

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

**PROCESSO Nº. 1007540-36.2020.8.26.0114**

**EDNA VAZ JOLY**, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seus advogados que estas subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer e expor o que segue.

Conforme observa-se, foi determinado, na decisão de fls. 349/350 que a parte exequente providenciasse a juntada aos autos da integralidade dos laudos descritivos e pareceres técnicos de avaliação de mercado do imóvel penhorado, os quais serviram de lastro para os desembolsos comprovados às fls. 283/285.

Desta forma, atendendo a determinação, requer-se a juntada dos laudos em anexo.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Campinas/SP, 02 de julho de 2026.

Pedro Godoy Bruno

OAB/SP 427626

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

=  
=  
=  
=  
=  
=  
=

À EDNA VAZ JOLI,

Imóvel Avaliado: Lote Residencial sito à avenida Itatiaia, Lote 01 da Quadra 26, Jardim das Andorinhas, Campinas/SP, com 375,00 m<sup>2</sup> de área, cadastrado na Prefeitura de Campinas sob o nº 3424.54.22.0001.00000.

De acordo com a solicitação da Sra. EDNA VAZ JOLI, apresentamos a conclusão do nosso corretor de imóveis, quanto ao valor de comercialização do imóvel, acima descrito;

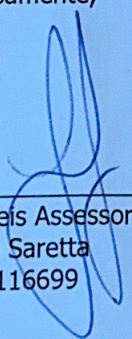
Tendo em vista, sua localização, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviço publico, seu tipo, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 773,33 o m<sup>2</sup> (setecentos e setenta e três reais e trinta e três centavos), totalizando assim o valor total pela área de 375,00 m<sup>2</sup> o valor de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

O valor desta avaliação refere-se ao período 26 de agosto de 2024.

Atenciosamente,

Campinas, 26 de agosto de 2024.

  
Eduardo Saretta  
CRECI: 116699  
W Imóveis Assessoria Imobiliária LTDA – CRECI: 25288-J  
Eduardo Saretta  
CRECI: 116699



## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL.

**Imóvel Avaliando:** Terreno Residencial na Avenida Itatiaia, Jardim das Andorinhas, Campinas/SP, lote 01 da Quadra 26, possuindo 375,00 m<sup>2</sup> de área. Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura de Campinas sob o nº 3424.54.22.0001.00000

**Interessado:** EDNA VAZ JOLI

### METODOLOGIA UTILIZADA.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do Valor de Mercado para Fins Judiciais.

### CONTEXTO URBANO.

O imóvel avaliando localiza-se na Cidade de Campinas – SP, encontra-se em uma esquina, em um residencial aberto, local nobre e dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), próximo de escolas, mercados, restaurantes, farmácias, bancos, centro comercial e de fácil acesso às rodovias.

### METRAGEM X VALOR.

**Metragem total do imóvel avaliando:** possuindo 375,00 m<sup>2</sup> de área;

Valor médio do m<sup>2</sup> de terreno: R\$ 700,00 por m<sup>2</sup> X 375,00 m<sup>2</sup> = R\$ 262.500,00.

### CONCLUSÃO.

Valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer é de **R\$ 262.500,00 (duzentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais)**. Admitindo-se uma variação de até 5%, pra cima ou para baixo.

