

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo Digital nº: 0001622-68.2020.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Exequente: CONDOMINIO CHACARAS RECANTO DO LAGO.

Executado: CELSO ANTONIO PUCINELLI.

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) nº 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.....	06
3.5 - Situação do Imóvel.....	06
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	08
4 - Metodologia Utilizada.....	09
5 - Pesquisa das Amostras.....	12
5.1 - Identificação das Amostras de Venda (Terreno).....	12
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno).....	16
6 - Determinação do Valor Final.....	16
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Terreno).....	16
6.2 - Cálculo da Média Ponderada (Terreno).....	17
6.3 - Cálculo da Área Construída.....	18
6.4 - Cálculo do Valor Final de Avaliação.....	19
7 - Enceramento.....	20
7.1 - Conclusão do PTAM.....	20
8 - Anexos.....	21
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	21
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	25
8.3 - Foto do Imóvel Periciando (interior).....	28

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo.

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 ARY ROSETTO Nº 62 NO RESIDENCIAL JARDIM DAS PAINEIRAS BAIRRO JARDIM DAS PAINEIRAS DA CIDADE DE ITATIBA NO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 10 de março de 2026 às 11:00h, tendo sido acompanhado pela moradora, Sra. Silvia Regina Medina Damiani, 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

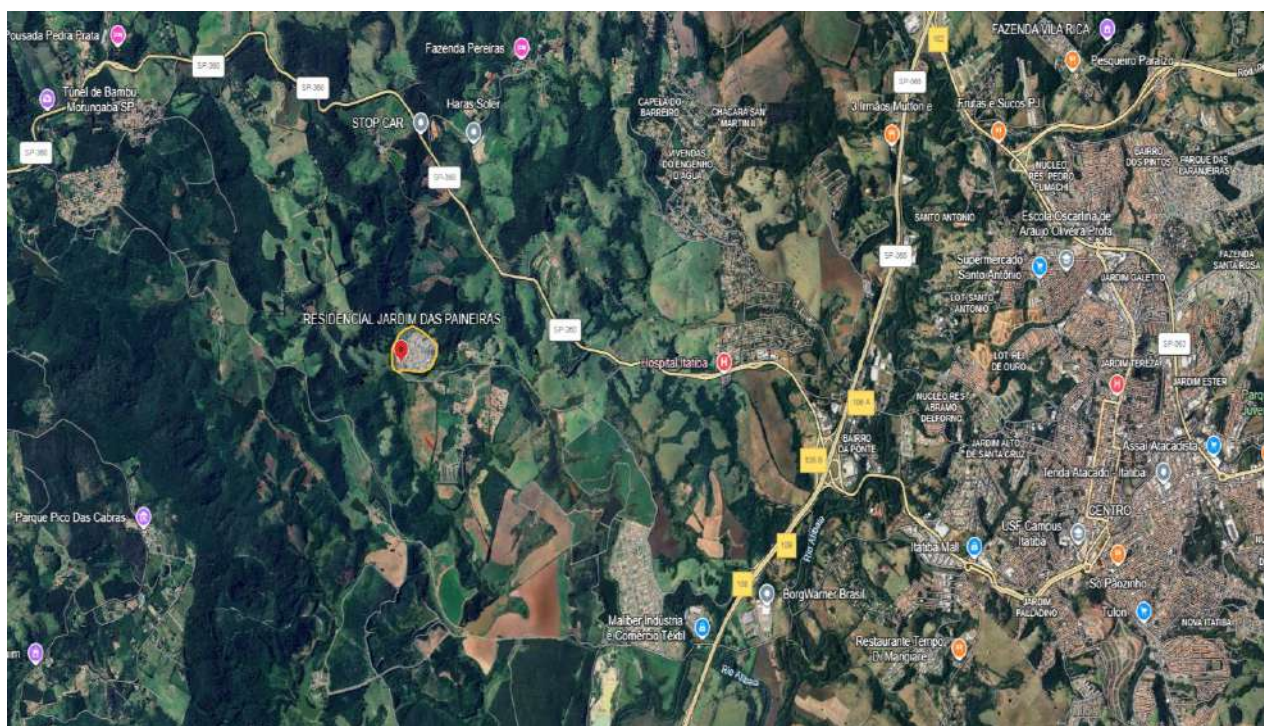
Itatiba é um município desenvolvido brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo. Faz parte da Região Metropolitana de Campinas. Localiza-se ao noroeste da capital do estado, estando acerca de oitenta quilômetros desta. Sua população estimada pelo IBGE em 2024 era de aproximadamente 126.403 habitantes, e segundo o Censo Demográfico de 2022 a população era de 121.590 habitantes. A cidade é conhecida como "Princesa da Colina", devido ao seu relevo acidentado. É famosa também pela indústria têxtil, metalúrgica, química e de tecnologia de ponta. Segundo o IBGE de 2022 o IDHM é de 0,878, nível semelhante ao IDH do Chile em 2023 é de 0,878

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 residencial periciando está situado no bairro Jardim das Paineiras da cidade de Itatiba do estado de São Paulo, em local de baixa movimentação residencial e baixa movimentação comercial, de classe média/alta.

Nas redondezas, encontram-se diversos imóveis rurais, como fazendas, sítios, haras e chácaras. Em rodovia próxima a Rodovia das Estâncias localiza-se o Hospital Itatiba, um condomínio residencial de casas e algumas indústrias/empresas. Além disso, há prático acesso à Rodovia Dom Pedro I que facilita o acesso ao Centro e diversos bairros de Itatiba.



