00 m² Localização: Esquina Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 1.350.000,00 na Grupo Aguiar Imóveis (Código Site – TE008976)⁵



³ Terreno à venda no Jardim Santo Antônio em Valinhos. <https://maoriimoveis.com.br/imovel/te005394-terreno-venda-jardim-santo-antonio-valinhos-sp/>. Acessado em – 17/09/2025.

⁴ terreno à venda e locação 1260M², Jardim Santo Antônio, Valinhos - SP. <https://www.lurok.com.br/imovel/TE0030>. Acessado em – 28/08/2025.

⁵ Terreno à Venda no Jardim do Lago em Valinhos. <https://imoveisaguiar.com.br/imovel/te008976-terreno-venda-jardim-do-lago-valinhos-sp/>. Acessado em – 17/09/2025.

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Ítalo Bordini no Bairro Parque Florence da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo, na mesma região ao que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 614,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Declive (5%)

Valor à Venda por R\$ 744.000,00 na Tower Imóveis (Código Site – TE006424)⁶

**ELEMENTO 05**

Endereço: Avenida Joaquim Alves Correa no Bairro Jardim Santo Antônio da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo, mesma avenida que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 2.200,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Aclive (5%)

Valor à Venda por R\$ 2.700.000,00 na Leardi Imóveis (Código Site – 670680).⁷

**ELEMENTO 06**

Endereço: no Bairro Jardim Panorama da Cidade de Valinhos no Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

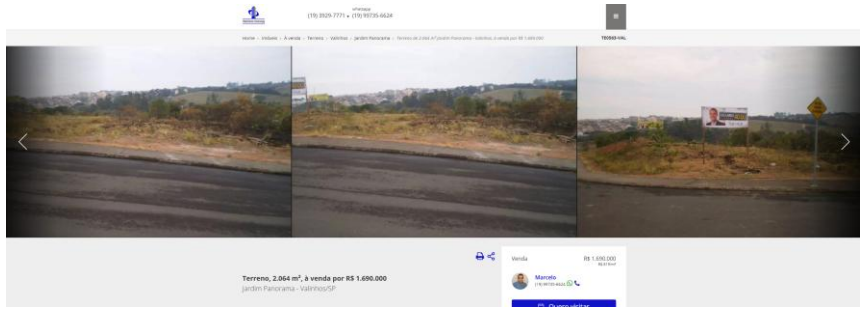
Área de Terreno: 2.064,00 m² Localização: Esquina Topografia: Declive (5%)

Valor à Venda por R\$ 1.690.000,00 na Valinhos Imóveis (Código Site – TE0563).⁸

⁶ Terreno à venda no Parque Florence em Valinhos. <https://towerimoveis.com.br/imovel/te006424-terreno-venda-parque-florence-valinhos-sp/#mapa>. Acessado em – 17/09/2025.

⁷ Area. <https://www.leardi.com.br/venda/sp/valinhos/residencial-sao-luiz/terreno/670680>. Acessado em – 17/09/2025.

⁸ terreno à venda 20032M², Condomínio Reserva da Floresta, Campinas - SP | Condomínio Reserva da Floresta. <https://www.lurok.com.br/imovel/TE0031>. Acessado em – 17/09/2025.



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FL	FMD	FTp	FE	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 1.177,27	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 20,00 %	R\$ 1.271,45
02	R\$ 2.380,95	- 10,00 %	-----	-----	+ 5,00 %	-----	R\$ 2.249,99
03	R\$ 1.391,75	- 10,00 %	-----	-----	+ 5,00 %	+ 10,00 %	R\$ 1.446,72
04	R\$ 1.211,72	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 20,00 %	R\$ 1.308,65
05	R\$ 1.227,27	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 20,00 %	R\$ 1.325,45
06	R\$ 818,79	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 10,00 %	R\$ 810,60

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

*FL - Fator Localização: Serve para adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.

*FMD - Fator de Melhoramentos Públicos: Quanto melhor em relação a infraestrutura e serviços públicos, mais valorizado será o imóvel.

*FTp - Fator Topografia: Terrenos planos são considerados mais valorizados, declive ou aclave desvalorizam.

*FE – Fator Esquina: Terrenos em esquina possuem valorização diferenciada.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

Fórmula Média Aritmética =
$$\frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{8.412,86}{6} = \boxed{\text{R\$ 1.402,14 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 1.402,14 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a Média Aritmética obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 1.191,81.

elimina-se superiores à R\$ 1.612,46.

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

Amostra	Valor por m ²	FO	FL	FMD	FTp	FE	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 1.177,27	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 20,00 %	R\$ 1.271,45
03	R\$ 1.391,75	- 10,00 %	-----	-----	+ 5,00 %	+ 10,00 %	R\$ 1.446,72
04	R\$ 1.211,72	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 20,00 %	R\$ 1.308,65
05	R\$ 1.227,27	- 10,00 %	-----	-----	-----	+ 20,00 %	R\$ 1.325,45

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Ponderada} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{5.352,27}{4} = \text{R\$ 1.338,06 v/m}^2$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 1.338,06 v/m²**

O Terreno periciando tem 1.520,00 m², conforme documento oficial (matrícula e demonstrativo de IPTU).

