

**Anexo V****C O F E C I****2ª Região - São Paulo****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Djalma Dias de Souza, CPF nº 11933850833, RG nº 25927338-7 SSP/SP, CRECI nº 183738, Endereço: R Ruth Pereira Astolfi 300/bl F - Ap 14 300 Bloco F Apto 14 Jardim San Diego, Campinas-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: EMAIS URBANISMO 252 LTDA

CAMPINAS-SP , 10 de Julho de 2023

DJALMA DIAS DE

SOUZA:11933850833

Assinado de forma digital por DJALMA  
DIAS DE SOUZA:11933850833  
Dados: 2023.07.10 19:17:55 -03'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 048594



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 048594, 10 de Julho de 2023



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## PTAM

### Categoria Imóvel Comercial

**RUA MADRE EDUARDA SHAFERS, 65, JARDIM SANTA LÚCIA  
CAMPINAS- SP CEP 13060-649**

**Elaborado por:**



**Avaliador Perito Imobiliário:**  
Djalma Dias de Souza  
CRECI 183738  
CNAI 24114

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## SUMÁRIO

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. SOLICITANTE IDENTIFICAÇÃO                      | 3  |
| 2. COMPETÊNCIA                                    | 3  |
| 3. OBJETO DA AVALIAÇÃO                            | 4  |
| 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO              | 4  |
| 5. VISTORIA                                       | 5  |
| 6. LOCALIZAÇÃO/ REGIÃO DO LA                      | 5  |
| 7. CARACTERISTICA DO LOGRADOURO E CIRCUVIZINHANÇA | 6  |
| 8. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO                       | 6  |
| 9 RELATÓRIO FOTOGRAFICO                           | 7  |
| 10. FONTE DE PESQUISA                             | 8  |
| 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS            | 13 |
| 12. REFERENCIA NORMATIVA                          | 13 |
| 13. PESQUISA DE MERCADO                           | 14 |
| 14. PLANILHA DE CALCULO                           | 15 |
| 15. CONCLUSÃO                                     | 16 |
| 16. ENCERRAMENTO                                  | 17 |
| 17. ABREVIATURA                                   | 18 |
| 18. CURRICULUM DO PERITO E ANEXOS                 | 19 |



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## 1. SOLICITANTE

**EMAS URBANISMO 252 LTDA**

**CNPJ/MF sob o nº 35.159.671/0001-84**

**Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n. 3631, salas 230 e 252, Jardim  
Moyses Miguel Haddad, São José do Rio Preto -SP, CEP 15.093-215**

**Data referência da pesquisa 10/07/2023**

**Data da Vistoria 01/07/2023**

**Finalidade: Solicitação judicial**

**Objetivo: Apurar valor de Venda**

**Categoria do Imóvel Avaliando: Comercial**

## 2. COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis Região SP sob o número do Creci SP- 183738 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 24114 de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria. A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização. A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

- 3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**  
Apurar valor de venda do imóvel

## 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALINDO

### 3º Cartório de Registro de Imóveis

**Matrícula 21.869**

- Categoria do imóvel avaliando: **Comercial**

Tipo: **Prédio**

Área Construída: **146,90 M²**

Área Total Terreno: **317,50 m²**

**IPTU nº:** 3433.21.12.0326.01001

### Proprietário

- Nome: **Reinaldo Aparecido Dos Santos**  
Endereço: **Rua Madre Eduarda Shafers, 400**  
Bairro: **Jardim Santa Lucia**  
Município: **Campinas**  
UF: **SP**

### Documentação apresentada

- **Matrículas**
- **IPTU (PMC)**

## 5. VISTORIA IN LOCO

No dia 01 de julho de 2023, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Rua Madre Eduarda Shafers, 65 - Jardim Santa Lúcia — Campinas/SP. O imóvel é muito bem localizado, em uma rua de esquina com a principal avenida que liga o bairro Santa Lúcia com o bairro Vila União.

### Descrição do Imóvel Avaliando

O prédio possui característica própria para um mini mercado. Pavimento inferior: três câmaras frias, área de produção de padaria, WC e vestiário. Porão: um WC, um vestiário, cozinha e refeitório. Pavimento térreo com mezanino, padaria, açougue, caixa, bancas de legumes e expositores de produtos. Pavimento superior: 8 salas modelo escritório locadas.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

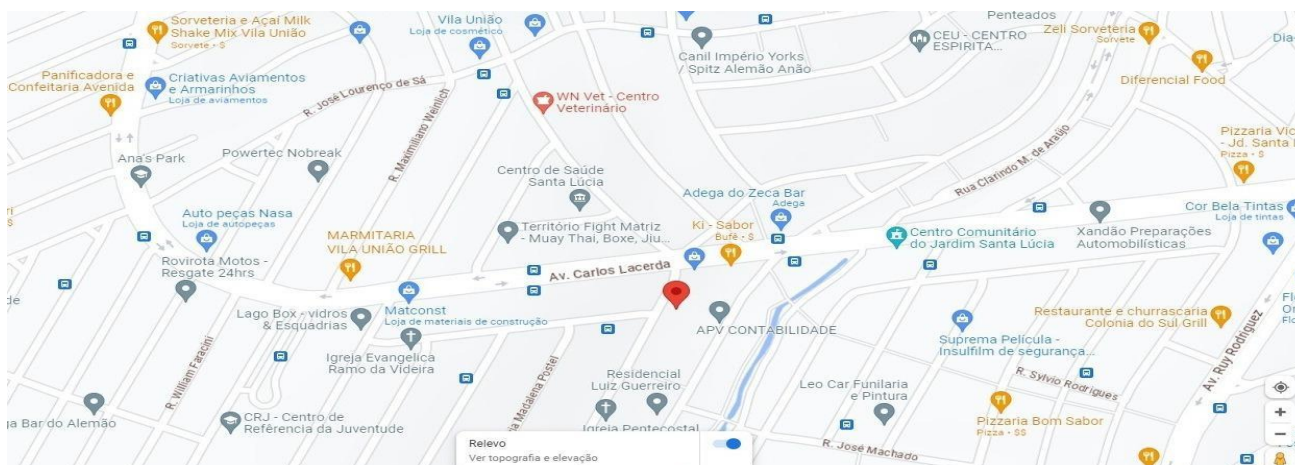
Avaliações & Perícias Imobiliárias

## 6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO / MAPA REGIÃO



Fonte localização Região Google Maps

### Localização do imóvel avaliando



Fonte localização Região Google Maps

### Mapa da região

## 7. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

Urbanizada composta por imóveis comerciais com padrão médio alto de construção, dotado de infraestrutura básica água, rede de esgoto, energia elétrica, rede de internet banda larga, pavimentação asfáltica, calçada lateral, guias, sarjetas e via de mão dupla. Possui aos seus arredores supermercados, farmácias, bancos, lojas de conveniências produtos e prestações de serviços em geral.

## 8. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região é mista sendo a maior taxa de ocupação comercial.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (ARQUIVO PESSOAL)

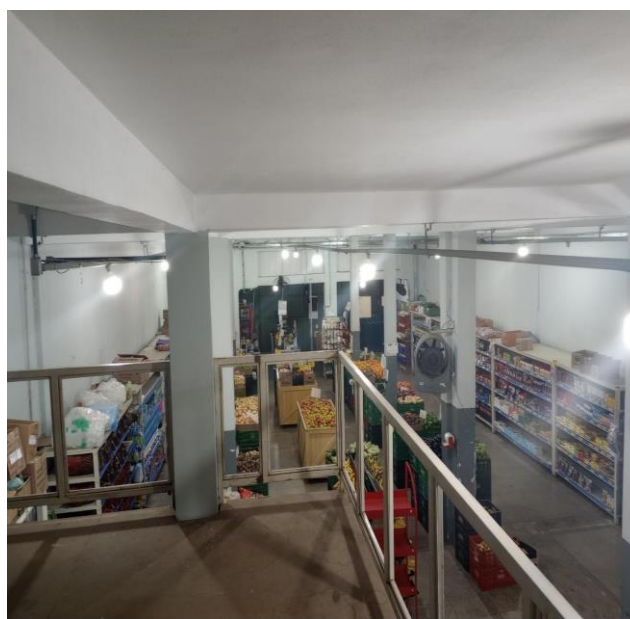
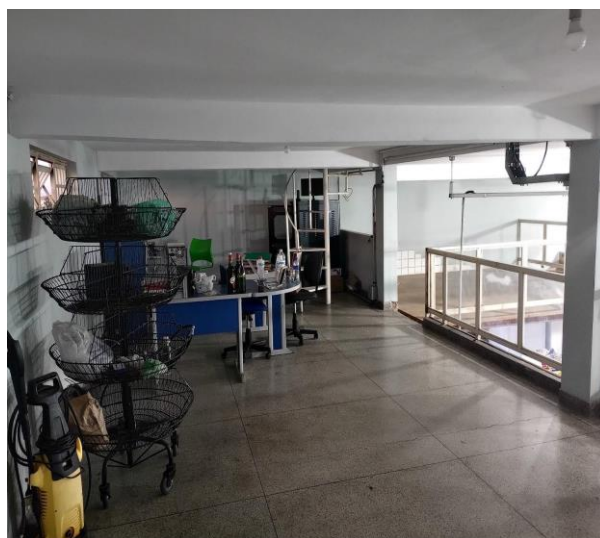
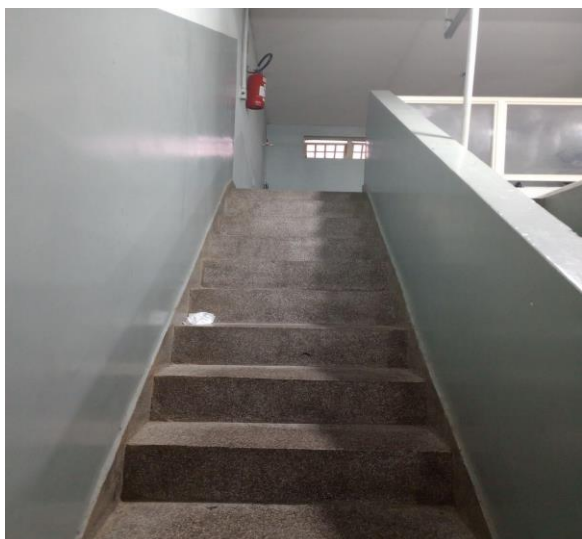


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

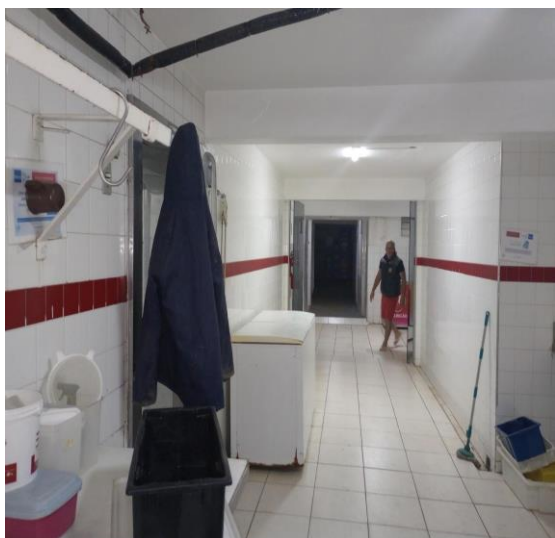


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## 10. FONTE PESQUISAS

### DOS IMÓVEIS COMPARANDOS

#### COMPARATIVO 01

Endereço: Rua Alberto Degrande, 141 - Jardim Nova Mercedes, Campinas - SP

Área Total área: 353 m2

Valor solicitado **VENDA**: R\$ 1.350.000,00

Dados do anunciante: Criar Imóveis

Código da oferta no anunciante: PR041615

no ZAP: 2627210626

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-4-quartos-jardim-nova-mercedes-campinas-sp-353m2-id-2627210626/>



#### Jardim Nova Mercedes, Campinas

Prédio comercial à venda, no Jardim Nova Mercedes, em Campinas. Salão principal bastante amplo, cozinha industrial, despensa, passa-prato, carga e...

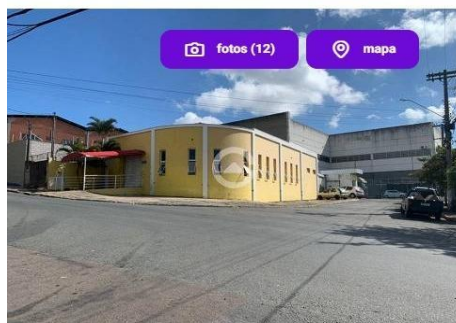
353 m² 4 4 12

R\$ 1.350.000

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 9.970

Telefone

Mensagem



Prédios Inteiros à Venda / SP / Prédios Inteiros à venda em Camp... / Jardim Nova Mercedes

**Prédio Inteiro com 4 Quartos à venda, 353m² - Jardim Nova Mercedes**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## COMPARATIVO 02

Endereço: Rua Quatorze Bis, 251 - Jardim Chapadão, Campinas - SP

Área Total área: 400m<sup>2</sup>

Valor solicitado **VENDA**: R\$ 1.500.000,00

Dados do anunciante: MOLONI - GESTOR IMOBILIARIO

Código da oferta no anunciante: 88580b

no ZAP: 2429054978

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-4-quartos-jardim-chapadao-campinas-sp-400m2-id-2429054978/>



**Jardim Chapadão, Campinas**  
Rua Quatorze Bis

Um excelente e bem localizado prédio comercial com um total de 400 m<sup>2</sup> de área útil, amplo salão na parte inferior de 150 m<sup>2</sup> livre, recepção, parte superio...

400 m<sup>2</sup> 4 6 5

**R\$ 1.500.000**  
Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 11.000

Telefone **Mensagem**



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em Camp...](#) / [Jardim Chapadão](#) / [Rua Quatorze Bis](#)

## Prédio Inteiro com 4 Quartos à venda, 400m<sup>2</sup> - Jardim Chapadão

prédio/edifício inteiro para comprar em

Rua Quatorze Bis, 251 - Jardim Chapadão, Campinas - SP

**R\$ 1.500.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 11.000

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## COMPARATIVO 03

Endereço: Vila João Jorge, Campinas - SP

Área Total área: 343 m²

Valor solicitado **VENDA**: R\$ 1.400.000,00

Dados do anunciante: Equipe Vendas Mauricio Vuono- Pleno Imóveis

Código da oferta no anunciante: PR0037

no ZAP: 2640962419

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-3-quartos-com-cozinha-vila-joao-jorge-campinas-sp-343m2-id-2640962419/>



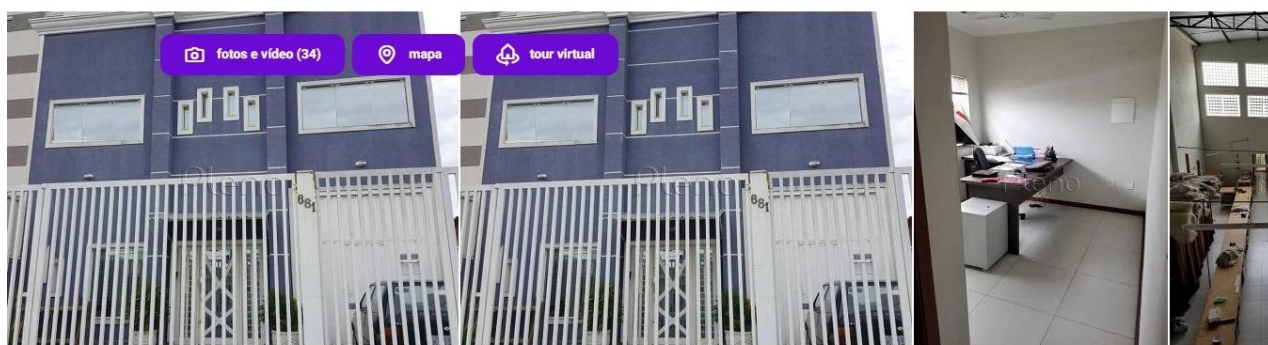
Vila João Jorge, Campinas

Béllissimo Prédio com 343m². construção, documentação completa e Registrada. Tem 5 banheiros, cozinha, copa 90 m² de mezanino e 253m² no...

343 m² 3 5 0

**R\$ 1.400.000**  
Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 721

Telefone Mensagem



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em Camp...](#) / [Vila João Jorge](#)

## Prédio Inteiro com 3 Quartos à venda, 343m² - Vila João Jorge

prédio/edifício inteiro para comprar em  
Vila João Jorge, Campinas - SP

Envie uma mensagem

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## COMPARATIVO 04

Endereço: Rua Doutor Rafael Sales, 767 - Bonfim, Campinas - SP

Área Total área: 387 m<sup>2</sup>

Valor solicitado **VENDA**: R\$ 950.000,00

Dados do anunciante: João Victor Sorrentino Vedovello

Código da oferta no anunciante: 1GROBHI

no ZAP: 2612759277

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-3-quartos-bonfim-campinas-sp-387m2-id-2612759277/>



**Bonfim, Campinas**  
Rua Doutor Rafael Sales



O prédio/edifício inteiro no bairro Bonfim possui 387 metros quadrados com 3 quartos e 3 banheiros. Descrição para o siteO atrativo do imóvel é que o salã...

387 m<sup>2</sup>

3

3

**R\$ 950.000**

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 9.700

Telefone

Mensagem



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em Camp...](#) / [Bonfim](#) / [Rua Doutor Rafael Sales](#)

**Prédio Inteiro com 3 Quartos à venda, 387m<sup>2</sup> - Bonfim**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## COMPARATIVO 05

Endereço: Jardim Chapadão, Campinas - SP

Área Total área: 345 m<sup>2</sup>

Valor solicitado **VENDA**: R\$ 850.000,00

Dados do anunciante: Cassia Adala Soluções Imobiliárias

Creci: 24310-J-SP

Código da oferta no anunciante: PR044256

no ZAP: 2627216090

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-5-quartos-jardim-chapadao-campinas-sp-345m2-id-2627216090/>



**Jardim Chapadão, Campinas**

Lindo imóvel para venda em ótima localização próximo ao balão do castelo com 345m<sup>2</sup> construídos e 507m<sup>2</sup> com um salão principal grande e mais 4...

345 m<sup>2</sup> 5 4 3

**R\$ 850.000**  
Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 1.222

Telefone Mensagem



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [SP](#) / [Prédios Inteiros à venda em Camp...](#) / [Jardim Chapadão](#)

**Prédio Inteiro com 5 Quartos à venda, 345m<sup>2</sup> - Jardim Chapadão**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.
- Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual ele esteja integrado.
- Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.
- Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.
- No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NOMINATIVA

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

## 13. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas na fonte de pesquisa Anexo 2:



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## 14. REFERÊNCIA NOMINATIVA DE VENDA

| # | Descrição                                                                 | Área              | Valor Total                      |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 1 | Endereço: Rua Alberto Degrande, 141 - Jardim Nova Mercedes, Campinas - SP | 353m <sup>2</sup> | Oferecido Venda R\$ 1.350.000,00 |
| 2 | Endereço: Rua Quatorze Bis, 251 - Jardim Chapadão, Campinas - SP          | 400m <sup>2</sup> | Oferecido Venda R\$ 1.500.000,00 |
| 3 | Endereço: Vila João Jorge, Campinas - SP                                  | 343m <sup>2</sup> | Oferecido Venda R\$ 1.400.000,00 |
| 4 | Endereço: Rua Doutor Rafael Sales, 767 - Bonfim, Campinas - SP            | 387m <sup>2</sup> | Oferecido Venda R\$ 950.000,00   |
| 5 | Endereço: Jardim Chapadão, Campinas - SP                                  | 345m <sup>2</sup> | Oferecido Venda R\$ 850.000,00   |

Assim, os valores unitários da amostra são:

| # | Valor Unitário                                                       |
|---|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | R\$ 1.350.000,00 / 353 m <sup>2</sup> = R\$ 3.824,36/ m <sup>2</sup> |
| 2 | R\$ 1.500.000,00 / 400 m <sup>2</sup> = R\$ 3.750 / m <sup>2</sup>   |
| 3 | R\$ 1.400.000,00 / 343 m <sup>2</sup> = R\$ 4.081,63/ m <sup>2</sup> |
| 4 | R\$ 950.000,00 / 387m <sup>2</sup> = R\$ 2.454,78 /m <sup>2</sup>    |
| 5 | R\$ 850.000,00 / 345 m <sup>2</sup> = R\$ 2.463,76/ m <sup>2</sup>   |

Para os imóveis constantes dos elementos de amostra 1 a 5, por serem ofertas para **VENDA**, consideramos um deságio de 10% para seu valor de mercado.

## CÁLCULOS COM TRATAMENTOS DAS AMOSTRAGENS.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

| # | Amostras Homogeneizadas                                                         |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | R\$ 3.824,36/m <sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 3.441,92 m <sup>2</sup>                |
| 2 | R\$ 3.750/m <sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 3.375m <sup>2</sup>                       |
| 3 | R\$ 4.081,63/ m <sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 3.673,46m <sup>2</sup>                |
| 4 | R\$ 2.454,78 /m <sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 2.209,30m <sup>2</sup>                |
| 5 | R\$ 2.463,76/ m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> x 0,90 = R\$ 2.217,38m <sup>2</sup> |

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

## Média dos Valores Homogeneizados

$$\frac{R\$3.441,92\text{m}^2 + R\$3.375\text{m}^2 + R\$3.673,46\text{m}^2 + R\$ 2.209,30\text{m}^2 + R\$2.217,38\text{m}^2}{5} =$$

$$\underline{\underline{\text{R\$ } 14.917,06\text{m}^2}} = 2.983,41$$

Teremos, então, para a Média dos Valores Unitários Homogeneizados: **R\$ 2.983,41 m²**

## 15. CONCLUSÃO VENDA

Assim, para o imóvel avaliando para **VENDA: R\$ 1.120.448,56**

**(UM MILHÃO CENTO E VINTE MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)**

Valor Superior Unitário Homogeneizado x Área construída do Imóvel Avaliando = Valor do I. A.

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Limite Superior</b> | <b>R\$ 3.528,97 m² X 317,50 = R\$ 1.120.448,56</b> |
| <b>Média</b>           | <b>R\$ 2.983,42 m² X 317,50 = R\$ 947.235,17</b>   |
| <b>Limite Inferior</b> | <b>R\$ 2.437,86 m² X 317,50 = R\$ 774.021,79</b>   |

Perante as características próprias do imóvel para mini mercado, câmaras frias e 8 salas locadas será considerado o limite superior para venda.

Campinas SP, 10 de julho de 2023.



DJALMA DIAS DE  
SOUZA:11933850833

Assinado de forma digital por  
DJALMA DIAS DE  
SOUZA:11933850833  
Dados: 2023.07.10 19:29:45 -03'00'

**Djalma Dias de Souza**  
**CRECI 183738**  
**Perito Judicial CNAI 24114**  
**Aux. TJSP Perito Judicial nº 24541**

**17. ENCERRAMENTO**

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel avaliando baseando-me em pesquisas de mercado imobiliário.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído o presente trabalho constituído por 15 páginas.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.

**18. ABREVIATURA**

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias

### 19. CURRÍCULO DO PERITO

- CURRÍCULO DO PERITO
- MATRÍCULA
- IPTU



#### CONTATO

(19) 3025.1126  
(19) 98275-7216

djalmadias@creci.org.br

Rua Ruth Pereira Astolf, 300 – Bloco F Apto 14 San Diego Campinas SP  
Site: <https://dscorretordeimoveisperitoem.negocio.site/>

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias



...que você está procurando

"A ação pode fracassar, a inação não"

[Início](#) [Institucional](#) [Serviços](#) [Comunicação](#) [Utilidade Pública](#) [Fiscalização](#) [Julgamento](#) [Acesso](#)



## Avaliadores de Imóveis

### Detalhes do Avaliador



**DJALMA DIAS DE SOUZA**

CNAI: 024114

Inscrição:

CRECI nº: 183738 - 2ª Região - São Paulo - Principal

Telefones:

(19) 30251126

(19) 982757216

E-Mails:

djalmadias@creci.org.br

djalmadias7@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias



**Serviço Público Federal**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CRECI - 2ª REGIÃO**

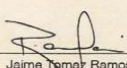
## CERTIFICADO

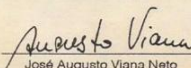
O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais, bem como nos termos da Portaria nº 6033/2016, de 19 de agosto de 2016, que cria e estabelece o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias, nomeia o Corretor de Imóveis

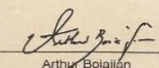
# Djalma Dias De Souza

Inscrito no CRECI n.º 183738-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI n.º 24114, como membro voluntário à realização de perícias de avaliação mercadológica, perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes.

**São Paulo, 27 de julho de 2018.**

  
Jaime Temat Ramos  
Vice Presidente no Exercício da Presidência CRECISP

  
José Augusto Viana Neto  
Vice Presidente no Exercício da Presidência COFECI

  
Arthur Bolajian  
Diretor Secretário

Djalma Dias De Souza  
CRECI 183738-F

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Avaliações & Perícias Imobiliárias



CREMESP  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Ofício nº 66/2020 – SDR

São Paulo, 24 de Setembro de 2020.

## DECLARAÇÃO

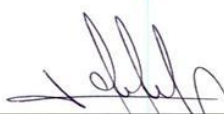
Consoante Termo de Cooperação firmado entre o Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, declaro ter o(a) corretor(a) de imóveis **DJALMA DIAS DE SOUZA**, inscrito(a) no CRECI/SP sob número **183738**, registro no CNAI **24114**, nomeado(a) pelo CRECI/SP para compor a comissão de avaliação imobiliária, confeccionado o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM do imóvel sito a **RUA FRANCISCO OTAVIANO, 60, 8º ANDAR, JARDIM CHAPADÃO, CAMPINAS - SP**, objeto de apuração no procedimento em epígrafe.

Atenciosamente,



Dr. Daniel Kishi

Coordenador das Delegacias do Interior



Rene Ferreira Barbosa do Amaral  
Chefe das Delegacias Regionais

Rua Frei Caneca, 1.282 – Consolação  
CEP: 01307-002 – São Paulo – SP  
Telefone: (11) 4349-9900 / [www.cremesp.org.br](http://www.cremesp.org.br)



MATRÍCULA

21869

FOLHA

01

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Lote de terreno sob nº 36 da quadra 15 do Jardim Santa Lucia, neste 3º subdistrito, medindo, 10ms. de frente para a rua 17, 10ms nos fundos, 30,10ms. do lado direito, 30,40ms. do lado esquerdo, com a área de 317,60m², confrontando com os lotes 19, 20, 35 e 37 todos da mesma quadra, passando no lote viela sanitária; cc. 45.827.950. PROPRIETÁRIOS:- João Candido de Souza, aposentado, CP. 24573 e s/m. d. Rosalia Euzebio de Souza, do lar, CP. 24574, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, CPF: 440.857.108/34, residentes nesta cidade, à rua Cassiano Gonzaga, 685. TITULO AQUISITIVO:- transcrita sob nº 70.664, neste registro. Campinas, 14 de agosto de 1.978. O esc. hab., *Antônio* O Oficial, *Antônio*

R.1 21869 Campinas, 14 de agosto de 1.978. TRANSMITENTES Os proprietários acima qualificados. ADQUIRENTE:- Manoel Ferreira de Souza, industrial, RG. 7.608.487, CIC. 721.113.138/15, brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens com -- Aparecida das Dores Candido de Souza, residente nesta cidade, à rua 5, nº 1090, J. Campos Elísios-cont. TITULO:- Compra e venda. FORMA DO TITULO:- Escritura de 27/06/1978, do 5º Tab. local (Lº 348, fls. 23). VALOR:- Cr\$30.000,00. O esc. hab., *Antônio* O Oficial, *Antônio*

R.02.- Em 08 de Março de 1.984.- Pela escritura de 6/2/84, do 5º Tab.local(livro 406-fls.377), os proprietários:-MANOEL FERREIRA DE SOUZA, industrial, RG. nº7.608.487 e do CIC.- nº721.113.138/15 e s/m APARECIDA DAS DORES CANDIDO DE SOUZA do lar, CP., 089085-Série 442, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados e residentes n/ cidade à Rua 5, nº 1090, Jardim Campos Elí-

MATRÍCULA

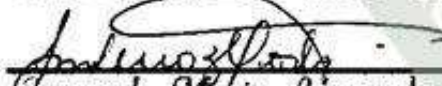
21869

FOLHA

1

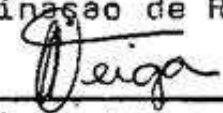
VERSO

sios-Cont-Venderam o imóvel objeto da presente matrícula à MARIA HELENA DA SILVA, do lar, CP.nº078378-série 571 - CIC. nº038.729.068/01, brasileira, casada com JOSÉ TAVARES DA SILVA, RG. nº5.904.276, no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados e residentes na Capital do Estado de São Paulo, à Rua General Dias, 46, Bairro Penha, pelo preço de R\$1.000.000,00.-A Escr. Aut. -

  
Juarezah Maria Peres da Costa

Escr. Autorizada

AV-03 - Em 13 de Março de 1.990. CERTIFICO, que por Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 30.01.90, se constata que à Rua 17 do Lot. JARDIM SANTA LÚCIA, primeira e segunda parte, recebeu através do Decreto nº 7.337 de 31.08.82, a denominação de RUA MADRE EDUARDA SHAFERS. A Escr. Autorizada.

  
Lúcia H. Veiga.

R-04 - Em 13 de Março de 1.990. Por escritura lavrada nas notas do 7º Tabelião local (Lº 215, fls. 89) de 31.01.90, os proprietários MARIA HELENA DA SILVA, copeira, e s/m. JOSE TAVARES DA SILVA, industrial, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados, à Rua Avial Beatriz nº 63, Penha-SP, em São Paulo, inscritos no CPF 038.729.068-01 e nº - - - - - 570.157.408-34, portadores dos RGs nºs. 25.125.091-X e nº-

MATRÍCULA

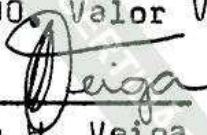
-21.869-

FOLHA

-02-

### 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 = REGISTRO GERAL

5.904.276-SP, respectivamente, VENDERAM o imóvel objeto da --  
presente matrícula para JOSÉ DIAS DA SILVA, brasileiro, sol-  
teiro, maior, carpinteiro, residente e domiciliado à Rua 17,  
nº 65 Jardim Santa Lúcia, nesta cidade, inscrito no CPF sob-  
nº 103.757.368-40, portador do RG 21.122.697-SP, pelo valor-  
de NCZ\$.7.630,00. Valor Venal NCZ\$.7.620,00. A Escrevente Au  
torizada. 

Lúcia H. Veiga

R.05/21.869, em 29 de Janeiro de 1.992.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por Escritura Pública lavrada no 7º Cartório de Notas local,  
em 16/01/1.992, Lº 252, fls.173, o proprietário JOSE DIAS DA  
SILVA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, carpinteiro, R.G.  
nº 21.122.697-SSP/SP, e CPF/MF nº 103.757.368-40, residente/  
e domiciliado nesta cidade, à Rua Dezesete, nº 65, Jardim -  
Santa Lucia, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta ma-  
trícula, a INEZ ARAGAN AOKI, auxiliar de produção, R.G.nº --  
3.295.898-2-SSP/PR, e CPF/MF nº 107.947.838-80, casada no re-  
gime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/-  
-77, com ROBERTO YUZURU AOKI, do comércio, R.G.nº 11.401.968  
-SSP/SP, e CPF/MF nº 004.684.218-74, brasileiros, residentes  
e domiciliados nesta cidade, à Rua Francisco Ferreira Pires,  
nº 396, pelo valor de Cr\$.2.500.000,00 e valor venal de Cr\$.  
-1.348.495,53.-

A ESCRIVENTE AUTORIZADA,  
(Conf.VASG)RTM.-

Neusa Lima Ferreira.

R.06/21.869, em 28 de abril de 1.993.-

(VIDE VERSO)

21,869

403

-VERSO

Por Escritura Pública lavrada no 7º Cartório de Notas Local, em 17/02/1.993, às fls.275 do Lº 242 e Escritura de Re-Ratificação às mesmas Notas, em 22/04/1.993, às fls.339 do Lº 242, os proprietários INEZ ARAGAN AOKI, auxiliar de produção, RG / nº 3.295.898-2-SSP-PR e CPF/MF nº 107.947.838-80, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, com ROBERTO YUZURU AOKI, comerciante, RG nº 11.401.968-SSP-SP, / CPF/MF nº 004.684.218-74, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Francisco Ferreira Pires nº 396, nesta cidade, TRANSMITIRAM POR VENDA, o imóvel objeto desta matrícula, a REINALDO APARECIDO DOS SANTOS, brasileiro, RG nº 23.153.689-6-SSP-SP e CPF/MF nº 137.799.918-10, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, com MARCIA SALES DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG nº 22.228.974-SSP-SP, residentes e domiciliados à Rua Madre Eduarda Shaffers nº 400, / Jardim Santa Lucia, nesta cidade, pela importância de Cr\$ ... 140.000.000,00.

A Escrevente Autorizada

(Neusa Lima Ferreira)

De conformidade com Requerimento assinado em Americana-SP, em 08/06/2018, com firma reconhecida no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Americana-SP, Certidão dada e passada em 23/05/2018, pelo Juízo da 4ª Vara do Foro Regional de Vila Mimosá desta Comarca e nos termos do Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, procede-se esta averbação para constar que foi ajuizada na referida Vara, a Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo Digital nº 1003665-56.2017..8.26.0084, distribuída em 31/05/2017, movida por BANCO BRADESCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra M SALES DOS SANTOS ME, inscrito(a) no CNPJ nº 09.524.754/0001-15 e MARCIA

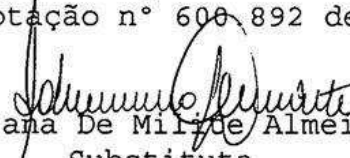
Vide Folha 003

MATRÍCULA  
21.869FOLHA  
003**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ N° 11.327-4

**LIVRO Nº2- REGISTRO GERAL**

SALES DOS SANTOS, inscrito(a) no CPF/MF nº 275.181.158-24. Valor da causa R\$55.030,05 (incluindo outros imóveis). (Conf.AMB)DAO/PSA. Prenotação nº 600.892 de 19/06/2018.

  
Adriana De Miliúe Almeida  
Substituta

- MATRÍCULA

- FOLHA

- VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis([www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br))-Visualizado em:06/05/2019 09:04:26



Prefeitura Municipal de Campinas

29/06/2023, 11:26:33

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3433.21.12.0326.01001  
Tipo Lote: PREDIAL  
Uso do Imóvel: 2 - Residencial  
Cód. Anterior: 02-045827950  
\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*  
Quartirão/Quadra: 03964-15  
Lote/Sublote: 036-  
Logradouro: RUA MADRE EDUARDA SHAFERS  
Número: 65  
Complemento:  
Bairro/Loteamento: JARDIM SANTA LÚCIA - 2ª PARTE  
CEP: 13060-649  
Zoneamento: 01

Dados do Terreno

Área do Terreno: 317,50  
Área Terreno Não Trib.: 0,00  
Valor do Metro 2: R\$ 511,04 / UFIC 114,0640  
Valor de m² por laudo: Não  
Padrão Zoneamento Tributário: C  
Fatores de Correção: 1,0000  
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
Área Excedente m2: 0,00  
Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Valor do Terreno: R\$ 162.255,50 / UFIC 36.215,3200  
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 146.029,95 / UFIC 32.593,7880  
Frente: 10,00  
Testada Beneficiada: ,00  
Custo UFIC m3 / Linear: 0,2788  
Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana  
Frequência Lixo dias/Ano: 156  
Posição do Lote: Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000  
FV / FB: NÃO / NÃO  
FC / FL: NÃO / NÃO  
Área Total Construída: 146,90  
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00  
Valor Total da Construção: R\$ 117.769,19 / UFIC 26.286,0065

Dados da Dependência

Dependência 1  
Área da Dependência: 146,90  
Área Não Trib. da Dep.: ,00  
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.170,36 / UFIC 261,2235  
Ano de Depreciação: 1991  
Fator de Depreciação: 0,6850  
Valor da Dependência: R\$ 117.769,19 / UFIC 26.286,0065  
Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2023  
Emissão: 01/2023  
Valor da UFIC: 4,4803  
Desc. Adimplência: Não  
Valor Venal do Imóvel: R\$ 280.024,69 / UFIC 62.501,3265  
Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 263.799,14 / UFIC 58.879,7945  
Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:  
Alíquota: 0,6000%  
Desconto Fixo: UFIC 60,0000  
Valor do IPTU: R\$ 1.313,98 / UFIC 293,2788  
Valor do IPTU com Limitador: R\$ 851,94 / UFIC 190,1522  
Valor Taxa de Lixo: R\$ 458,73 / UFIC 102,3893  
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 40,0000

**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Valor Total Lançado:** R\$ 1.310,67 / UFIC 292,5415  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 1.245,14 / UFIC 277,9144  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 119,15 / UFIC 26,5947  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 10/02/2023  
**Isenção de Imposto:** Motivo de Isenção de Imposto  
**Isenção de Ofício:**  
**Imunidade:**  
**VL. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:**  
**VL. Renúncia - Lixo:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**VL. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:** Mais de um Imóvel  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Não  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

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



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

fls. 767

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

| EXERCÍCIO FISCAL DE 2023         |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL          |                               |
| Código Cartográfico:             | 3433.21.12.0326.01001         |
| Endereço do Imóvel:              | RUA MADRE EDUARDA SHAFERS, 65 |
| Complemento:                     |                               |
| Bairro / Loteamento:             | JARDIM SANTA LÚCIA - 2ª PARTE |
| Quarteirão / Quadra / Lote:      | 03964-15 036-                 |
| DADOS DO TERRENO                 |                               |
| Valor do m² do terreno - R\$:    | 511,04                        |
| Valor do terreno - R\$:          | 162.255,50                    |
| Área terreno / Fração ideal:     | 317,50                        |
| Produto dos fatores de correção: | 1,0000                        |
| DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001        |                               |
| Valor do m² da construção - R\$: | 1.170,36                      |
| Valor da construção - R\$:       | 117.769,19                    |
| Área construída:                 | 146,90                        |
| Ano da construção:               | 1991                          |
| Padrão da construção:            | RH - 3.0                      |
| Fator de depreciação:            | 0,6850                        |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL            |                               |
| R\$:                             | 280.024,69                    |
| DADOS DA CERTIDÃO                |                               |
| Data de emissão:                 | 29/06/2023                    |
| Assinatura eletrônica:           | 000131.5361520.230629         |
| IP do solicitante:               | 200.153.240.179               |

### INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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

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

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