Croqui de Localização

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento Z.P.R. (Zona Predominantemente Residencial) - é aquela em que compreende todos os usos da

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

Zona Estritamente Residencial (Z.E.R.), com a predominância do uso residencial, permitindo-se pequenos comércios e pequenas indústrias com área máxima de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) de construção, e prestação de serviços, com área máxima de 700,00m² (setecentos metros quadrados) de construção.

- Escritórios de profissionais liberais na própria residência, construções especiais e clubes recreativos;

- Habitações unifamiliares, térreas ou assobradadas, com uso residencial ou misto;

- Comércio de alimentação: quitandas, mercearias, açougues, padarias, confeitarias, docerias, rotisseries, massas em geral, "delivery", fabricação caseira de lanches e salgados, sorveterias, adegas, empórios, papelarias, farmácias, antiquários; (N.R. dada pela Lei nº 4.649/14);

- Serviços profissionais: escritórios de profissionais liberais; escritórios de representante comercial e/ou industrial, com atendimento via internet ou telefone e sem geração de tráfego; consultórios e clínicas para atendimento médico e odontológico, com cirurgias ambulatoriais e internações por curto período; fisioterapia; psicologia; fonoaudiologia; manicures; pedicures; estéticas; barbearias; costureiras; institutos de beleza; cabeleireiro; vidraceiros; oficinas de máquinas, objetos e equipamentos de uso domiciliar, sem pintura; chaveiros; pequenas oficinas de artes e ofícios; bicicletaria com oficina de reparos; lan houses; academia de ginástica, pilates e afins;

- Comércio diversificado: equipamentos de informática e som, com prestação de serviços; farmácias; drogarias; estúdios; ateliês; lojas de tecidos; confecções; armarinhos; calçados; materiais esportivos; caça; pesca; bijuterias; floriculturas; brinquedos; livraria; papelaria e demais atividades congêneres;

- Construções especiais; escolas; cursos de língua; centros de assistência e orientação social; creches; orfanatos; parques infantis; asilos e albergues;

- Pequenas indústrias de confecção de roupas e de fabricação de material ótico.

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado na Matrícula nº 053.791 do Cartório de Imóveis da Comarca de Itatiba do Estado de São Paulo (atualizado), em anexo, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba do Estado de São Paulo sob o Inscrição Imobiliária nº 23441-33-76-02057-0-0386-00000 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O terreno do imóvel periciando possui área: “medindo 23,02m em reta, de frente para a referida rua; 25,00m em reta mais 7,85m em curva, mais 16,53 em reta, do lado direito, confrontando com o equipamento público 02; 0,81m mais 5,97m mais 3,81m confrontando com a Avenida Um; 40,19m do lado esquerdo, confrontando com o sistema de lazer 05 e com parte do lote 09, e 43,55m nos fundos, confrontando com os lotes 10, 11 e 12, encerrando a área de 1.157,06m².”, conforme documento oficial (matrícula nº 053.791 do Cartório de Imóveis da Comarca de Itatiba do Estado de São Paulo).

Já em relação a área construída o imóvel, possui uma área edificada de 160,30 m², conforme documento oficial (demonstrativo de IPTU sob a Inscrição Imobiliária nº 23441-33-76-02057-0-0386-00000).

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÇÃO
1.157,06 m ²	160,30 m ²

3.5. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado necessitando de reparos simples a importantes, sendo constituído por: (1) VARANDA EXTERNA com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com textura e pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação, teto com estrutura de madeira aparente aspecto regular de conservação; (2) SALA piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com textura e pintura com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular; (3) DORMITÓRIO I piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação e alguns pontos de infiltrações, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e um ponto de iluminação; (4) DORMITÓRIO II com piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (4) DORMITÓRIO III (SUÍTE) com piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de

conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e um ponto de iluminação; (5) BANHEIRO (SUÍTE) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e azulejos com aspecto regular de conservação, bancada em granito com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e um ponto de iluminação; (6) DORMITÓRIO IV (SUÍTE) com piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação e com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação e rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e dois pontos de iluminação; (7) BANHEIRO (SUÍTE) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e azulejos com aspecto regular de conservação, bancada em granito com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e um ponto de iluminação; (8) COPA com piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (9) COZINHA com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e azulejos com aspecto regular de conservação, bancada em granito com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e dois pontos de iluminação; (10) LAVANDERIA com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, alguns pontos de infiltrações e azulejos com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular e um ponto de iluminação; (11) PISO SUPERIOR com piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular; (12) VARANDA SUPERIOR com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (13)

HALL com piso em ardósia com aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular; (14) BANHEIRO APOIO I com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com azulejos com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular; (15) BANHEIRO APOIO II com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com azulejos com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação, pia com coluna e vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular; (16) GARAGEM DESCOBETA com piso em pedras com aspecto regular de conservação e piso em cimento com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (17) ÁREA FUNDOS com paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (18) ÁREA LATERAL com piso em pedras com aspecto regular de conservação e piso em cimento com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (19) CHURRASQUEIRA com piso em cimento com aspecto desgastado de conservação, churrasqueira com aspecto desgastado de conservação e bancada em granito com aspecto desgastado de conservação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Ary Rosetto, nº 62 no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo.

Área de Terreno: 1.157,06 m²

Área de Construção: 160,30 m²

Localização: Meio de Quadra

Topografia: Desnível

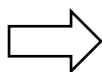
Vida Útil: 65 anos

Idade Aparente: 30 anos

Área Cobertura

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes - "F"

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



$$\% \text{ vida} = \frac{30}{65} \times 100 = 46,15$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Foc = 0,444



Localização do Imóvel no Condomínio

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, 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. 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 8 (oito) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização e localizados no mesmo condomínio em que se localiza o imóvel periciando, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 327,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Declive

Valor à Venda por R\$ 138.000,00 na Rocha e Ramos Imóveis (Código Site – TE0189)²

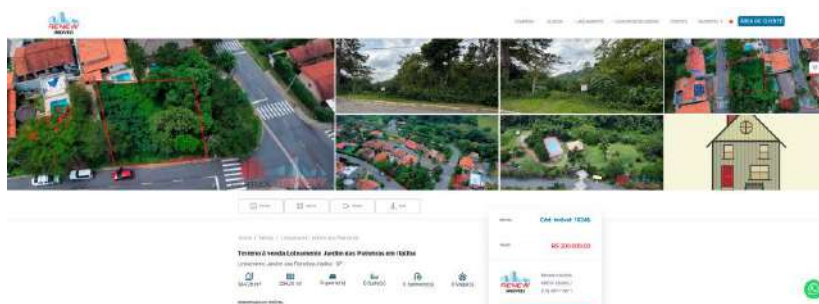


ELEMENTO 02

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 384,26 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Declive

Valor à Venda por R\$ 200.000,00 na Renew Imóveis (Código Site – 18346)³



ELEMENTO 03

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 756,00 m² Localização: Esquina Topografia: Active

Valor à Venda por R\$ 280.000,00 na J. Pincinato Imóveis (Código Site – 27566)⁴

² TERRENO VENDA RESIDENCIAL JARDIM DAS PAINEIRAS ITATIBA SP. <https://www.rochaeramosimoveis.com.br/imovel/terreno-itatiba-327-m/TE0189-RE9>. Acessado em – 13/04/2026.

³ Terreno à venda Loteamento Jardim das Paineiras em Itatiba. <https://www.renewimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-loteamento-jardim-das-paineiras-em-itatiba/18346>. Acessado em – 13/04/2026.

⁴ TERRENO À VENDA NO RESIDENCIAL JARDIM DAS PAINEIRAS – JUNDIAÍ/SP REF. 27566. https://jpincinato.com.br/imoveis/27566_terreno-a-venda-no-residencial-jardim-das-paineiras-jundiai-sp-ref-27566/. Acessado em – 13/04/2026.

**ELEMENTO 04**

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 417,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Active

Valor à Venda por R\$ 160.000,00 na Vivali Imóveis (Código Site – VITR00931)⁵

**ELEMENTO 05**

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 265,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Topografia: Active

Valor à Venda por R\$ 130.000,00 na Reinaldo Imóveis (Código Site – TE0298).⁶



⁵ Terreno Residencial Condomínio Jardim das Paineiras à venda em Itatiba, SP. <https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-jardim-das-paineiras-itatiba-sp/VITR00931>. Acessado em – 13/04/2026.

⁶ Terreno à venda, 265 m² por R\$ 130.000,00 - Condomínio Jardim das Paineiras - Itatiba/SP. <https://www.reinaldoimoveis.com.br/imovel/terreno-itatiba-265-m/TE0298-REK7>. Acessado em – 13/04/2026.

ELEMENTO 06

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 267,41 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Declive
Valor à Venda por R\$ 165.000,00 na J. Pincinato Imóveis (Código Site – 52586).⁷

**ELEMENTO 07**

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 600,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Plano
Valor à Venda por R\$ 185.000,00 na Ilúmina Imóveis (Código Site – TE0131).⁸

**ELEMENTO 08**

Endereço: Imóvel localizado no Residencial Jardim das Paineiras Bairro Jardim das Paineiras da Cidade de Itatiba no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 279,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Plano
Valor à Venda por R\$ 195.000,00 na Vivali Imóveis (Código Site – VITR00491).⁹

⁷ TERRENO À VENDA NO RESIDENCIAL JARDIM DAS PAINEIRAS – ITATIBA/SP. https://jpincinato.com.br/imoveis/52586_terreno-a-venda-no-residencial-jardim-das-paineiras-itatiba-sp/. Acessado em – 13/04/2026.

⁸ Terreno, 328 m², à venda por R\$ 185.000 - Loteamento Jardim das Paineiras - Itatiba/SP. <https://www.iluminaimoveis.com.br/imovel/terreno-itatiba-328-m/TE0131-ISJ>. Acessado em – 13/04/2026.

⁹ Terreno Residencial Condomínio Jardim das Paineiras à venda em Itatiba, SP. <https://www.vivaliimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-condominio-jardim-das-paineiras-itatiba-sp/VITR00491>. Acessado em – 13/04/2026.



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FL	FMD	FTp	FE	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 422,01	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	- 10,00 %	R\$ 307,64
02	R\$ 520,48	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	-----	R\$ 421,58
03	R\$ 370,37	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	- 10,00 %	R\$ 269,99
04	R\$ 383,69	- 10,00 %	-----	-----	- 15,00 %	- 10,00 %	R\$ 264,17
05	R\$ 490,56	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	-----	R\$ 437,08
06	R\$ 617,03	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	-----	R\$ 499,79
07	R\$ 564,02	- 10,00 %	-----	-----	- 20,00 %	-----	R\$ 406,09
08	R\$ 698,92	- 10,00 %	-----	-----	- 20,00 %	-----	R\$ 503,22

*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 alicve desvalorizam.

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

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{3.109,56}{8} = \boxed{\text{R\$ 388,69 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 388,69 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\$ 330,38.

elimina-se superiores à R\$ 446,99.

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

Amostra	Valor por m ²	FO	FL	FMD	FTp	FE	Valor por m ² após Homogeneização
02	R\$ 520,48	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	-----	R\$ 421,58
05	R\$ 490,56	- 10,00 %	-----	-----	- 10,00 %	-----	R\$ 437,08
07	R\$ 564,02	- 10,00 %	-----	-----	- 20,00 %	-----	R\$ 406,09

*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 acline desvalorizam.

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

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Ponderada} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{1.264,75}{3} = \boxed{\text{R\$ 421,58 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 421,58 v/m²**

O Terreno tem 1.157,06 m², conforme documento oficial (matrícula nº 053.791 do Cartório de Imóveis da Comarca de Itatiba do Estado de São Paulo).

O Valor será: R\$ 421,58 x 1.157,06 m² = **R\$ 487.793,35**

6.3. Cálculo da Área Construída

Valor Área Construída = CUB-SP x Pc x 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em preço.

Valor do CUB-SP¹⁰

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).

Março 2026 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N

2.133,91

▲ 0,10%

Com desoneração . R8-N

2.061,95

▲ 0,10%

Tipologia Construtiva – Ibape-SP

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

¹⁰ <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>.

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

Valor Área Construída = 160,30 m² x (2.061,95 x 2,154 x 0,444)

Valor Área Construída = 160,30 m² x 1.971,99

Valor Área Construída = **R\$ 316.109,99**

6.4. Cálculo do Valor Final de Avaliação

Valor Final = Valor Área Terreno + Valor Área Construída

Valor Final = R\$ 487.793,35 + R\$ 316.109,99

Valor Final = R\$ 803.903,34

VALOR FINAL APROXIMADO¹¹ SERÁ DE R\$ 805.000,00

¹¹ 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\$ 805.000,00 (oitocentos e cinco 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, 28 de abril de 2026.



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.

CNM: 119776.2.0053791-26	
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA - SP	
REGISTRO GERAL	
LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Oficial Substituto Oficial	
Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletônico de Imóveis	
MATRÍCULA N.º 053791	
FICHA N.º 01	IMÓVEL: UM TERRENO na RUA UM, constituído pelo LOTE nº 01, da QUADRA C, do loteamento denominado JARDIM DAS PAINEIRAS, situado na macrozona de expansão urbana desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 23,02m em reta, de frente para a referida rua; 25,00m em reta mais 7,85m em curva, mais 16,53m em reta, do lado direito, confrontando com o equipamento público 02; 0,81m mais 5,97m mais 3,81m confrontando com a Avenida Um; 40,19m do lado esquerdo, confrontando com o sistema de lazer 05 e com parte do lote 09, e 43,55m nos fundos, confrontando com os lotes 10, 11 e 12, encerrando a área de 1.157,06m².
L.º 2 - REG. GERAL M - 53791	CONTRIBUINTE: 23434.24.01.02045.0.0001.00000 - maior área. PROPRIETÁRIA: BUSINESS PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.944.519/0001-26, com sede na rodovia das Estâncias, Km 92, Bairro da Posse, nesta cidade de Itatiba. REGISTROS ANTERIORES: R.13/3.045, de 03/03/2000; R.09/11.811, de 03/03/2000; matrícula 38.700 - fusão, Av.01/38.702, de 22/08/2001; e, R.05/38.702, de 08/11/2007, de loteamento. O Oficial, <i>[Assinatura]</i> Luis Carmo Pascoal
	Av.01 em 21 de janeiro de 2008. DETERMINAÇÃO JUDICIAL Conforme a matrícula nº 38.702 (Registro Anterior), consta a Av.04, feita em 08 de novembro de 2007, do seguinte teor: "Cumprindo despacho proferido pelo Exmo. Sr. Desembargador Dr. Silvio Marques Neto, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Ofício nº 244/66, SEJ 3.1.4 - 8ª JASC - Processo nº 485.163-4/6, datado de 10 de outubro de 2007), foi determinado o REGISTRO PROVISÓRIO do empreendimento "JARDIM DAS PAINEIRAS", na presente matrícula - R.05, ficando consignado do R.despacho que o registro só será considerado definitivo, para todos os efeitos, após o trânsito em julgado dos acordãos que deverão ser proferidos no devido tempo". A Escrevente Autorizada, <i>[Assinatura]</i> Waldemeire Rogéria Tega
	R.02 em 21 de janeiro de 2008. DAÇÃO Por escritura datada de 05 de dezembro de 2007, do 2º Serviço de Notas desta cidade e comarca de Itatiba, (Lº 605, fl. 085/089), a proprietária, BUSINESS PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada e devidamente representada, TRANSMITIU O IMÓVEL à título de DAÇÃO EM PAGAMENTO pelo valor de R\$14.000,00 a M9 & FERNANDES INVESTIMENTOS S/A, com sede em São Paulo, Capital, na rua Voluntários da Pátria, nº 3744, conjunto 53, Santana, inscrita no CNPJ sob o nº 07.031.319/0001-23, devidamente representada. Consta no título que a dadora declarou expressa e sob responsabilidade civil e penal, que explora com exclusividade a atividade de venda, compras e loteamento de imóveis, estando o imóvel desta matrícula lançado no ativo circulante, não constando, nem nunca tendo constado, no ativo permanente da empresa, segue no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 13/04/2026 14:23:49

= VERSO

01

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

.onr

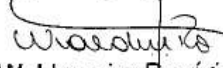
Operador Nacional
de Registro de Imóveis

MATRÍCULA N.º

053791

CNM: 119776.2.0053791-26
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SPREGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

razão pela qual está dispensada de apresentar a CND. do INSS, bem como a Certidão de Tributos e Contribuições Federais da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV, do Decreto Federal nº 3048/99. Conforme o R.05/38.702, desta Serventia, constam restrições para o uso e ocupação do imóvel, estabelecidas no contrato padrão do loteamento, que deverão ser respeitadas pelos proprietários, seus herdeiros e sucessores.

A Escrevente Autorizada, 
Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 96644.

Av.03, em 12 de agosto de 2.010.

CANCELAMENTO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

Por determinação judicial datada de 29 de julho de 2010, de acordo com a sentença proferida em 15 de julho de 2010, pela MMª Juíza de Direito - Drª Cristiane Amor Espin, da 2ª Vara Judicial desta comarca de Itatiba-SP e referente ao Processo nº 281.01.2010.900735-1 (Ordem nº.103/2010), fica **CANCELADA** a Dação em Pagamento objeto do R.92, da presente matrícula.

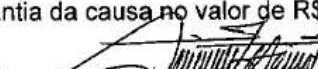
A Escrevente Autorizada, 
Simone Cosenza Reinaldo

Prenotação nº.109772.

Av.04, em 12 de agosto de 2.010.

PENHORA

Por Certidão de Inteiro Teor do Termo de Penhora de Bens Imóveis, emitida em 28 de julho de 2010, nos termos do artigo 659 - parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, em cumprimento à decisão proferida pela MMª Juíza de Direito - Drª Cristiane Amor Espin, da 2ª Vara Judicial desta comarca de Itatiba - Estado de São Paulo, extraída dos autos da ação de "Execução de Título Extrajudicial" - Processo nº.151/08 (2008.000781-2), tendo como Sujeito Ativo: **FIORI E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS** e como Sujeito Passivo: **BUSINESS PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e WALDOMIRO MARTELLI NETO**, sendo nomeado Depositário: Maurício Antonio Fiori de Souza, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula **FOI PENHORADO** para garantia da causa no valor de R\$316.308,06.

A Escrevente Autorizada, 
Simone Cosenza Reinaldo

Prenotação nº.109772.

Av.05 em 18 de janeiro de 2.011.

CONTRIBUINTE

Procede-se esta averbação, à vista da Carta de Adjudicação mencionada no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado pelo contribuinte nº 23441.33.76.02057.0.0386.00000 - Controle 63832, conforme prova o relatório de avaliação do exercício de 2.010, da Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada, 
Marcia Regina de Lima Prezotto

-segue na ficha 2-

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038.** DATA: 13/04/2026 14:23:49



Operador Nacional
de Registro de Imóveis

MATRÍCULA N.º

053791

CNM: 119776.2.0053791-26
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

FICHA N.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

R.06 em 18 de janeiro de 2.011.

CARTA DE ADJUDICAÇÃO

Por Carta de Adjudicação expedida em 03 de dezembro de 2.010, subscrita pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Itatiba/SP, Dra. Cristiane Amor Espin, extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 281.01.2008.000781-2/000000-000, Ordem nº 151/2008, tendo como requerente: Fiori e Reis Advogados Associados, e como requerido: Business Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos da sentença proferida em 21 de setembro de 2.010, e de acordo com o Auto de Adjudicação datado em 08 de outubro de 2.010, tendo decorrido o prazo legal sem interposição de embargos, o imóvel objeto da presente, avaliado em R\$ 327.934,59 (setembro de 2.010), **FOI ADJUDICADO** à requerente **FIORI E REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS**, sociedade de prestação de serviços advocatícios, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.350.729/0001-37, com sede na Rua José Paulino, nº 1244, Conjunto 91, Centro, Campinas/SP, representada pelos sócios Maurício Antonio Fiori de Souza, CPF. nº 024.947.898-69, e Laércio Florêncio dos Reis, CPF. nº 253.584.988-77, ambos com endereço na Rua José Paulino, nº 1244, Conjunto 91, Centro, Campinas/SP. Encontra-se arquivada/microfilmada nesta Serventia (Prenotação nº 96.516) a declaração expressa feita pela transmitente, sob responsabilidade civil e penal, de que explora com exclusividade, a atividade de venda, compras e loteamento de imóveis, os quais estão lançados contabilmente, no ativo circulante da mesma, não constando e nunca tendo constado do seu ativo permanente, razão pela qual, está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, § 8º, do inciso IV, do Decreto Federal nº 3048, de 06 de maio de 1.999.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima Prezotto
Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 112.135

Av.07, em 10 de janeiro de 2.013.

REGISTRO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO

Nos termos da Av.06, feita junto à matrícula nº.38.702, conforme relatado na referida averbação e com o trânsito em julgado do V. Acórdão foi determinado o **REGISTRO DEFINITIVO** do loteamento da presente matrícula.

O Escrevente Autorizado,

Celso Eric Simões
Celso Eric Simões

Av.08, em 19 de abril de 2.021.

PENHORA

Por Certidão para averbação de Penhora "on line" - protocolo PH000362545, solicitada e emitida em 14 de abril de 2021, por Luara Alana Alves Garcia, de acordo com o Auto ou Termo de 20/11/2020, extraída dos autos da ação de Execução Civil, número de Ordem 0034286-60.2017.8.26.0114, do 4º Ofício Cível de Campinas-SP, Escrivão/Diretor: Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, tendo como exequente(s): JOSÉ EDUARDO ZANINO, CPF nº 080.969.818-89; e como executado(a/s): **FIORI E REIS ADVOGADOS**

- segue no verso -

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 13/04/2026 14:23:49

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 -

.onr

= VERSO

FICHA Nº 02

L.º 2 - REG. GERAL

Operador Nacional
do
MATRÍCULA N.º 053791
Eletrônico de ImóveisCNM: 119776.2.0053791-26
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERALLUÍS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

ASSOCIADOS (ME), CNPJ nº 07.350.729/0001-37, a qual comparece também como fiel depositário; verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO; em sua totalidade; valor da dívida: R\$69.709,27

O Escrevente Autorizado,

César Formis Neto

Prenotação nº 174.394.