O Valor será: R\$ 1.338,06 x 1.520,00 m² = **R\$ 2.033.851,20**

O VALOR SERÁ DE R\$ 2.033.851,20

6.3. Cálculo da Área Construída

$$\text{Valor Área Construída} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Foc}$$

*CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

* Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

* Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em preço.

Valor do CUB-SP⁹

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Agosto 2025 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N

2.104,87

▲ 0,21%

Com desoneração . R8-N

1.997,39

▲ 0,21%

Tipologia Construtiva – Ibape-SP

Área Construída

4.3 PADRÃO SUPERIOR

Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés-direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

$$\text{Valor Área Construída} = \text{Área Construída} \times (\text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Foc})$$

$$\text{Valor Área Construída} = 269,89 \text{ m}^2 \times (1.997,39 \times 0,486 \times 0,684)$$

$$\text{Valor Área Construída} = 269,89 \text{ m}^2 \times 663,98$$

$$\text{Valor Área Construída} = \text{R\$ 179.201,56}$$

$$\text{O VALOR SERÁ DE R\$ 179.201,56}$$

⁹ <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>.

Construção

3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268

Valor Área Construída = Área Construída x (CUB-SP x Pc x Foc)

Valor Área Construída = 200,00 m² x (1.997,39 x 1,125 x 0,645)

Valor Área Construída = 200,00 m² x 1.449,35

Valor Área Construída = **R\$ 289.871,22**

O VALOR SERÁ DE **R\$ 289.871,22**

6.4. Cálculo do Valor Final de Avaliação

Valor Final = Valor Área Terreno + Valor Área Construída

Valor Final = R\$ 2.033.851,20 + R\$ 179.201,56 + 289.871,22

Valor Final = R\$ 2.502.923,98

VALOR FINAL APROXIMADO¹⁰ SERÁ DE R\$ 2.500.000,00

¹⁰ Ao Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR - 14.653).

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

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 n.º 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo n.º 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. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 146531 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o Método Evolutivo, que consiste na junção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para se determinar o valor do terreno, com o Método da Quantificação de Custo, para se determinar o valor da construção.

Com base em pesquisa de imóveis (terreno) 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, e utilizando o Método de Quantificação do Custo de Benfeitorias, empregando-se basicamente o Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel periciando, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Sendo o que me cumpre apresentar em conformidade com a honrosa nomeação judicial, coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos que que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 21 de setembro de 2025.


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

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo do IPTU.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
matrícula
18.946
ficha
-1-
03 ABR 2012
Valinhos
Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0018946-28
Código Nacional de Serventias (CNS/CNS): 12.368-7
Antônio Ilson da Silva Mota
Oficial Titular

CADASTRO: 18973/00, setor 9999, quarteirão 618A, da Prefeitura Municipal de Valinhos.

GLEBA "A-2" (A - DOIS), de forma triangular, com a área total de 1.520,00m², resultante da subdivisão do remanescente da primitiva gleba descrita sob letra "a" na Matrícula nº 22.700, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, Bairro Ponte Alta, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, medindo e confrontando: pela frente por 51,50m com a Avenida Joaquim Alves Corrêa e por 9,00m em curva com a confluência da Avenida Joaquim Alves Corrêa e Rua "A" adjacente ao Jardim do Lago; à direita (de quem da gleba olha para a Avenida Joaquim Alves Corrêa) por 54,00m, com o Sistema de Recreio nº 01 do Jardim do Lago; e à esquerda por 70,00m, com a Rua "A" adjacente ao Jardim do Lago. (A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a vista de certidão de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, prenotada em 21/03/2012, sob nº 26.689 neste cartório).

PROPRIETÁRIA: MARCIA CANO, brasileira, separada judicialmente, comerciante, portadora da cédula de identidade RG. nº 7.991.774-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 838.559.638-00, residente e domiciliada na cidade de Vinhedo - SP, à Alameda Jaboti, nº 120, Vista Alegre. (Título Aquisitivo: R.2/85.618, datado de 17/09/2001, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP). Valinhos, 03 de abril de 2012. (MAM). O Oficial Antônio Ilson da Silva Mota.

R.1/18.946: Nos termos de escritura pública lavrada nas notas do 3º Tabelionato da Comarca de Campinas - SP, datada de 01 de março de 2012 (livro 620 e fls. 045/050), prenotada em 21/03/2012, sob nº 26.689, pelo presente registro, a proprietária, MARCIA CANO, separada judicialmente, sócia de empresa, já qualificada, residente e domiciliada nesta cidade, à Alameda José Pinto da Silva, nº 20, lote nº 11, quadra B, Vale do Itamaracá, deu o imóvel em primeira e especial **HIPOTECA**, em favor de **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, designada simplesmente "**BR**", subsidiária da PETRÓLEO BRASILEIRO S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, à Rua General Canabarro, nº 500, Maracanã, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 34.274.233/0001-02, para garantia do cumprimento integral de todas as cláusulas e condições contidas nos Contratos de "Comissão Mercantil", "Comodato de Equipamentos", "Licença de Uso da Marca" e de "Franquia Empresarial de Unidade Franqueada LUBRAX +", celebrados entre a "BR" e a interveniente **AUTO POSTO DA TORRE LTDA**, com sede na cidade de Campinas - SP, à