**SOUSAS IMOBILIÁRIA LTDA**

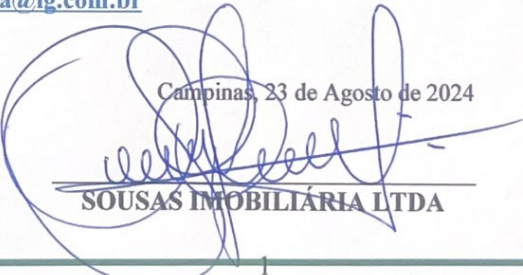
**CNPJ 12.085.266/0001-63**

**Creci: 23345 J.**

**Telefone Comercial: (19) 3258-4100**

**E-mail: [sousasimobiliaria@ig.com.br](mailto:sousasimobiliaria@ig.com.br)**

Campinas, 23 de Agosto de 2024

  
**SOUSAS IMOBILIÁRIA LTDA**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**PTAM nº 25/2024**

## **Imóvel Avaliando:**

### **Terreno Residencial**

**Lote 01 – Quadra 26**

**Avenida Itatiaia s/n esquina com Rua Penedos  
Jardim das Andorinhas - Campinas / SP - CEP 13.101-310**

### **Área de Terreno 375,00 m2**

**Imóvel pertence ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP**

**Matricula nº 15.517**

**Inscrição Municipal nº 3424.54.22.0001.00000 (IPTU)**

**Finalidade do Parecer: Informar o valor do imóvel para venda.**

**Valor deste Parecer: R\$ 284.000,00**

**Interessado: EDNA VAZ JOLY – RG Nº 11.979.639-9 / CPF Nº 059.186.688-96**

## **Avaliador:**



**Vitorino Vieira Santana Neto – Creci 142.325F / SP – CNAI 44.615**

**Rua Arthur Teixeira de Camargo, 186 – Campinas/SP**

**Fone: (19) 99268-0111 – E-mail: [vitorino@atuali.com.br](mailto:vitorino@atuali.com.br) [vcasaimoveis@gmail.com](mailto:vcasaimoveis@gmail.com)  
[vitorinovsantana@gmail.com](mailto:vitorinovsantana@gmail.com)**

Campinas/SP, 26 de Agosto de 2024.

# Sumário

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| IMÓVEL AVALIADO:                                                  | 1  |
| SUMÁRIO                                                           | 2  |
| FINALIDADE                                                        | 3  |
| IMÓVEL AVALIANDO                                                  | 3  |
| VISTORIA                                                          | 3  |
| CONTEXTO URBANO                                                   | 3  |
| ANÁLISE MERCADOLÓGICA                                             | 4  |
| METODOLOGIA UTILIZADA                                             | 4  |
| PESQUISA DE MERCADO                                               | 5  |
| EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS                                             | 6  |
| DETERMINAÇÃO VALOR DE MERCAADO DO IMÓVEL AVALIADO                 | 7  |
| CONCLUSÃO                                                         | 8  |
| ANEXO 1 DESCRIÇÃO DETALHADA, RELATORIO FOTOGRAFICA E DOCUMENTOS   | 9  |
| FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIANDO E FOTOS                      | 10 |
| DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO                                    | 16 |
| ANEXO 2 - DESCRIÇÃO DETALHADA DAS AMOSTRAS DOS IMÓVEIS COMPARADOS | 28 |
| OUTRAS CONSIDERAÇÕES                                              | 34 |
| TABELA FATOR DE ESQUINA S                                         | 35 |
| CURRICULUM DO AVALIADOR E OUTRAS INFORMAÇÕES DOCUMENTAIS          | 36 |

**SOLICITANTE: EDNA VAZ JOLY – RG Nº 11.979.639-9 / CPF Nº 059.186.688-96**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **FINALIDADE**

A finalidade do presente Parecer tem o objetivo de informar o valor do imóvel para venda.

### **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando, é propriedade de **Atilio Cazassa Filho – CPF/MF nº 282.904.028-72** e está localizado à Avenida Itatiaia s/nº, esquina com a Rua Penedos, Jardim das Andorinhas, cidade de Campinas / SP – CEP 13.101-310, imóvel está registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – São Paulo e possui cadastro Imobiliário junto a Prefeitura de Campinas: 3424.54.22.0001.00000

*“Imóvel Terreno sob lote 01 da quadra 26, de forma irregular, com 375,00 m2 devidamente descrito na Matricula de nº 15.517”*

### **VISTORIA**

Realizada no dia 24/08/2024; trata-se de um Terreno Residencial de esquina, com ótima topografia, murado (muro em alvenaria) e possui caixa padrão de entrada de água da Sanasa, já com possível numeração de imóvel.