Av.09, em 25 NOV 2022

CANCELAMENTO DE PENHORA

Por Mandado Judicial emitido em 31 de agosto de 2022, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito – Dr. Fábio Varlese Hillal, da 4ª Vara Cível da comarca de Campinas-SP, extraído do Processo Digital nº 1014946-74.2021.8.26.0114 (Ordem nº 0034286-60.2017.8.26.0114, da ação de "Embargos de Terceiro Cível – Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens" foi determinada a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da Penhora objeto da Av.08, desta matrícula.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lucia Barbieri Curan

Prenotação nº 188.737.

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Documento gerado oficialmente
Registro de Imóveis via www.rregional.sp.gov.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

MOD. 16

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 13/04/2026 14:23:49

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. - 024 -

MUNICÍPIO DE ITATIBA				I.P.T.U. 2025	
Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita				DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS	
13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 DO ENGENHO ITATIBA SP 11 3183-0630				Parcela	Valor em R\$
INSCRIÇÃO 23441-33-76-02057-0-0386-00000 IDFISICO 63832 FÍSICO OUTROS Sim				Vencimento	
DESTINATÁRIO CELSO ANTONIO PUCINELLI E OU				ÚNICA DESC 5%	
LOCAL DO IMÓVEL 13252-202 - RUA ARY ROSETTO, 62				COM 3% DE DESCONTO	
BAIRRO DO IMÓVEL JARDIM DAS PAINEIRAS				01/06	25/02/2025
Loteamento JARDIM DAS PAINEIRAS				02/06	25/03/2025
Lote 01 Quadra C CTM ANTIGO 003269000101000				03/06	25/04/2025
				04/06	26/05/2025
				05/06	25/06/2025
				06/06	25/07/2025
				SEM DESCONTO	
ÁREA TERRENO 1.157,06 VL M² TERR COBR (R\$) 164,60 VALOR VENAL TERRENO (R\$) 190.336,37				01/11	25/02/2025 332,09
ÁREA PRÉDIO (M²) 160,30 VL M² PRÉDIO COBR (R\$) 906,40 VALOR VENAL PRÉDIO (R\$) 145.308,74				02/11	25/03/2025 332,09
TESTADA 23,02 TP CONSTR 5 ALIQUOTA 1,00 VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 335.645,11				03/11	25/04/2025 332,09
VLR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL 335.045,11 ZONEAMENTO ZPR IMPOSTO LANÇADO (R\$) 3.350,45				04/11	26/05/2025 332,09
DESC APOSENTADO				05/11	25/06/2025 332,09
PREÇO PÚBLICO (R\$) 0,00 CONTRIB ILUM PUBL (R\$) 0,00 TOTAL A PAGAR (R\$) 3.653,01				06/11	25/07/2025 332,09
TX REM. LIXO (R\$) 296,50 TOTAL DE TAXAS (R\$) 296,50				07/11	25/08/2025 332,09
				08/11	25/09/2025 332,09
				09/11	27/10/2025 332,09
				10/11	25/11/2025 332,09
				11/11	26/12/2025 332,11
				TOTAL SEM DESCONTO 3.653,01	

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada Condomínio



Identificação do Condomínio



Vista parcial da Rua Ary Rosetto (ângulo I)



Vista parcial da Rua Ary Rosetto (ângulo II)



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel Periciando



Fachada do Imóvel Periciando

8.3 - Foto do Imóvel Periciando (interior)



Varanda externa (ângulo I)



Varanda externa (ângulo II)



Varanda externa (ângulo III)



Sala (ângulo I)



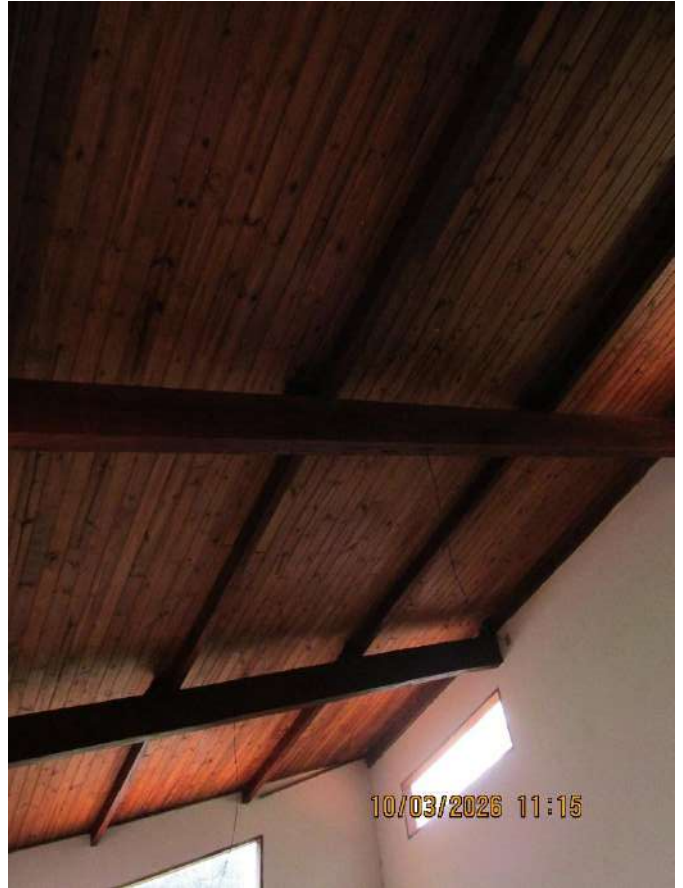
Sala (ângulo II)



Sala (ângulo III)



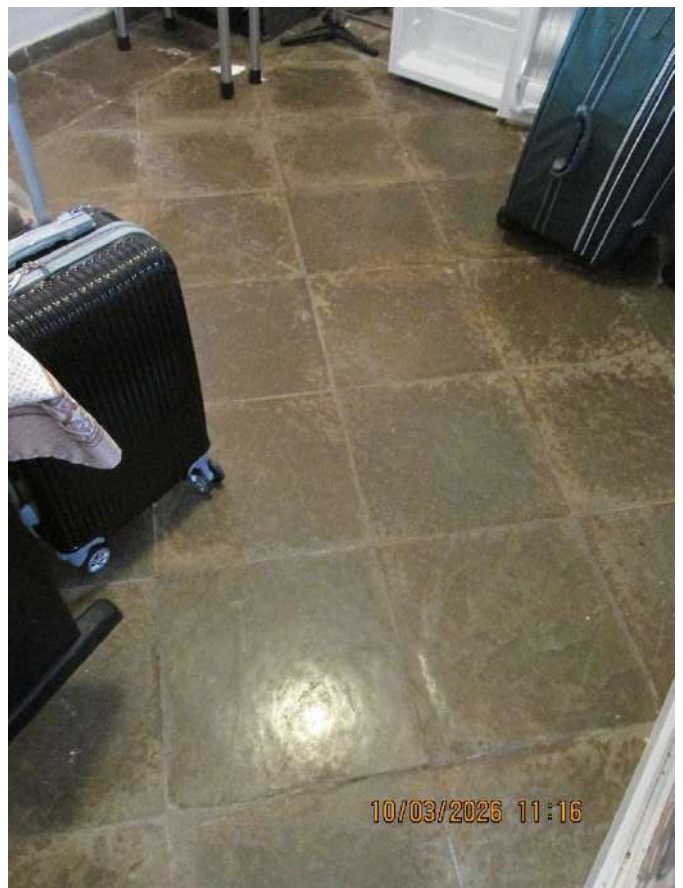
Sala/Piso



Sala/Teto



Dormitório I



Dormitório I/Piso



Dormitório I/Teto



Dormitório II



Dormitório II/Piso



Dormitório II/Teto



Dormitório III (suíte) (ângulo I)



Dormitório II (ângulo II)



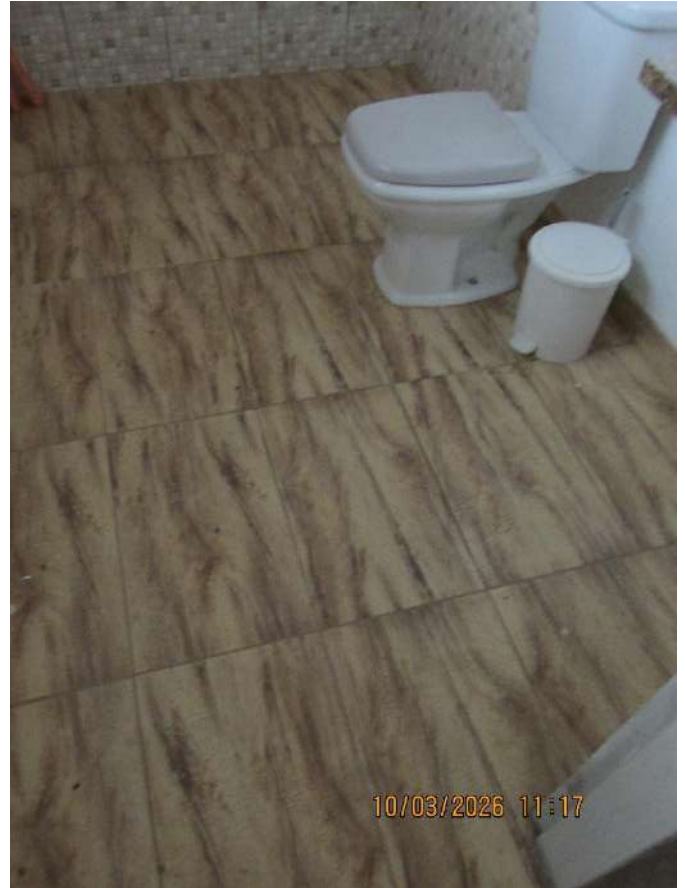
Dormitório III (suíte)/Piso



Dormitório III (suíte)/Teto



Banheiro (suíte)



Banheiro (suíte)/Piso



Banheiro (suíte)/Teto



Dormitório IV (suíte) (ângulo I)



Dormitório IV (suíte) (ângulo II)



Dormitório IV (suíte)/Piso



Dormitório IV (suíte)/Piso



Dormitório IV (suíte)/Teto



Dormitório IV (suíte)/Teto



Banheiro (suíte)/Piso



Banheiro (suíte)/Piso



Banheiro (suíte)/Teto



Copa



Copa/Piso



Copa/Teto



Cozinha (ângulo I)



Cozinha (ângulo II)



Cozinha (ângulo III)



Cozinha/Piso



Cozinha/Teto



Lavanderia (ângulo I)



Lavanderia (ângulo II)



Lavanderia/Piso



Lavanderia/Teto



Piso superior (ângulo I)



Piso superior (ângulo II)



Piso superior (ângulo III)



Piso superior (ângulo IV)



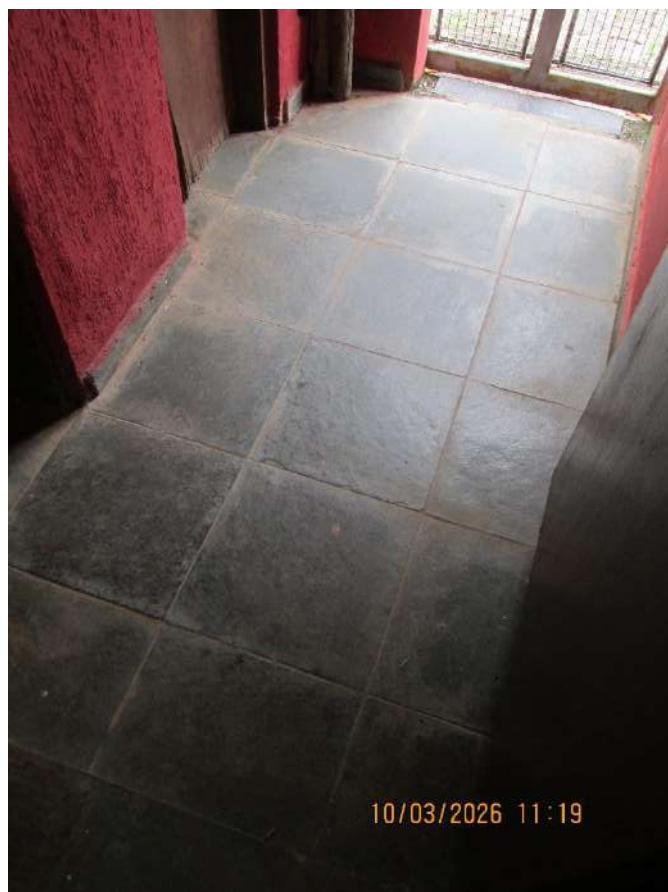
Varanda superior (ângulo I)



Varanda superior (ângulo II)



Hall



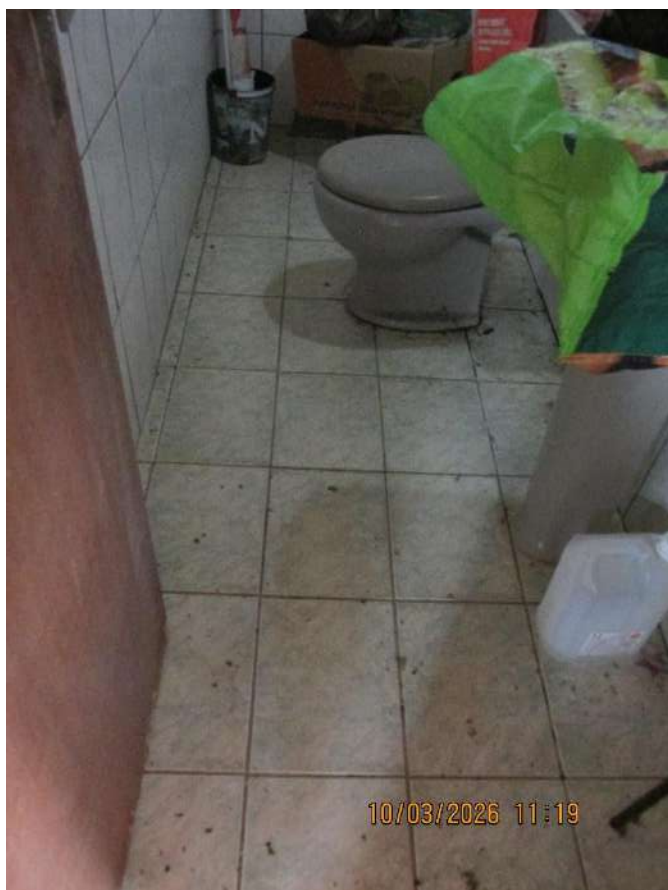
Hall/Piso



Hall/Teto



Banheiro apoio I



Banheiro apoio I/Piso



Banheiro apoio I/Teto



Banheiro apoio II



Banheiro apoio II/Piso



Banheiro apoio II/Teto



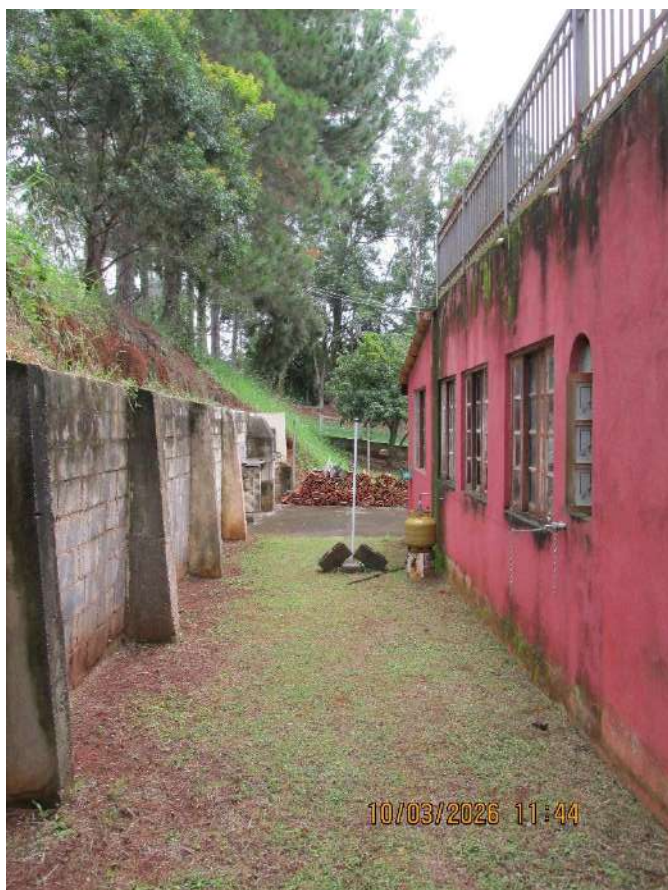
Garagem Descoberta (ângulo I)



Garagem Descoberta (ângulo II)



Area Fundos (ângulo I)



Area Fundos (ângulo II)



Area Lateral (ângulo I)



Area Lateral (angulo II)



Churrasqueria



Vista Terreno Fundos



Vista Terreno Fundos



Vista Terreno Fundos



Vista Terreno Fundos