Continua no verso

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0018946-28

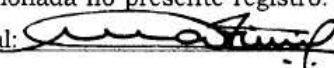
matrícula

18.946

ficha

-1-

verso

Avenida Andrade Neves, nº 2.321, Bairro do Castelo, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 50.097.195/0001-08, por meio de instrumentos particulares datados de 01 de março de 2012, todos com vigência a partir da celebração e prazo de vigência indeterminado, inclusive pelo pagamento de todos e quaisquer débitos da interveniente para com a "BR", decorrentes de fornecimentos de produtos, e ainda, de quaisquer outros débitos contraídos ou que venham a ser contraídos pela interveniente para com a "BR", na vigência de tais instrumentos e de suas eventuais prorrogações, estimados, para os devidos fins e efeitos em R\$1.290.000,00, ficando estabelecido ainda, que a hipoteca ora constituída vigorará até 01 de março de 2022, ou enquanto houver débitos da interveniente para com a "BR", decorrentes dos instrumentos particulares já mencionados, bem como que o referido prazo poderá ser prorrogado, por força de dispositivos neles contidos ou por vontade das partes contratantes, mediante a celebração dos competentes instrumentos, com as demais condições constantes da escritura pública mencionada no presente registro. Valinhos, 03 de abril de 2012. (MAM). O Substituto do Oficial:  (Marco Aurélio Marini).

R.2/18.946: Nos termos de escritura pública lavrada nas notas do 3º Tabelionato da Comarca de Campinas - SP, datada de 31 de março de 2015 (livro 742 e fls. 373/378), prenotada em 13/04/2015, sob nº 44.638, pelo presente registro, a proprietária, MARCIA CANO, separada judicialmente, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em segunda e especial **HIPOTECA**, em favor de **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, designada simplesmente "BR", subsidiária da PETRÓLEO BRASILEIRO S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, à Rua Correia Vasques, nº 250, Bairro Cidade Nova, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.274.233/0001-02, para garantia do cumprimento integral de todas as cláusulas e condições contidas nos Contratos, a saber: (a) "Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil com licença de Uso de Marca e Outros Pactos" e "Contrato de Franquia de Unidade Franqueada Lubrax +", celebrados entre a "BR" e as intervenientes: (1) **AUTO POSTO RUBIMAR LTDA**, com sede na cidade de Campinas - SP, à Avenida Ruy Rodrigues, nº 4.570, Parque Universitário, inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.142.078/0001-23; (2) **AUTO POSTO MARROHE LTDA**, com sede na cidade de Campinas - SP, à Avenida Doutor Alberto Sarmento, nº 624, Bairro Bonfim, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.208.875/0001-58; (3) **POSTO BRASIL 2000 LTDA**, com sede na cidade de Campinas - SP, à Avenida Brasil, nº 1.890, Vila Nova, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.294.239/0001-52; e (4) **AUTO POSTO DA TORRE LTDA**, com sede na cidade de Campinas - SP, à Avenida Andrade Neves, nº 2.321, Bairro do Castelo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.097.195/0001-08, por meio de instrumentos particulares datados de

Continua na ficha 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO CIVIL
Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0018946-28
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Valinhos
Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ): 12 368 7

matrícula
18.946

Ficha
-2-

Antonio Ilson da Silva Mota
Oficial Titular

01 de outubro de 2013, todos com vigência a partir da celebração, até 30 de setembro de 2017; (b) "Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil", "Contrato de Comodato de Equipamentos", "Contrato de Licença de Uso da Marca" e "Contrato de Locação", celebrados entre a "BR" e a interveniente **AUTO POSTO MARROHE LTDA**, já qualificada por meio de instrumentos particulares datados de 01 de abril de 2008, todos com vigência a partir da celebração e prazo de vigência indeterminado; e "Contrato de Franquia Empresarial de Unidade Franqueada Lubrax +" e "Contrato de Franquia Empresarial BR Mania", por meio de instrumentos particulares datados de 01 de junho de 2010, todos com vigência a partir da celebração e prazo de vigência indeterminado; (c) "Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil", "Contrato de Comodato de Equipamentos" e "Contrato de Licença de Uso da Marca", celebrados entre a "BR" e a interveniente **POSTO BRASIL 2000 LTDA**, já qualificada, por meio de instrumentos particulares datados de 17 de novembro de 2005, todos com vigência a partir da celebração, até 31 de dezembro de 2010, e respectivos "Termos Aditivos", celebrados aos 09 de maio de 2008, prorrogando a vigência de tais Contratos até 31 de dezembro de 2015; e "Contrato de Franquia Empresarial de Unidade Franqueada Lubrax +" por meio de instrumento particular datado de 24 de setembro de 2012, com vigência a partir da celebração, até 31 de dezembro de 2015; e (d) "Contrato de Comissão Mercantil", "Contrato de Comodato de Equipamentos", "Contrato de Licença de Uso da Marca" e "Contrato de Franquia Empresarial de Unidade Franqueada LUBRAX +" celebrados entre a "BR" e a interveniente **AUTO POSTO DA TORRE LTDA**, já qualificada, por meio de instrumentos particulares datados de 01 de março de 2012, todos com vigência a partir da celebração e prazo de vigência indeterminado, inclusive pelo pagamento de todos e quaisquer débitos das intervenientes para com a "BR", decorrentes de fornecimentos de produtos, e ainda, de quaisquer outros débitos contraiados ou que venham a ser contraiados pelas referidas intervenientes para com a "BR", na vigência de tais instrumentos e de suas eventuais prorrogações, estimados, para os devidos fins e efeitos em R\$1.290.000,00, ficando estabelecido ainda, que a hipoteca ora constituída vigorará até 01 de março de 2022, renovável automaticamente pelos mesmos períodos de eventuais prorrogações e/ou renovações dos contratos já mencionados, ou enquanto houver débitos das intervenientes para com a "BR", decorrentes dos instrumentos particulares já mencionados, com as demais condições constantes da escritura pública mencionada no presente registro. Valinhos, 28 de abril de 2015. (AFB). A Substituta do Oficial: 
(Adriana de Fátima Barichello).