Atualmente possui muito lixo / entulhos jogados no terreno e mato alto, necessita de limpeza.

Houve obtenção de registros fotográficos e da vista aérea através de imagem do Google Earth e do Zoneamento on-line da Prefeitura. O relatório fotográfico encontra-se no Anexo 1.

### **CONTEXTO URBANO**

Área em zona urbana, com boa densidade de moradias. Possui sistema de abastecimento de água encanada (Sanasa) e de energia elétrica (CPFL), rua asfaltada e com calçada, serviços públicos e privados como escolas, creches, posto de saúde, farmácias, padarias encontram se próximos, bem como o Parque Ecológico Monsenhor José Salim.

## **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Região com infraestrutura, benfeitorias e serviços públicos e privados, possuindo atividades de comércios próximos. Possui acesso fácil ao anel viário Magalhaes Teixeira – Rodovia Don Pedro, e a outros bairros. Facilidade de acesso a Shoppings.

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis,

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

**PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis (Terrenos), todos no Jardim das Andorinhas (ruas próximas ao imóvel avaliando) e com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Preço tipo "Oferta"

| Nº | Endereços              | Terreno |        | Valor (R\$) |  | Valor m2 Terreno |  |
|----|------------------------|---------|--------|-------------|--|------------------|--|
| R1 | Rua dos Pinhais s/nº   |         | 300,00 | 230.000,00  |  | 766,66           |  |
| R2 | Rua dos Pinhais 100    |         | 300,00 | 229.990,00  |  | 766,63           |  |
| R3 | Rua Restinga           |         | 380,00 | 290.000,00  |  | 763,15           |  |
| R4 | Av. Das Andorinhas 221 |         | 327,00 | 430.000,00  |  | 1.314,98         |  |
| R5 | Rua Guacho 230         |         | 326,00 | 180.850,00  |  | 554,75           |  |
|    |                        |         |        |             |  |                  |  |

**Valor médio do imóvel avaliando = R\$ 312.461,25**

\*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 833,23) multiplicado pela área total do imóvel avaliando (375,00 m²)

## EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, caso o imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta" para as amostras abaixo, exceto a R5, pois já está em valor abaixo de mercado em relação as outras amostras.

\* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%, exceto R5 – 0%

| Nº | Endereços              | Terreno | Valor (R\$)<br>Encontrado | Valor m2<br>Terreno |
|----|------------------------|---------|---------------------------|---------------------|
| R1 | Rua dos Pinhais s/nº   | 300,00  | 207.000,00                | 690,00              |
| R2 | Rua dos Pinhais 100    | 300,00  | 206.991,00                | 689,97              |
| R3 | Rua Restinga           | 380,00  | 261.000,00                | 686,84              |
| R4 | Av. Das Andorinhas 221 | 327,00  | 387.000,00                | 1.183,48            |
| R5 | Rua Gaúcho 230         | 326,00  | 180.850,00                | 554,75              |

## EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### 1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Fórmula Média Aritmética =</b> | <b>Somatório dos valores pesquisados</b> |
|                                   | <b>Número de valores</b>                 |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Média Aritmética =</b> | <b>R\$3.805,04</b> |
|                           | <b>5</b>           |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Média Aritmética =</b> | <b>R\$ 761,00 / m²</b> |
|---------------------------|------------------------|

**Valor reduzido do imóvel avaliado (Terreno) = R\$ 285.375,00\***

\*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 761,00) multiplicado pela área total do **Terreno do imóvel avaliando (375,00 m²)**

## 2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 10% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> iguais e ou inferiores à R\$ 684,90 e superiores à R\$ 837,10.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

| Nº | Endereços            | Terreno | Valor (R\$)<br>Encontrado | Valor m2<br>Terreno |
|----|----------------------|---------|---------------------------|---------------------|
| R1 | Rua dos Pinhais s/nº | 300,00  | 207.000,00                | 690,00              |
| R2 | Rua dos Pinhais 100  | 300,00  | 206.991,00                | 689,97              |
| R3 | Rua Restinga         | 380,00  | 261.000,00                | 686,84              |

Fórmula Média  
Ponderada =

Somatório dos valores pesquisados, após ponderação  
Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada =

R\$ 2.066,81

3

Média Ponderada = R\$ 688,93 / m<sup>2</sup>

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Por livre Arbítrio e aplicando Fator de Esquina ao Terreno, calculando em 10% de acréscimo que é calculado em função dos valores unitários dos logradouros considerados utilizando-se um modelo.

**Valor do imóvel Avaliado = (Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m<sup>2</sup>) x Fator de Esquina**

Valor do imóvel avaliado = 375,00 m<sup>2</sup> x R\$ 688,93 = R\$ 258.348,75

Valor do imóvel avaliado de R\$ 258.348,75 x 1,10 = R\$ 284.183,61

Levando em consideração diversas ofertas padrões com metragens de área de terreno, as comparações dos imóveis são semelhantes, bem como o valor do m2 encontrados, excetuando se (R4), onde no final não interferiu diretamente no valor alcançado, e em vista das pesquisas realizadas, por livre arbítrio promovo o arredondamento do valor desta, obtendo o seguinte:

**Portanto o Valor do Imóvel Avaliado é de**

**R\$ 284.000,00 (Duzentos e oitenta e quatro mil reais)**

## **COMCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas 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, flutuações e tendências da economia, e aplicando / ajustando o valor do m2 apontado, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de análise mercadológica é de:**

**R\$ 284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais)**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de 120 dias a partir da data de sua elaboração.

**Campinas/SP, 26 de Agosto de 2024.**



**Vitorino Vieira Santana Neto** – Creci 142.325F / SP

Rua Arthur Teixeira de Camargo, 186 – Campinas/SP

Fone: (19) 99268-0111 – E-mail: [vitorino@atuali.com.br](mailto:vitorino@atuali.com.br) [vcasaimoveis@gmail.com](mailto:vcasaimoveis@gmail.com)

[vitorinovsantana@gmail.com](mailto:vitorinovsantana@gmail.com)

**ANEXOS**

**Anexo 1**

**DESCRIÇÃO DETALHADA,  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS  
DO IMÓVEL AVALIADO**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

- 1.1 - Matrícula:**  
Nº 15.517 - Pertence ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP
- 1.2 - Proprietário:**  
Atílio Cazassa Filho
- 1.3 - Situação e localização:**  
**Tipo:** Terreno Residencial - Urbano com Construção – Zoneamento 3  
**Utilização:** ZM2 – Zona Mista 2 – LC 208/2018  
**Ocupações** CSEI HCSEI HMM HU – Ver Tabela de CNAE no Site da Prefeitura de Campinas <https://portal.campinas.sp.gov.br/>  
Ou no zoneamento on-line <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>  
**Endereço:** Avenida Itatiaia s/nº esquina com Rua Penedos, Jardim das Andorinhas, Campinas/SP- CEP 13.101-310  
**Mapa Localização:** “Jardim das Andorinhas – Campinas/SP”



- 1.4 - Descrição do imóvel:**  
Terreno de esquina, murado – com ótima topografia. Necessita de limpeza. Possui caixa padrão da Sanasa instalada.
- 1.5 - Áreas do Imóvel lançadas na Matrícula e no IPTU**  
Área do Terreno: 375,00 m²

**2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:**

Rede de Água, Energia Elétrica, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo e Transporte Público, Escolas e Creches Pública.

**3 - Características do terreno:**

Topografia: Praticamente plano, levemente caído para um lado

Forma: irregular (consta desenho / planta abaixo do zoneamento on line - Item 8)

Situação: encontra se no canto de quadra (esquina)

**4 - Características da edificação:**

Não Possui Construção “visível / aparente”, somente muro perimetral.

**5 – Bairro Local e Proximidades**

Possui Casas em sua maioria de padrão regular, Terrenos, Praças, Comércio diversificados, acesso fácil para rodovia Heitor Penteado e Don Pedro. próximo ao Parque Ecológico Monsenhor José Salim

**6 - Dados de Impostos Valor IPTU e Venal do imóvel:**

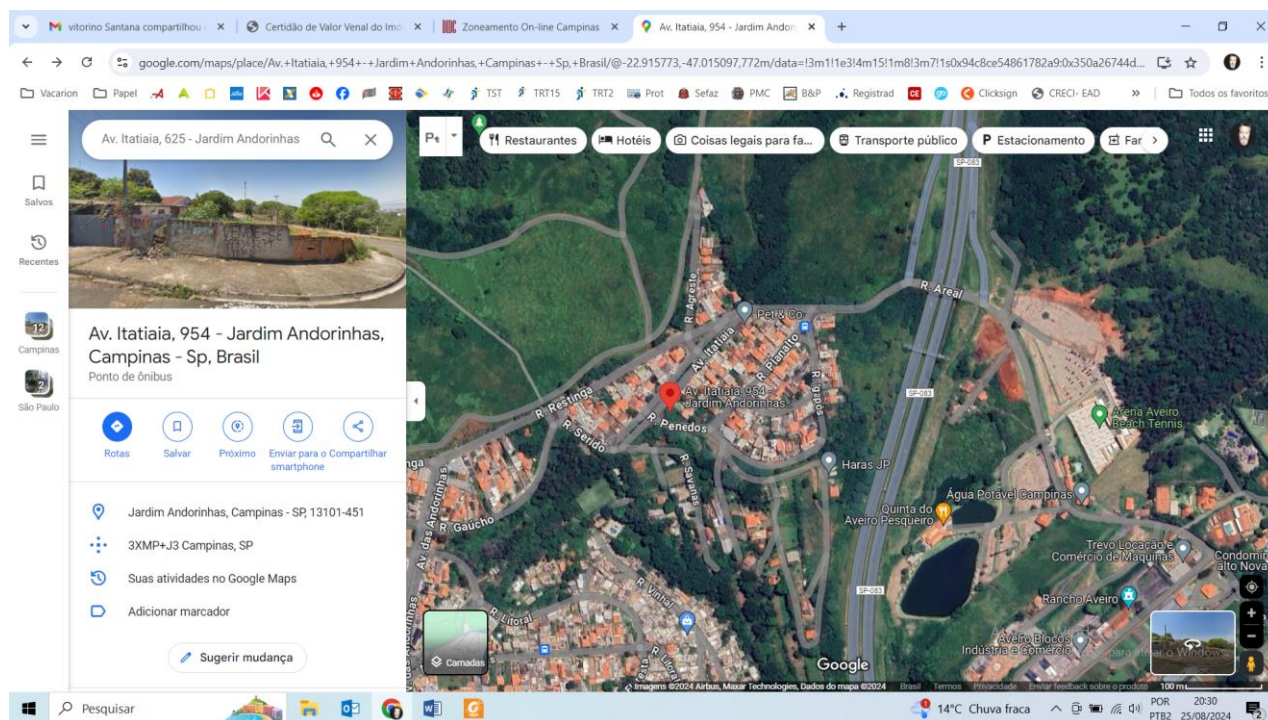
IPTU nº 3424.54.22.0001.00000 - 2024 R\$ 1.906,42

Valor Venal do terreno: R\$ 204.878,91

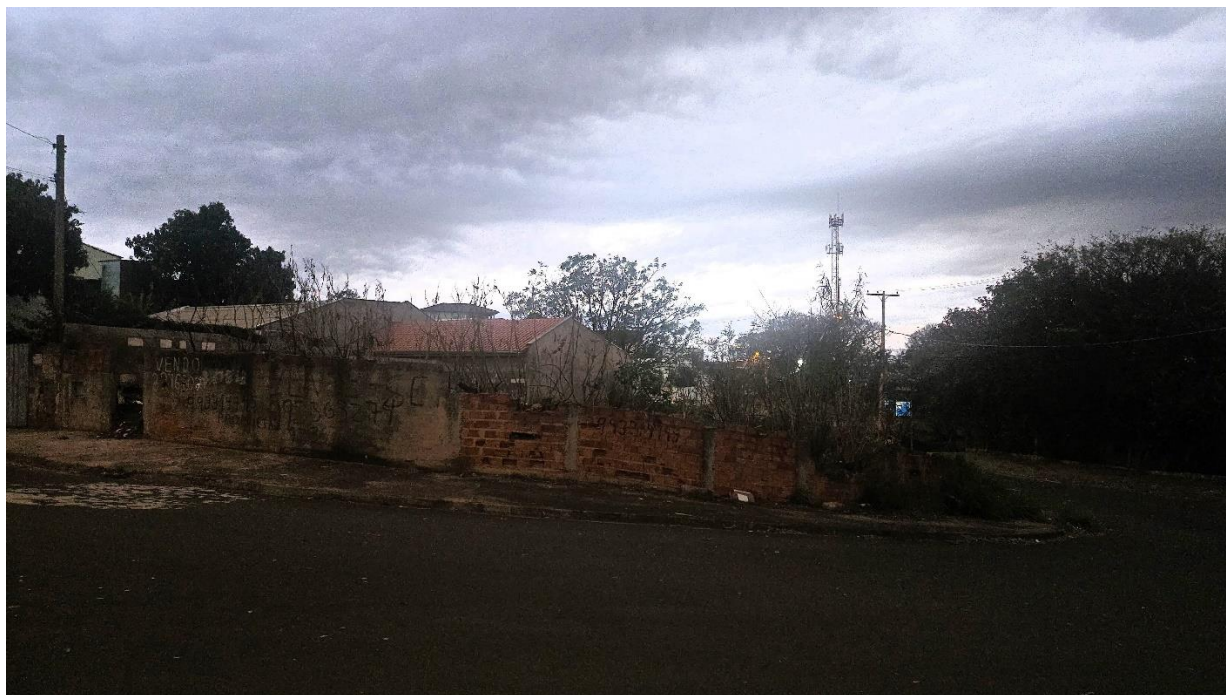
**Valor Total Venal R\$ 204.878,91**

**7 – Fotos do Imóvel**

Google Maps -22.65184 S -47.01477 W













## 8 – Documentos

23/08/24, 13:12

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)



Prefeitura Municipal de Campinas

23/08/2024, 11:35:54

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico:

3424.54.22.0001.00000

Tipo Lote:

TERRITORIAL

Uso do Imóvel:

1 - Vago (territorial)

Cód. Anterior:

03-043253400

\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*

Quartirão/Quadra:

03440-26

Lote/Sublote:

001-

Logradouro:

AVENIDA ITATIAIA

Número:

0

Complemento:

Bairro/Loteamento:

JARDIM DAS ANDORINHAS

CEP:

13101-310

Zoneamento:

03

Dados do Terreno

Área do Terreno:

375,00

Área Terreno Não Trib.:

0,00

Valor do Metro 2:

R\$ 546,34 / UFIC 117,0929

Valor de m² por laudo:

Não

Padrão Zoneamento Tributário:

C

Fatores de Correção:

1,0000

FG / FP / FV / FA / FB:

NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO

FLE / FZ / FE / FC / FL:

NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO

Área Excedente m2:

0,00

Valor da Área Excedente:

R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Valor do Terreno:

R\$ 204.878,91 / UFIC 43.909,8376

VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):

R\$ 184.391,02 / UFIC 39.518,8538

Frente:

8,10

Testada Beneficiada:

,00

Custo UFIC m3 / Linear:

13,9415

Frequência Coleta Lixo:

5 a 6 vezes por semana

Frequência Lixo dias/Ano:

301

Posição do Lote:

Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção:

1,0000

FV / FB:

NÃO / NÃO

FC / FL:

NÃO / NÃO

Área Total Construída:

,00

Área Total Constr. Não Trib.:

0,00

Valor Total da Construção:

R\$ ,00 / UFIC ,0000

Dados Tributários

Exercício:

2024

Emissão:

01/2024

Valor da UFIC:

4,6659

Desc. Adimplência:

Sim

Valor Venal do Imóvel:

R\$ 204.878,91 / UFIC 43.909,8375

VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):

R\$ 184.391,02 / UFIC 39.518,8538

Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:

Alíquota:

2,6000%

Desconto Fixo:

UFIC 30,0000

Valor do IPTU:

R\$ 4.654,19 / UFIC 997,4902

Limitador:

R\$ 1.566,16 / UFIC 335,6601

IPTU Lançado:

R\$ 1.379,52 / UFIC 295,6601

Valor Taxa de Lixo:

R\$ 526,90 / UFIC 112,9262

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\$ 1.906,42 / UFIC 408,5863

Desconto IPTU Digital:

R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Desc. Ct. única + Adimplência:

5,0000%

Valor da Cota única:

R\$ 1.811,10 / UFIC 388,1569

Desc. Parcelas IPTU:

0,0000%

Número de Parcelas

11

Valor das Parcelas:

R\$ 173,31 / UFIC 37,1442

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/2

23/08/24, 13:12

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Venc. 1º Parc./Cota Única: 09/02/2024

Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto

Isenção de Ofício:

Imunidade:

VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Isenção de Taxas:

VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Perda Isenção Imposto:

Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel

Ind. de Benefício CAIF: N

Ind. Adesão IPTU Digital:

Ind. Anexação de Fato: Não

Alteração Cadastral:

Ind. Lançamento Inibido:

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

|                                                                                   |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Prefeitura Municipal de Campinas</b><br><b>Secretaria Municipal de Finanças</b><br><b>Departamento de Receitas Imobiliárias</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2024</b>              |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>               |
| Código Cartográfico: 3424.54.22.0001.00000   |
| Endereço do Imóvel: AVENIDA ITATIAIA, 0      |
| Complemento:                                 |
| Bairro / Loteamento: JARDIM DAS ANDORINHAS   |
| Quartirão / Quadra / Lote: 03440-26 001-     |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                      |
| Valor do m² do terreno - R\$: 546,34         |
| Valor do terreno - R\$: 204.878,91           |
| Área terreno / Fração ideal: 375,00          |
| Produto dos fatores de correção: 1,0000      |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>                 |
| R\$: 204.878,91                              |
| <b>DADOS DA CERTIDÃO</b>                     |
| Data de emissão: 25/08/2024                  |
| Assinatura eletrônica: 000138.0401820.240825 |
| IP do solicitante: 179.159.164.106           |

### INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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

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

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

25/08/2024, 19:56

Zoneamento On-Line 2.0

SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO E  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO



PREFEITURA DE  
**CAMPINAS**



O material aqui apresentado tem caráter consultivo.  
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód.Cartográfico: **3424.54.22.0001**

Atenção: Desenho do imóvel ainda não verificado pela coordenadoria DIDC/CSGBCA.

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

### Zoneamento

Zoneamento: **ZM2** (Zona Mista 2) [LC nº208/2018](#)

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMM, HMM, HU

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)

CABI, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, SRF\*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Proença**

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-31**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021](#)

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

### Desenho

25/08/2024, 19:56

Zoneamento On-Line 2.0



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

MATRