

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

Processo Digital nº: 1040565-45.2017.8.26.0114.

Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: CONDOMÍNIO CONNECT URBAN SPACE.

Executado: CONRADO XAVIER PERRI.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Caracterização do Entorno.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Situação do Imóvel.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	08
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	08
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	13
6 - Determinação do Valor Final.....	13
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	13
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	13
6.3 - Valor Final de Venda.....	14
7 - Enceramento.....	15
7.1 - Conclusão do PTAM.....	15
8 - Anexos.....	16
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	16
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	21
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	24
8.4 - Foto e Localização da Vaga de Garagem.....	30
8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	30
8.6 - Croqui de Localização.....	32

1. Identificação da Solicitante

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

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Apartamento nº 148 (14º andar) e Vaga de Garagem nº 47 (1º Subsolo) do Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 28 de junho de 2024, tendo o signatário sido acompanhado pela moradora, Sra. Sandra, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

3.2. Caracterização do Entorno

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

Nas redondezas, encontram-se diversos condomínios de apartamentos residenciais, casas residências, escolas, supermercado, igrejas e diversos imóveis comerciais de vários seguimentos como hotéis, estacionamentos privados, lavandeira, posto de gasolina, mercearias, entre outros.

Em via próxima, Av. Francisco Glicério, considerada uma das principais avenida da cidade, possui em sua extensão grande parte dos prédios comerciais e das lojas do centro de Campinas entre eles bancos, farmácias, minimercados, lojas de utilidades, restaurantes, Catedral Metropolitana de Campinas, entre outros. Além disso, há prático acesso à Avenida Anchieta, avenida essa que que liga a região do Bosque (sudeste) à região do Guanabara (noroeste), onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial e fácil acesso à Avenida Orozimbo Maia e Avenida José de Souza Campos.

Croqui de Localização em Anexo.

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

O imóvel está localizado em área de ZC4 (Zona de Centralidade 4) - Zona definida pelos importantes cruzamentos de DOTs, centralidades de alta densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

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

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

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

Uso: - CVAI - Comércio varejista de alta incomodidade.

- CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.

- SBI - Serviço de baixa incomodidade.

- SMI - Serviço de média incomodidade.

- SAI - Serviço de alta incomodidade. (somente transportadora até 750,00m² de área ocupada pela atividade)

- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.

- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.

- IBI - Indústria de baixa incomodidade. (até 750,00m² de área ocupada pela atividade)

- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.

- CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.

- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.

- EAI - Entidade institucional de alta incomodidade.

- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HMV e HCSE unidade residencial)

- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade. (quando em vias coletoras e arteriais)

- CAAI - Comércio atacadista de alta incomodidade.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula nº 143.063 do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3423.11.23.0236.01104. (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui: *“de estar, jantar, terraço coberto, cozinha, área serviço, banheiro e dormitório. Possuindo as seguintes ÁREAS: área privativa construída de 39,4400m², área vaga de estacionamento de 10,3500m², área comum construída de 27,4674m², área total real construída de 77,2574m², fração ideal de 0,777749% e fração ideal de terreno de 8,94411m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento simples...”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA VAGA	ÁREA TOTAL
39,44 m²	27,46 m²	10,35 m²	77,25 m²

3.5. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado regular, sendo constituído por: (01) Sala para 2 ambientes com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (02) Sacada 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 um ponto de iluminação; (03) Cozinha com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação, pia em granito com cuba em inox com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (04) Área de serviço com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação e pintura com aspecto regular de conservação, tanque/coluna em porcelana com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com

aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (05) Corredor com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, pia em granito com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação; (06) Banheiro social com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação, vaso sanitário com caixa acoplada em porcelana com aspecto regular de conservação, box em vidro, teto com pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (07) Dormitório I com piso laminado de madeira aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui o direito exclusivo de uma (1) vaga de garagem fixa e coberta. Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui dois (2) elevadores, a portaria presencial, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado espaço de lazer com espaço com churrasqueira, salão de festas, academia, piscina e lavanderia.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Apartamento nº 148 (14º andar) do Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP.

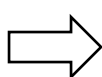
Área Útil: 39,44 m² (apartamento) + vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

Estado de Conservação: Regular - "C"

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

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 14653 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”.

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado 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.

- **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.

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

Estado de Conservação: Regular - "C"

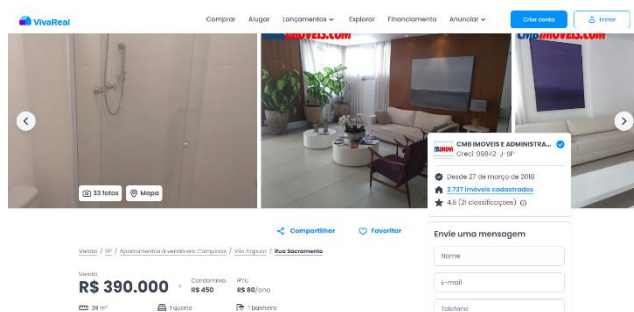
Valor à Venda por R\$ 390.000,00 na CMB Imóveis (Código Site – AP001602)¹

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

¹ APARTAMENTO À VENDA NO VILA ITAPURA EM CAMPINAS. <https://cmbimoveis.com.br/imovel/ap001602-apartamento-venda-vila-itapura-campinas-sp/>. Acessado em 30/06/2024.



$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

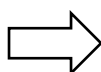
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

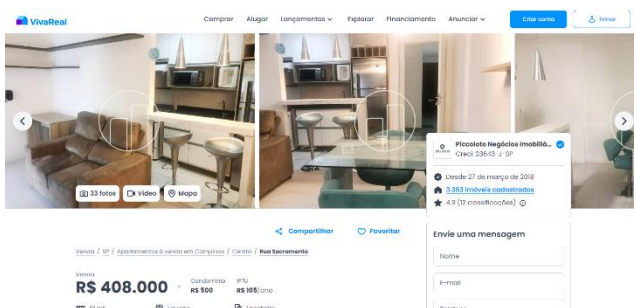
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 408.000,00 na Piccoloto Imóveis (Código Site – AP044725)²

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

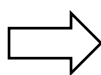
Estado de Conservação: Regular - "C"

² Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://piccoloto.com.br/imovel/ap044725-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em 30/06/2024.

Valor à Venda por R\$ 390.000,00 na Portal Real Imóveis (Código Site – AP00067)³

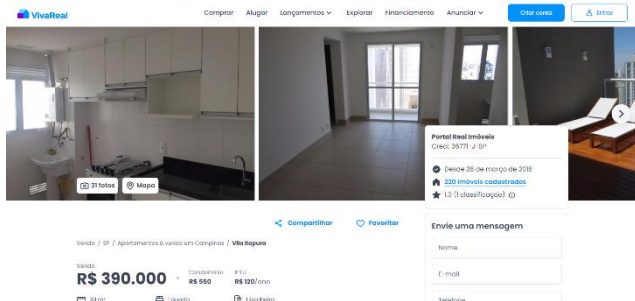
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

Vida Útil



$$\% \text{ vida} = \frac{10}{60} \times 100 = 16,66$$

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

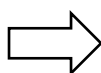
Idade Cronológica: 10 anos (2014)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 370.000,00 na Viva Imobiliária (Código Site – AP001150)⁴

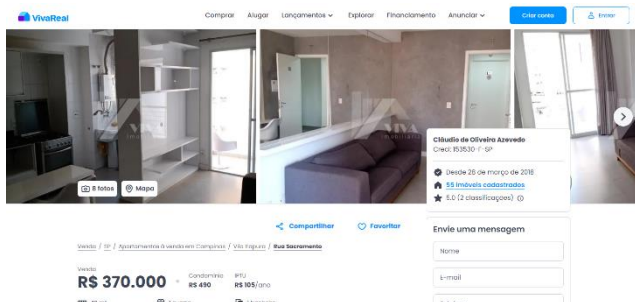
$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$

Vida Útil



$$\% \text{ vida} = \frac{10}{60} \times 100 = 16,66$$

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

³ APARTAMENTO - VILA ITAPURA - CAMPINAS/SP. <https://www.portalreal.com.br/comprar/sp/campinas/vila-itapura/apartamento/3547880>. Acessado em – 30/06/2024.

⁴ Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 370.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-RS370000-id-2578473317/>. Acessado em – 30/06/2024.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

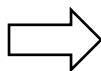
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

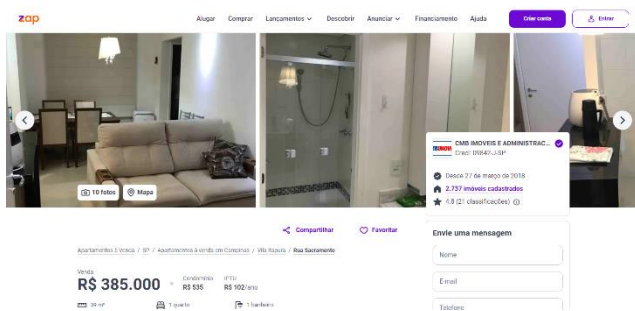
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 385.000,00 na CMB Imóveis (Código Site – AP016371)⁵

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

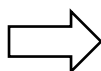
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 06 anos (2017)

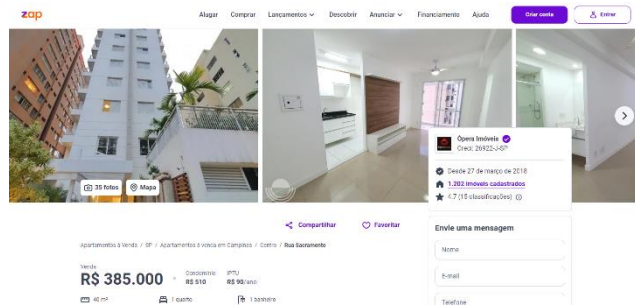
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 385.000,00 na Opera Imóveis (Código Site – AP269831)⁶

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 07

⁵ APARTAMENTO À VENDA NO VILA ITAPURA EM CAMPINAS. <https://cmbimoveis.com.br/imovel/ap016371-apartamento-venda-vila-itapura-campinas-sp/>. Acessado em – 30/06/2024.

⁶ APARTAMENTO À VENDA NO CONNECT EM CAMPINAS/SP - AP001277. <https://operaimoveis.com.br/imovel/AP001277-comprar-apartamento-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 30/06/2024.

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

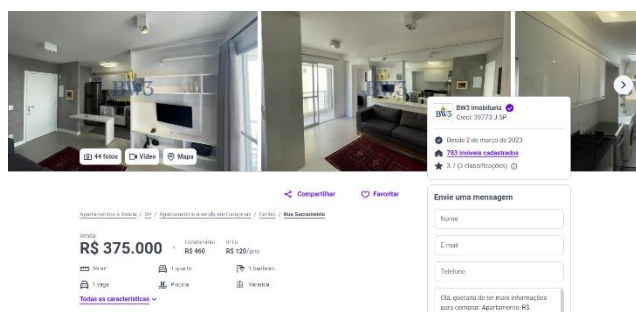
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 375.000,00 na BW3 imóveis (Código Site – AP004873).⁷

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

ELEMENTO 08

Endereço: Rua Sacramento, nº 449 - Condomínio Connect Urban Space no bairro Centro da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 39,44 m² (anúncio contempla uma vaga de garagem)

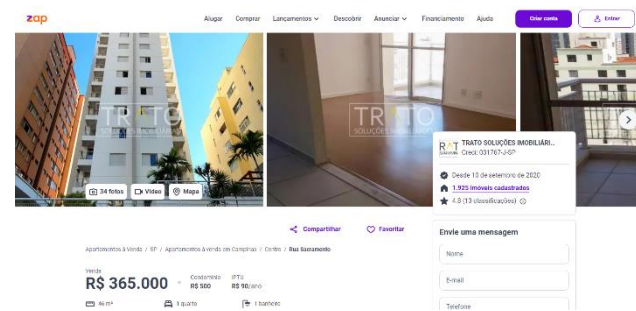
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 10 anos (2014)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 365.000,00 na Trato imóveis (Código Site – AP208215)⁸

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 10}{60} \times 100 = 16,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 16 e C = tiramos 0,884

$$FD = (1 - 0,884) \times 100$$

$$FD = 11,60 \%$$

⁷ APARTAMENTO À VENDA NO CONNECT EM CAMPINAS/SP. <https://bw3imobiliaria.com.br/imovel/AP004873-comprar-apartamento-centro-campinas-sp>. Acessado em – 30/06/2024.

⁸ Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://tratoimobiliaria.com.br/imovel/ap208215-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 30/06/2024.

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 9.888,43	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.899,58
02	R\$ 10.344,82	- 10,00% (a venda)	----	R\$ 9.310,33
03	R\$ 9.888,43	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.899,58
04	R\$ 9.381,33	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.443,19
05	R\$ 9.761,66	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.785,49
06	R\$ 9.761,66	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.785,49
07	R\$ 9.508,11	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.557,29
08	R\$ 9.254,56	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.329,10

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

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

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

Fórmula Média Aritmética =
$$\frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{70.010,05}{8} = \boxed{\text{R\$ 8.751,25 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = $\boxed{\text{R\$ 8.751,25 v/m}^2}$

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 7.438,56
elimina-se superiores à R\$ 10.063,93

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 9.888,43	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.899,58
02	R\$ 10.344,82	- 10,00% (a venda)	----	R\$ 9.310,33
03	R\$ 9.888,43	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.899,58
04	R\$ 9.381,33	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.443,19
05	R\$ 9.761,66	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.785,49
06	R\$ 9.761,66	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.785,49
07	R\$ 9.508,11	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.557,29
08	R\$ 9.254,56	- 10,00 % (a venda)	----	R\$ 8.329,10

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{70.010,05}{8} = \boxed{\text{R\$ 8.751,25 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 8.751,25 v/m²**

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 39,44 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 8.751,25 x 39,44 m² = **R\$ 345.149,30**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 345.000,00

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

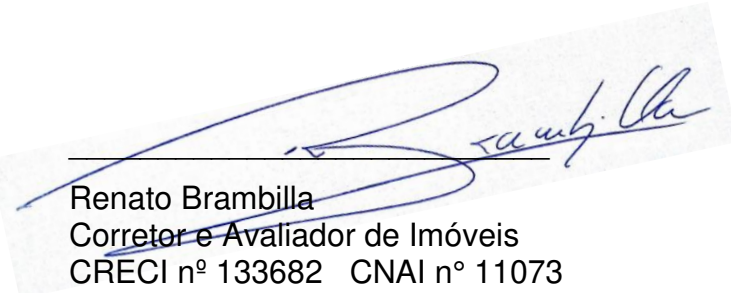
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel, apartamento juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica, assinado digitalmente, contém 32 (trinta e duas) páginas todas numeradas na parte inferior.

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, 30 de junho de 2024.



Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133682 CNAI nº 11073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 143.063 FICHA 01

Código Nacional de Serventias n° 12.385-1

Campinas, 18 de fevereiro de 2015.

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Manoel de Abreu Vieira Junior
2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO n° 148 (cento e quarenta e oito) - TIPO 1 - localizado no 14º andar do CONDOMÍNIO CONNECT URBAN SPACE, situado na Rua Sacramento n.º 449, Bairro Centro, neste Município e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, COMPOSTO de estar, jantar, terraço coberto, cozinha, área serviço, banheiro e dormitório. Possuindo as seguintes ÁREAS: área privativa construída de 39,4400m², área vaga de estacionamento de 10,3500m², área comum construída de 27,4674m², área total real construída de 77,2574m², fração ideal de 0,777749% e fração ideal de terreno de 8,94411m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento simples. CONFRONTAÇÃO: estando o observador de frente para o apartamento, confronta em sua integridade, pela frente com hall de circulação e apartamento de final 6, pelo lado esquerdo com apartamento de final 7, pelo lado direito com área comum do condomínio e pelos fundos com área comum do condomínio.

PROPRIETÁRIA: ACS DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 11.836.835/0001-00, com sede na Rua Dr. Sampaio Ferraz n.º 453, sala 03, em Campinas/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.05/55.494, R.05/55.495 e R.06/60.376 de 03 de setembro de 2010, todas deste Serviço Registral, R.03 datado de 28 de dezembro de 2011 (incorporação), R.12 registrado nesta data (instituição e especificação do Condomínio), ambos da matrícula n.º 132.597, deste Registro.

Protocolo n.º 316.936 em 13/01/2015.

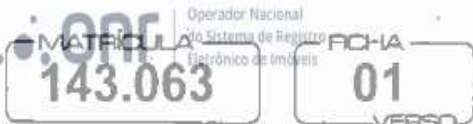
Campinas, 18 de fevereiro de 2015. Eu,  Sidnei Ferreira Leite, Escrevente

Protocolo n.º 316.936 em 13/01/2015.

AV.01/143.063: HIPOTECA: De acordo com o R.07 da matrícula n.º 132.597, datado de 20 de março de 2013, procedo esta averbação para constar que por instrumento particular de abertura de crédito, com garantia hipotecária e outras avenças, com força de escritura pública, em virtude do disposto no parágrafo quinto, acrescido ao artigo 61 da Lei n.º 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei n.º 5.049 de 29/06/1966, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei n.º 70 de 21/11/1966, para Construção de Empreendimento Imobiliário Condomínio "CONNET URBAN SPACE", assinado em São Paulo/SP, em 12 de setembro de 2012, a proprietária ACS DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, DEU o imóvel objeto da matrícula n.º 132.597 em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, em favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n.º, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ n.º 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida contraída no

(continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 28/06/2024 18:10:41 - VALOR: R\$ 21,55

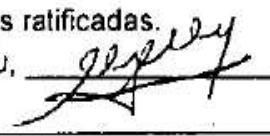


valor de R\$ 11.758.854,00 (onze milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais), sendo a data prevista para termino da obra 12/04/2014 e a data do vencimento da dívida 12/10/2014, e a taxa de juros nominal e efetiva de 9,75% A.A. 10,20% A.A., sendo destinado à construção do Empreendimento sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 132.597, denominado CONDOMÍNIO "CONNET URBAN SPACE, com frente para a Rua Sacramento n.º 449, em Campinas/SP, comparecendo como Interviente Fiadora: ACS CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede a Rua Jose de Souza Campos n.º 753, Cambuí, em Campinas/SP, inscrita no CNPJ n.º 08.145.855/0001-12, e como Interviente Construtora: NORPAL COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, com sede na Rua Iaia n.º 150, Itaim Bibi, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ n.º 50.976.729/0001-76, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento, que fica uma via arquivado neste Registro de Imóveis. A devedora apresentou a CND do INSS sob n.º 000052013-21024835 emitida em 11/01/2013 válida até 10/07/2013 e da Receita Federal sob n.º 6951.5084.3600.020A, emitida em 06/02/2013 válida até 05/08/2013.

Campinas, 18 de fevereiro de 2015. Eu,  Sidnei Ferreira Leite, Escrevente.

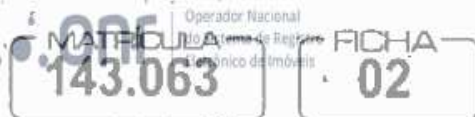
Protocolo n.º 316936 em 13/01/2015.

AV.02/143.063: RE-RATIFICAÇÃO DA HIPOTECA: De acordo com a AV.08 da matrícula n.º 132.597, datada de 30 de junho de 2014, procedo esta averbação para constar que por instrumento particular datado de Osasco/SP, 09 de abril de 2014, as partes contratantes do R.07 da matrícula n.º 132.597, já qualificados, resolvem de comum acordo retificar e ratificar referido instrumento para constar o novo cronograma físico financeiro reformulado como segue: 00-R\$ 1.175,89; 01-R\$ 1.175,89; 02-R\$ 1.175,89; 03- R\$ 1.175,89; 04- R\$ 1.175,89; 05- R\$ 1.175,89; 06- R\$ 1.175,89; 07- R\$ 1.175,89; 08- R\$ 4.141.468,35; 09- R\$ 642.033,43; 10- R\$ 685.541,19; 11- R\$ 587.942,70; 12- R\$ 630.274,57; 13- R\$ 547.962,60; 14- R\$ 525.620,77; 15- R\$ 529.148,43; 16- R\$ 352.765,62; 17- R\$ 518.565,46; 18- R\$ 805.481,50; 19- R\$ 342.182,65; 20- R\$ 297.499,01; 21- R\$ 253.991,25; 22- R\$ 174.031,04; 23- R\$ 126.995,62; 24- R\$ 587.942,70, em virtude do que as datas prevista para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação ficam alteradas respectivamente para 12/09/2014; 12/03/2015; 12/04/2015, ficando as demais cláusulas ratificadas.

Campinas, 18 de fevereiro de 2015. Eu,  Sidnei Ferreira Leite, Escrevente.

(continua na ficha n.º 02)

CNM nº: 123851.2.0143063-75



Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Campinas, 18 de fevereiro de 2015.

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP
Manoel de Abreu Vieira Junior
2º Oficial-Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo n.º 316936 em 13/01/2015.

AV.03/143.063: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: De acordo com a Av.09 da matrícula n.º 132.597, datada de 19 de janeiro de 2015, procedo esta averbação para constar que por instrumento particular firmado neste Município de Campinas/SP, aos 01 de outubro de 2014, pelo qual a proprietária e incorporadora ACS DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, submeteu a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO CONNECT URBAN SPACE", objeto do R.03 da matrícula n.º 132.597, ao RÉGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei Federal n.º 4.591/64.

Campinas, 18 de fevereiro de 2015. Eu,
Escrevente. Sidnei Ferreira Leite,

Prenotação nº 326.266, de 10/11/2013.

AV.4/143.063:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Fica cancelada a hipoteca noticiada na AV.1 e Av.2, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, em virtude da autorização do credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A, nos termos do instrumento particular firmado em São Paulo/SP, aos 27 de outubro de 2015. Título analisado por Marcia Maria Stevanato.

Campinas, 24 NOV 2015. O Escrevente
Silva. Elias Alves da Silva.

Prenotação nº 401.167 de 30/05/2022.

Av.05/143.063 - PENHORA - Promove-se a presente averbação nos termos do mandado de penhora expedido aos 04 de maio de 2022, pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível de Campinas/SP, Dr. Gilberto Luiz Carvalho Franceschini, no processo nº 1040565-45.2017.8.26.0114, em conformidade com a decisão proferida aos 17 de fevereiro de 2020, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Andre Pereira de Souza, no mesmo processo, no qual figura como **exequente** CONDOMÍNIO CONNECT URBAN SPACE, inscrito no CNPJ nº 21.967.078/0001-50, e como **executado** CONRADO XAVIER PERRI, inscrito no CPF nº 329.494.898-00, para constar que foi determinada a **PENHORA** dos direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto da presente matrícula, independentemente do executado figurar como proprietário do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$

(continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 28/06/2024 18:10:41 - VALOR: R\$ 21,55

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. - 018 -



56.915,95, figurando como depositário Conrado Xavier Perri. Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.
Selo digital n° 123851321AK000357191WE222.

Campinas, 06 de julho de 2022. O Substituto do Oficial
Murilo Hákime Pimenta.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3423.11.23.0236.01104
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 2 - Residencial
Cód. Anterior:
LOCALIZAÇÃO
Quarteirão/Quadra: 00230-***
Lote/Sublote: 017-UNI
Logradouro: RUA SACRAMENTO
Número: 449
Complemento: APTO 148
Bairro/Loteamento: CENTRO
CEP: 13010-210
Zoneamento: 18

Dados do Terreno

Área do Terreno: 8,94
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 5.536,50 / UFIC 1.186,5876
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: B
Fatores de Correção: 1,1000
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2: 0,00
Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno: R\$ 54.445,93 / UFIC 11.668,9024
VL Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 49.001,34 / UFIC 10.502,0122
Frente: 23,20
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 301
Posição do Lote: Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
FV / FB: SIM / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: 74,78
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$ 194.526,89 / UFIC 41.691,1821

Dados da Dependência

Dependência: 1
Área da Dependência: 74,78
Área Não Trib. da Dep.: ,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.551,07 / UFIC 546,7469
Ano de Depreciação: 2014
Fator de Depreciação: 0,9270
Valor da Dependência: R\$ 194.526,89 / UFIC 41.691,1821
Tipo Padrão Construção: RV-4-0

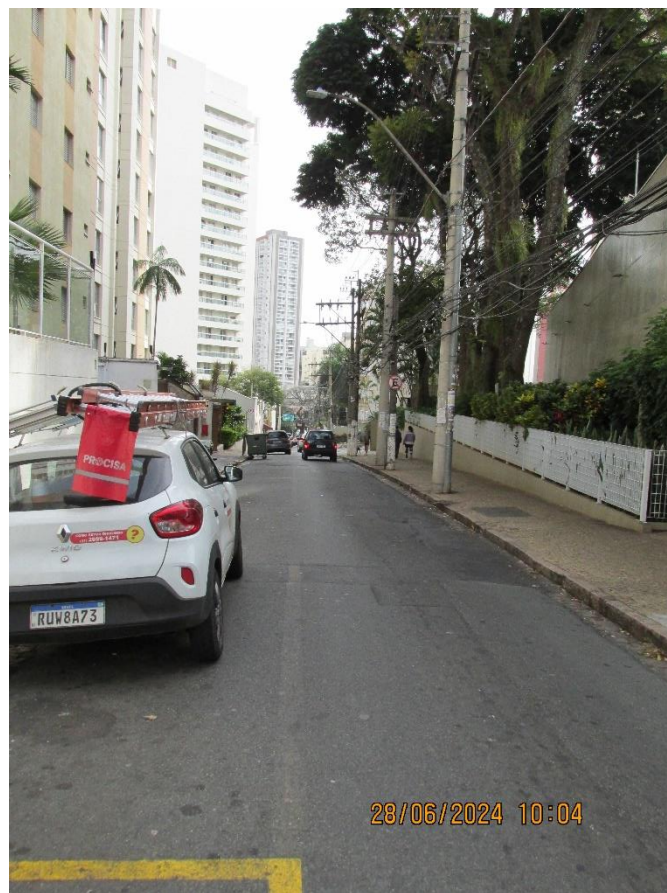
Dados Tributários

Exercício: 2024
Emissão: 01/2024
Valor da UFIC: 4,6659
Desc. Adimplência: Não
Valor Venal do Imóvel: R\$ 248.972,82 / UFIC 53.360,0846
VL Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 243.528,23 / UFIC 52.193,1943
Ind. VL Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 0,6000%
Desconto Fixo: UFIC 60,0000
Valor do IPTU: R\$ 1.181,22 / UFIC 253,1592
Limitador: R\$ 1.236,28 / UFIC 264,9614
IPTU Lançado: R\$ 994,58 / UFIC 213,1592
Valor Taxa de Lixo: R\$ 324,32 / UFIC 69,5080
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\$ 1.318,90 / UFIC 282,6672
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 1.252,95 / UFIC 268,5338
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 119,90 / UFIC 25,6970
Venc. 1º Parc./Cota Única: 09/02/2024
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: Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel
Perda Isenção Ofício: N
Ind. de Benefício CAIF: N
Ind. Adesão IPTU Digital:
Ind. Anexação de Fato: Não
Alteração Cadastral:
Ind. Lançamento Inibido:

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

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)

Vista parcial da Rua Sacramento (ângulo I)



Vista parcial da Rua Sacramento (ângulo II)

**Fachada do Condomínio**

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 -



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Entrada do Condomínio



Hall/Recepção do Condomínio



Identificação do Apartamento Periciando

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Sala (ângulo I)



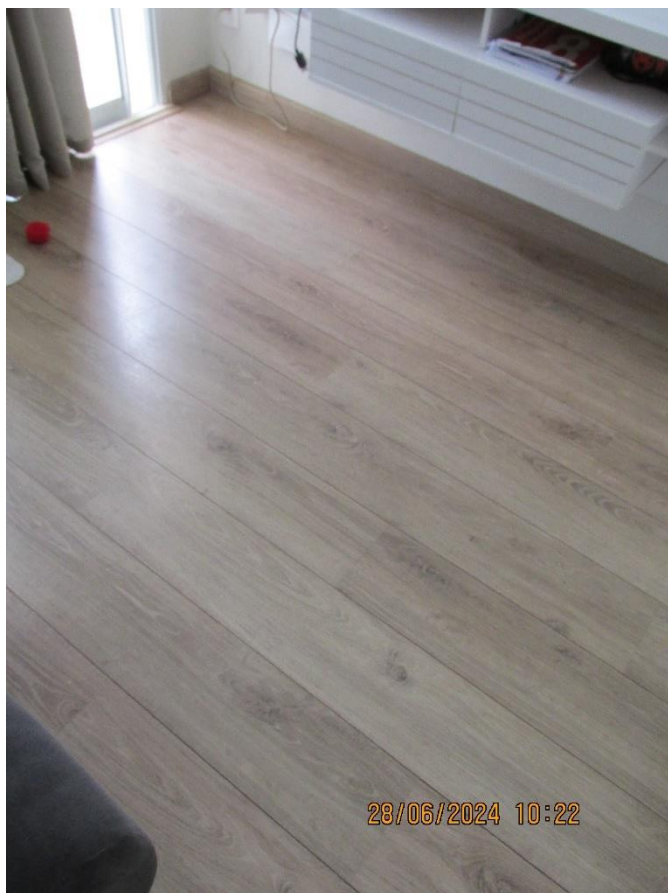
Sala (ângulo II)



Sala (ângulo III)



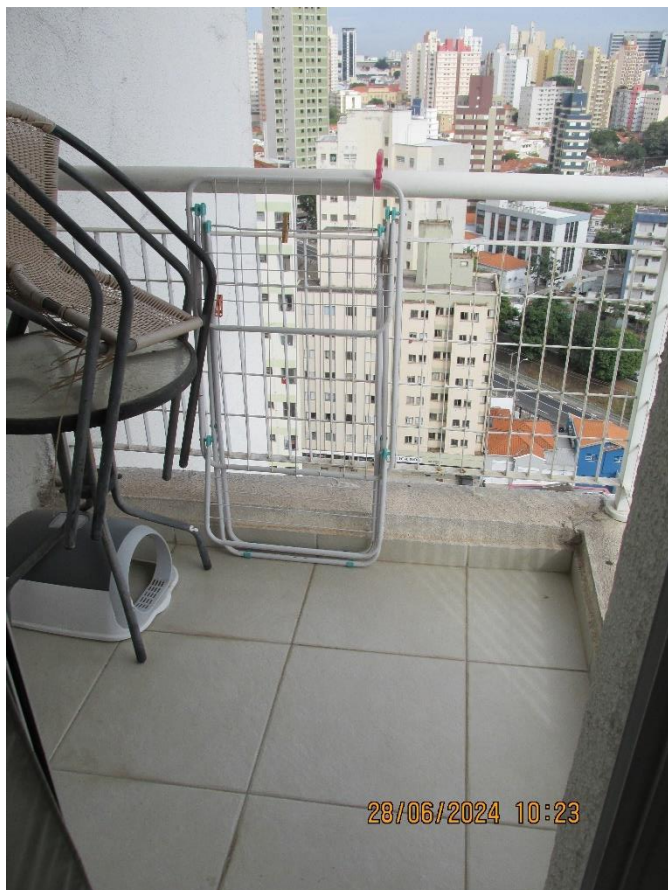
Sala (ângulo IV)



Piso/Sala



Teto/Sala



Sacada



Vista Sacada



Cozinha (ângulo II)



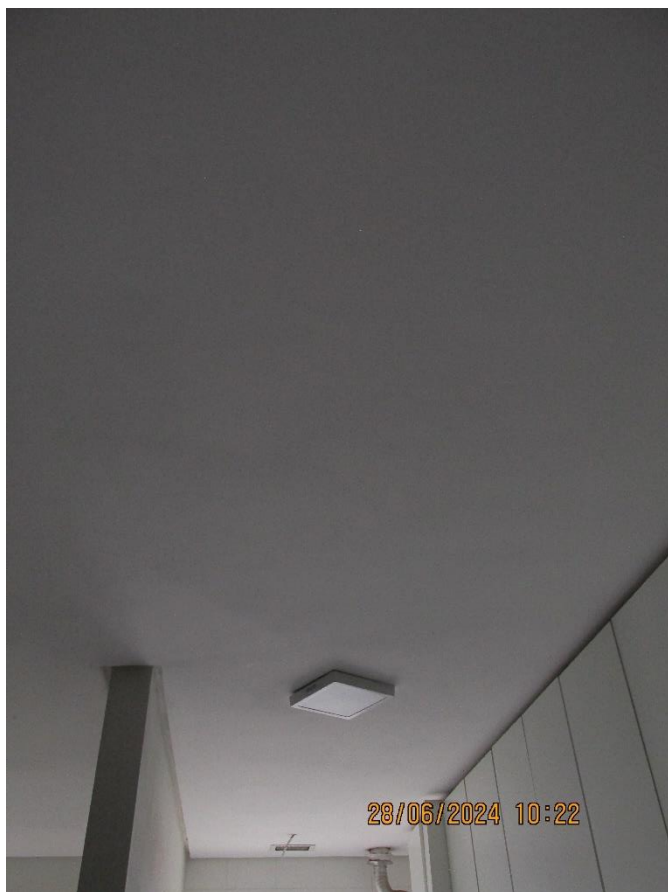
Cozinha (ângulo III)



Área de Serviço



Piso/Cozinha/Área de Serviço



Teto/Cozinha/Área de Serviço



Corredor



Banheiro Social



Piso/Banheiro Social



Teto/Banheiro Social



Dormitório I (ângulo I)



Dormitório I (ângulo II)



Dormitório I (ângulo III)

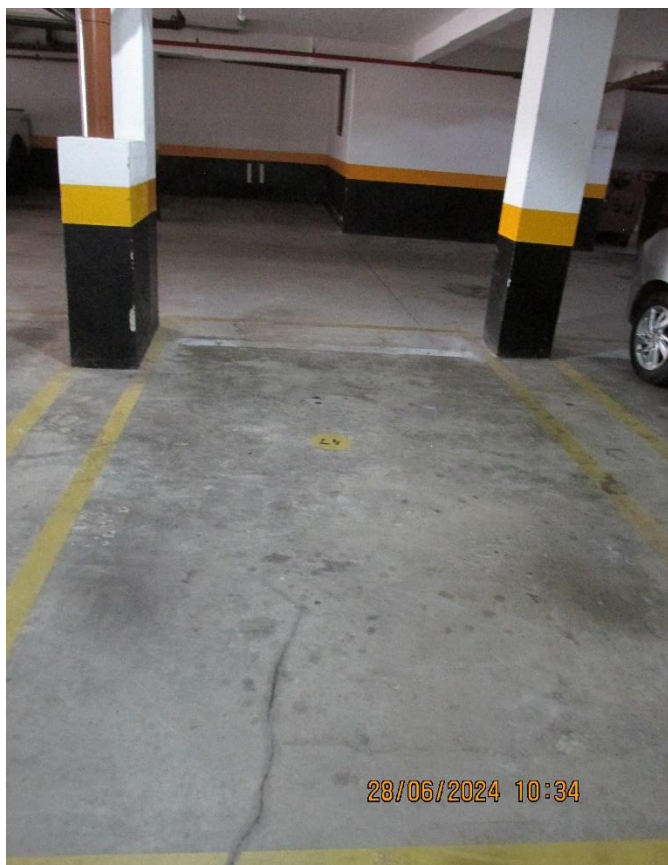


Piso/Dormitório II



Teto/Dormitório II

8.4 - Foto da Vaga de Garagem



8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



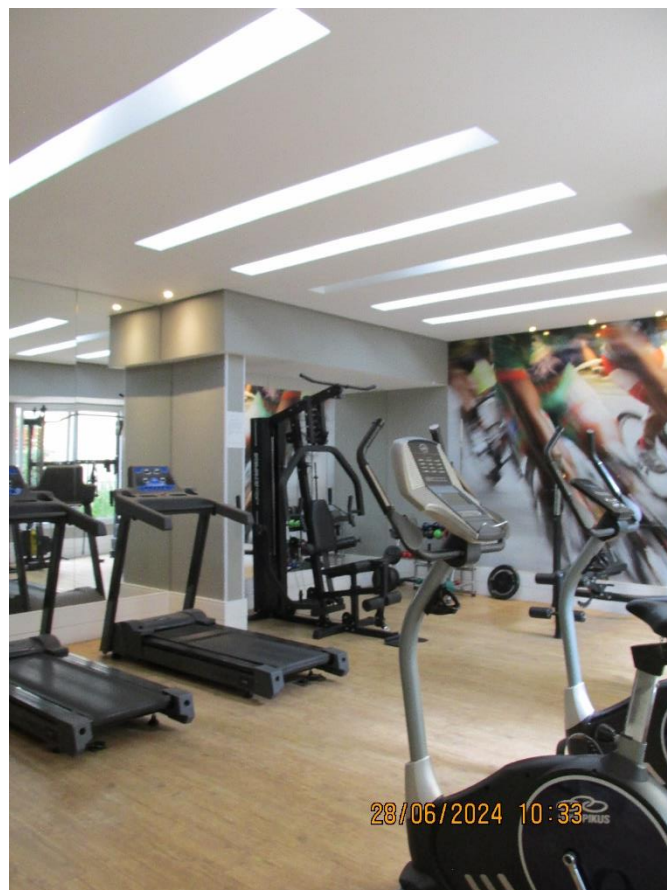
Churrasqueira



Sauna



Piscina



Academia

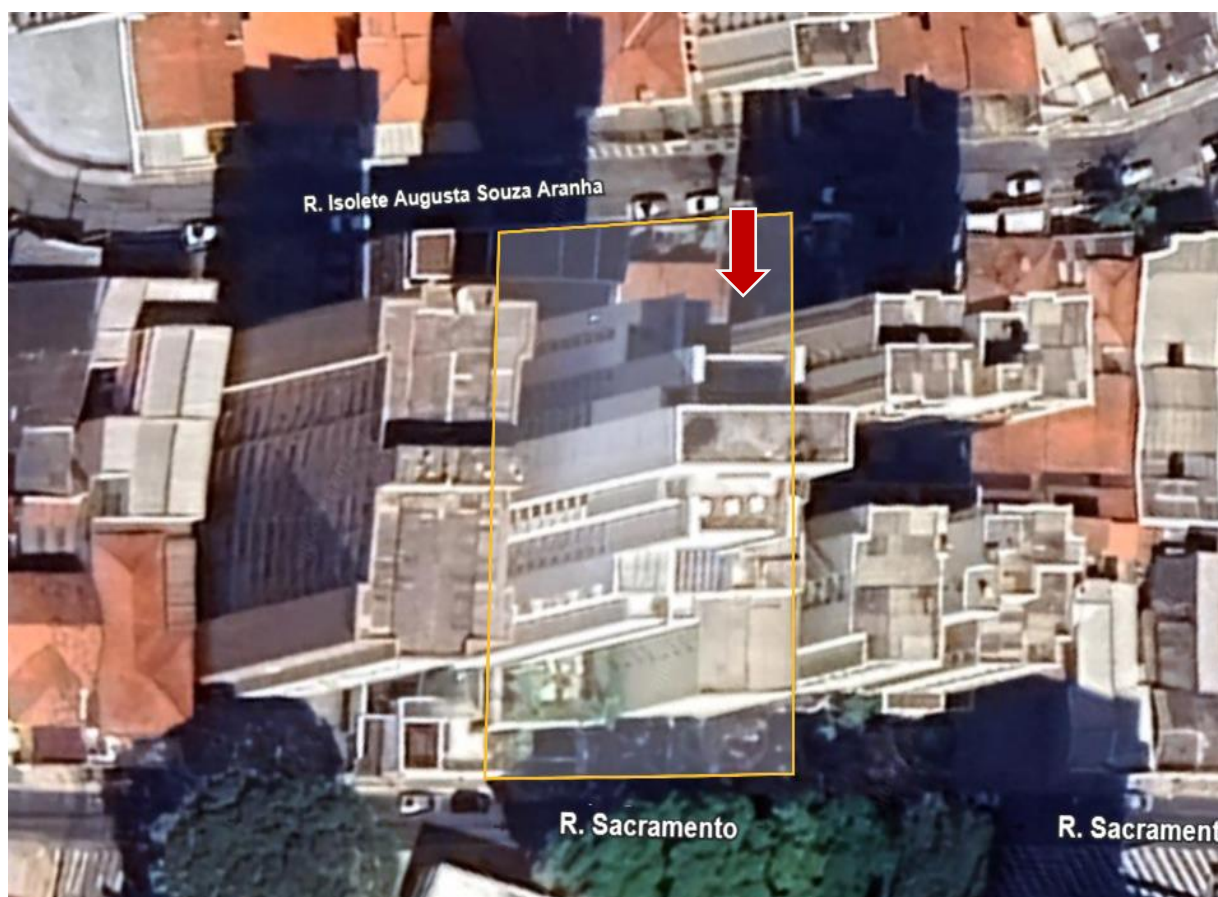
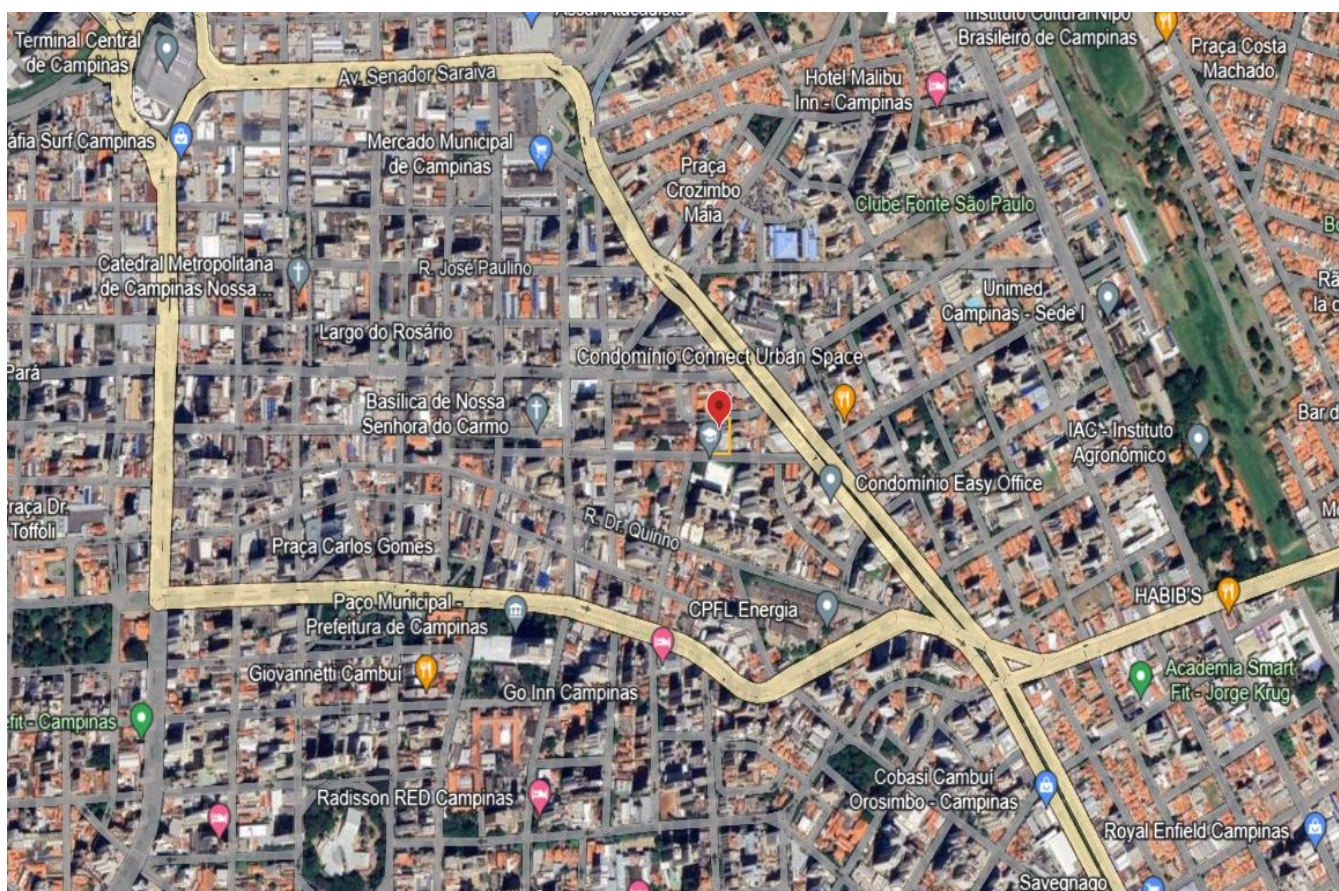


Salão de Festa (ângulo I)



Salão de Festa (ângulo I)

8.6 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio

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. - 032 -