PARA SIMPLES CONSULTA
MÃO VALER COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,56

em www.registradores.org.br

Visualização digitalizada em

Continua no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 12/09/2025 17:46:57 - VALOR: R\$ 22,56

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

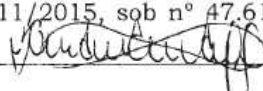
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 021 -

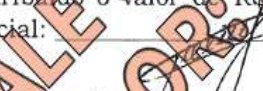
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0018946-28

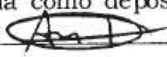
matrícula
18.946ficha
-2-

Av.3/18.946: Fica **CANCELADA a HIPOTECA** objeto do R.1 desta matrícula, à vista de autorização expressa da credora, PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A, constante do instrumento particular passado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, datado de 22 de junho de 2015, prenotado em 25/11/2015, sob nº 47.610. Valinhos, 01 de dezembro de 2015. (BPA). A Substituta do Oficial:  (Brigida Abadia Pereira Alves).

SELO DIGITAL nº 1236873310000000081694208 (Av.4/18.946)

Av.4/18.946: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 13 de maio de 2020 e de acordo com a certidão expedida eletronicamente aos 21 de novembro de 2019, assinada eletronicamente por Leonardo Sobreira Vicente, Coordenador do Cartório da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas - SP, extraídos por meio eletrônico (Protocolo Eletrônico de Títulos - Apresentação Online - com o Código de Remessa na Central: 0000405914) conforme disposto no item 365 e seguintes, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ/SP, prenotados em 14/05/2020 sob nº 72.727, faço constar que, na conformidade do artigo 828, do Código de Processo Civil Brasileiro, foi distribuída em 19/08/2019, e admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo Digital nº 1031706-69.2019.8.26.0114) à 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas - SP, figurando, como exequente, PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 34.274.233/0001-02, e como executados, POSTO BRASIL 2000 LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 51.294.239/0001-52 e MARCIA CANO, inscrita no CPF/MF. sob nº 838.559.638-00. À causa foi atribuído o valor de R\$92.705,64. Valinhos, 29 de maio de 2020. (CAN). A Substituta do Oficial:  (Cristina Ayumi Nakatsu Lima).

Prenotação nº 88.988, de 03/09/2021

Av.5: O imóvel foi **PENHORADO** em 10 de agosto de 2021, para garantir a execução de uma dívida de R\$891.254,86, nos termos da Certidão de Penhora datada de 02 de setembro de 2021 (17:51:10) por Luana Helena da Silva, extraída por meio eletrônico, produzida conforme disposto no § 6º, do artigo 659, do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas - SP, extraída dos autos de Execução Civil (Ordem nº 1031706-69.2019.8.26.0114 - Protocolo de Penhora Online PH000383310, figurando como exequente, PETROBRAS DISTRIBUIDORA S A, CNPJ. 34.274.233/0001-02; e como executados: 1) MARCIA CANO, CPF. 838.559.638-00; e 2) POSTO BRASIL 2000 LTDA, CNPJ. 51.294.239/0001-52, tendo sido nomeada como depositária, Marcia Cano. Valinhos, 13 de setembro de 2021. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873210000000149818213

Prenotação nº 94.276, de 02/03/2023

Av.6: O imóvel foi **PENHORADO** em 27/02/2023, para garantir a execução de uma dívida de R\$1.871.975,45, nos termos da Certidão de Penhora datada de 02/03/2023 (15:24:58) - por Fabio Augusto Souza Freitas, extraída por meio eletrônico, produzida conforme disposto no § 6º, do artigo 659, do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009, da Corregedoria Geral

CONTINUA NA FICHA Nº 3

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 12/09/2025 17:46:57 - VALOR: R\$ 22,56

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. - 022 -

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERALOperador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

matrícula

18.946

ficha

3

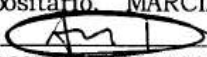
Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0018946-28

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

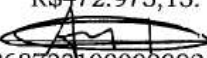
Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ): 12.368-7

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - 3º Ofício Cível de Campinas - SP, extraída dos autos de Execução Civil (Ordem nº 1041170-20.2020.826.0114 - Protocolo de Penhora Online PH000455496, figurando como exequente, VIBRA ENERGIA S.A, CNPJ nº 34.274.233/0001-02; e como executados: MARCIA CANO, CPF nº 838.559.638-00 e AUTO POSTO MARROHE LTDA, CNPJ nº 09.208.875/0001-58, tendo sido nomeado como depositário, MARCIA CANO. Valinhos, 15 de março de 2023. (LGNS). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873210000000234496239.

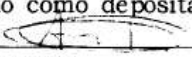
Prenotação nº 95.188, de 18/04/2023.

Av.7: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado na cidade de Campinas/SP, datado de 03/05/2023 e de acordo com a Decisão com força de Certidão, expedida eletronicamente em 31/03/2023, assinada eletronicamente por Gilberto Luiz Carvalho Franceschini, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, faço constar que, na conformidade do artigo 828, do Código de Processo Civil Brasileiro, foi distribuída em 30/03/2023, e admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo Digital nº 1013877-36.2023.8.26.0114), à 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, figurando, como exequente, MLM ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA, CNPJ nº 04.724.903/0001-76 e como executados, POSTO BRASIL 2000 LTDA, CNPJ nº 51.294.239/0001-52; e MARCIA CANO, CPF nº 838.559.638-00. A causa foi atribuído o valor de R\$472.975,15. Valinhos, 11 de maio de 2023. (LGNS). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687331000000024229623B.

Prenotação nº 99.949, de 30/11/2023.

Av.8: Na forma autorizada pelo Artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e à vista do título que deu origem à Av.6 desta matrícula (vide prenotação n. 94.276, de 02/03/2023, deste cartório), faço constar que o número correto do processo digital objeto da penhora averbada sob n. 6 nesta matrícula é 1041170-83.2020.8.26.0114 e não como constou, Valinhos, 06 de dezembro de 2023. (CEA). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000027495123Z.

Prenotação nº 109.306, de 18/02/2025.

Av.9: O imóvel foi **PENHORADO** em 18/11/2024, para garantir a execução de uma dívida de R\$55.080,56, nos termos da Certidão de Penhora datada de 18/02/2025 (15:02:58) - por Breno Oscar Chaves Beseggio, extraída por meio eletrônico, produzida conforme disposto no artigo 837, do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, expedida pelo Tribunal de Justiça do estado de São Paulo - TJSP - 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas/SP, extraída dos autos de Execução Civil (Ordem nº 0021530-09.2023.8.26.0114 - Protocolo de Penhora Online PH000555825), figurando como exequente, VIBRA ENERGIA SA, CNPJ nº 34.274.233/0001-02; e como executados: AUTO POSTO MARROHE LTDA, CNPJ nº 09.208.875/0001-58; e MARCIA CANO, CPF nº 838.559.638-00, tendo sido nomeado como depositária, MARCIA CANO. Valinhos, 05 de março de 2025. (AFB). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000034203625I.

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 12/09/2025 17:46:57 - VALOR: R\$ 22,56

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. - 023 -

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0018946-28

matrícula

18.946

ficha

3

verso

Prenotação nº 112.507, de 21/07/2025

Av.10: Nos termos de requerimento constante da escritura pública adiante mencionada, e de acordo com a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, extraída do termo nº 1799, lavrado às fls. 80, do livro B-44, faço constar, à vista de averbação procedida à margem do referido termo de casamento, que a proprietária, MARCIA CANO, teve sua separação judicial convertida em **DIVÓRCIO**, conforme sentença proferida em 05/06/2014, pelo Exmo Sr. Dr. Ricardo Sevalho Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Campinas-SP, teve seu trânsito em julgado, nos autos do processo nº 1015893-75.2014.8.26.0114. Valinhos, 08 de agosto de 2025. (SRMB). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687331000000036724825Y.

Prenotação nº 112.507, de 21/07/2025.

R.11: Nos termos do instrumento particular e de Contrato de Locação para Fins Comerciais datado de 17/06/2025, passado nesta cidade, faço constar que a proprietária, MARCIA CANO, já qualificada, na qualidade de locadora, deu o imóvel objeto desta matrícula, em **LOCAÇÃO** a **AUTO POSTO ESTELAR LTDA**, CNPJ nº 50.450.298/0001-00, com sede à Avenida Joaquim Alves Corrêa, nº 1777, Parque Nova Suíça, na cidade de Valinhos/SP, na qualidade de locatária, pelo prazo de 120 meses, iniciando no dia 15/06/2025 e terminando no dia 15/06/2035, quando então a vigência passará a ser por prazo indeterminado, pelo aluguel mensal de: R\$17.884,00. A presente locação foi firmada com a **CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO** (cláusula décima primeira e décima segunda do contrato), nos termos do artigo 33 da Lei 8.245/91 c/c o artigo 167, inciso II, item 16, da Lei 6.015/73, na qual caso o imóvel objeto da locação venha a ser alienado no curso da locação ora disciplinada, o locador deverá oferecer o direito de preferência na aquisição do imóvel à locatária, nos termos da Lei 8.245/91, com as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 08 de agosto de 2025. (SRMB). O Oficial: _____ (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687331000000036724925W.

Prenotação nº 112.950, de 11/08/2025.

Av.12: Na forma autorizada pelo artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e de acordo com os documentos que deram origem ao registro da locação, datado de 08 de agosto de 2025 (Prenotação nº 112.507, de 21/07/2025), faço constar que o ato registrado como Registro de Locação - R.11 corresponde, na realidade, à **Averbação nº 11 - Av.11**, e não como anteriormente lançado. Valinhos, 12 de agosto de 2025. (AFB). A Substituta do Oficial: _____ (Cristina Ayumi Nakatsu Lima). Selo Digital nº 1236873E1000000036759925Z.

	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE VALINHOS SECRETARIA DA FAZENDA 13270-005 - Rua Antônio Carlos, 301 Centro Valinhos SP		I.P.T.U. Exercício 2025
			Emissão 2ª Via
Data de Emissão: 13/05/2025			
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 1897300 Setor 9999 Proprietário Marcia Cano Compromissário Local do Imóvel 13271-430 - Avenida Joaquim Alves Corrêa, 1777 Loteamento SANTA ESCOLASTICA Quadra SUBD Lote End. de entrega 13271-430 - Avenida Joaquim Alves Corrêa, 1777 - Santa Escolastica - Valinhos - SP		Eventos Tributados Imposto Predial 5.552,39 Tx Coleta de Lixo 1.863,40 Tx Limpeza Publica 50,76 Isenções/Reduções -166,57 Total Lançado 7299,98 Obs:	
DADOS CADASTRAIS Área do Terreno 1.520,00 Testada Principal 64,50 Área Construída 469,89	ALÍQUOTAS IPTU Predial Resi. Popular 0,4% Predial Residencial 0,5% Predial Outros 0,9% Territorial 2,0%	VALORES VENAIS EM R\$ Terreno 63.603,82 Prédio 553.328,37 Valor Venal Imóvel 616.932,19	

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Av. Joaquim Alves Correa (ângulo I)

Vista parcial da Av. Joaquim Alves Correa (ângulo II)



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Identificação do Imóvel

8.3 - Foto do Imóvel Periciando (interior)



Área Coberta (ângulo I)



Área Coberta (ângulo II)



Área Coberta (ângulo III)



Área Coberta/Piso



Área Coberta/Teto



Área Construída (ângulo I)



Área Construída (ângulo II)



Área Construída (ângulo III)



Salão I (ângulo I)



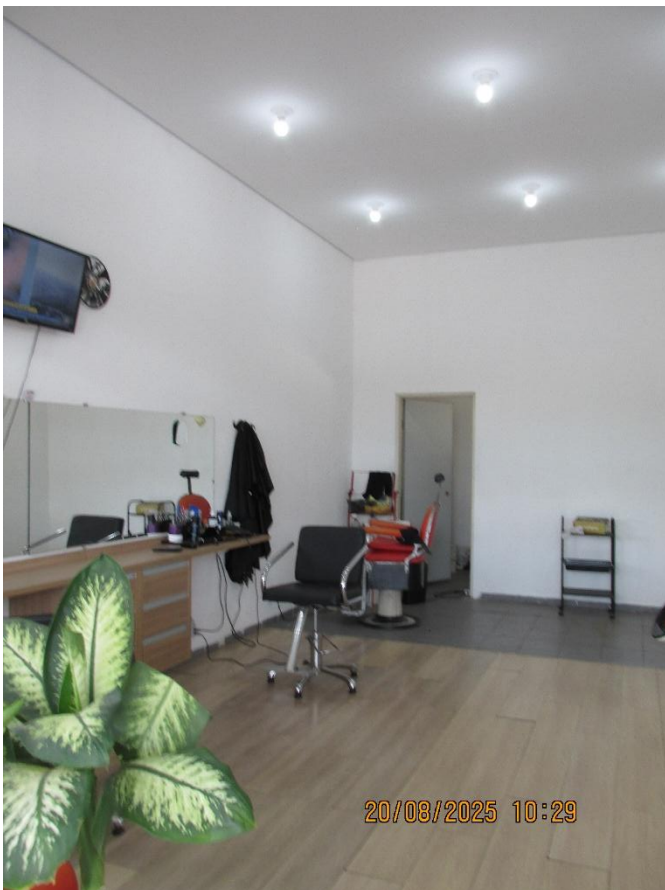
Salão I/Piso



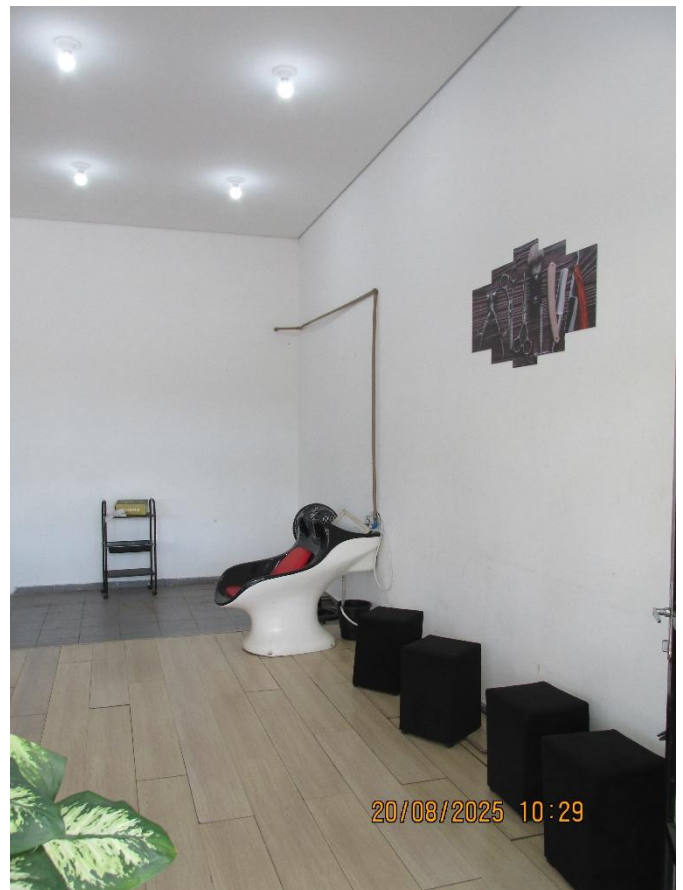
Salão I/Teto



Salão II



Salão II (ângulo I)



Salão II (ângulo II)



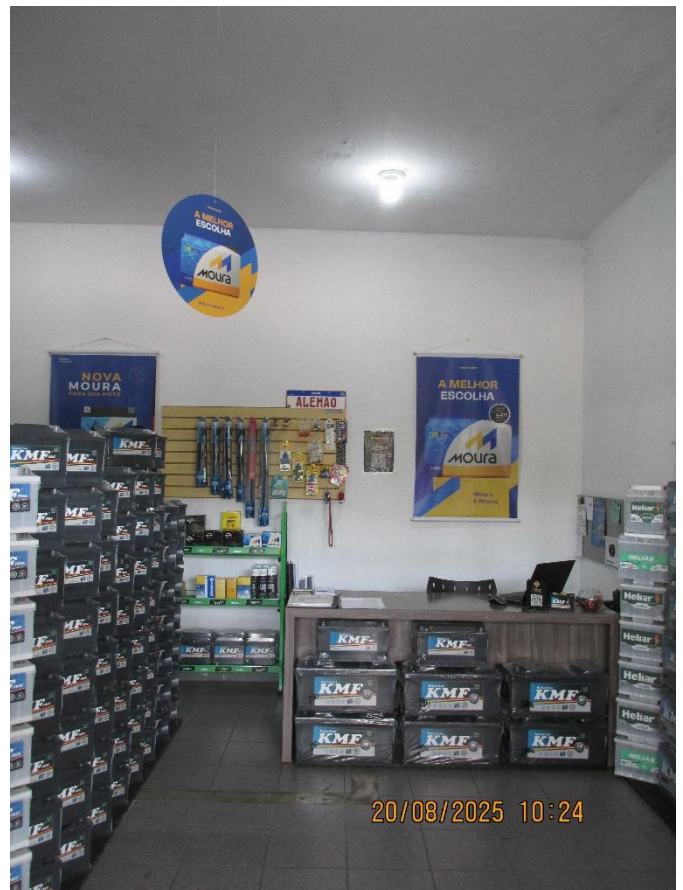
Salão II/Piso



Salão II/Teto



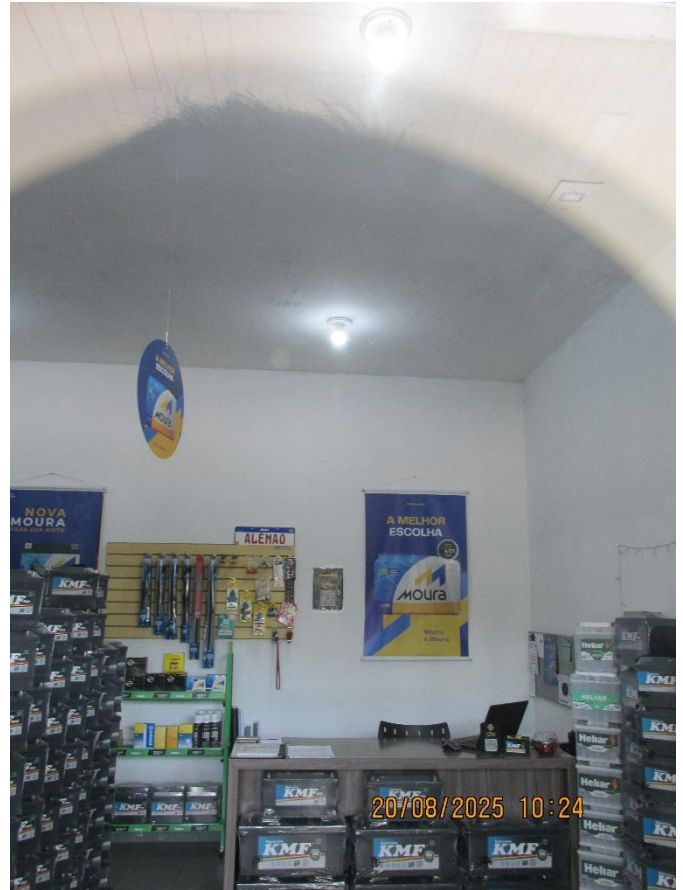
Salão III



Salão III



Salão III/Piso



Salão III/Teto



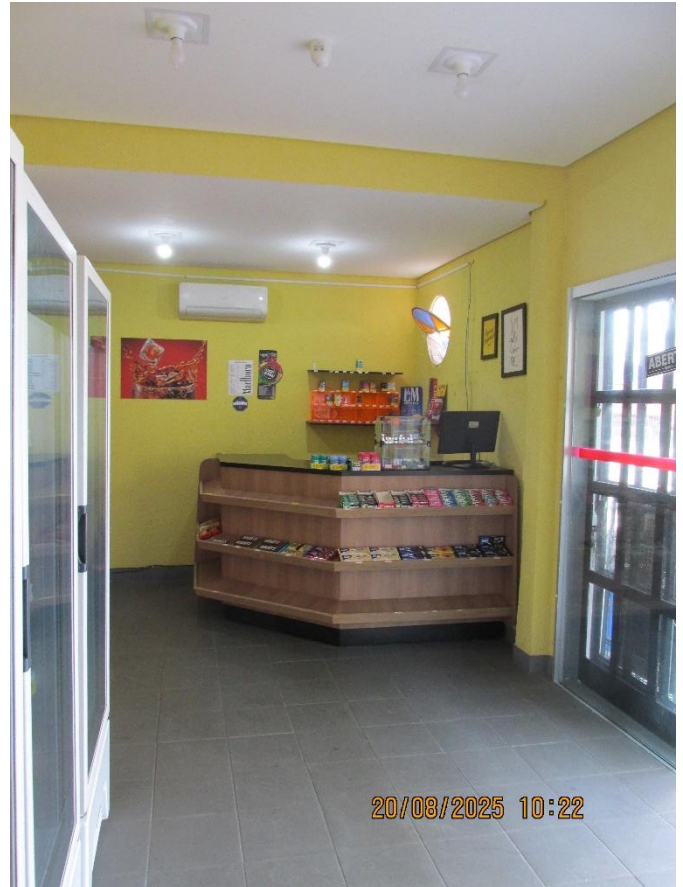
Salão IV



Salão IV (ângulo I)



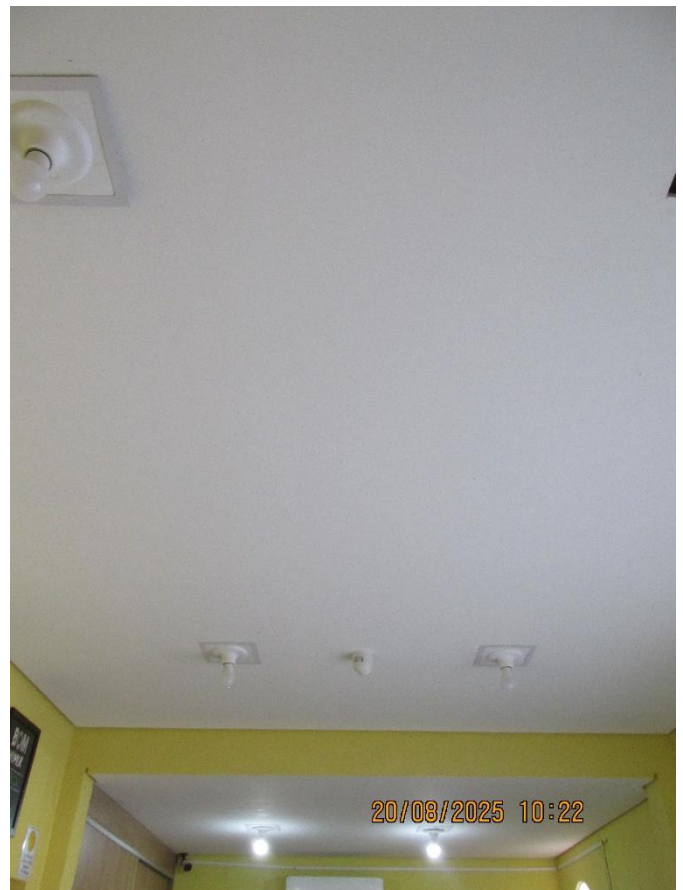
Salão IV (ângulo II)



Salão IV (ângulo III)



Salão IV/Piso



Salão IV/Teto



Área Construída (ângulo III)



Banheiros Externos



Banheiro Externo



Banheiro Externo/Piso



Banheiro Externo/Teto



Área Fundos



Área Lateral



Área Lateral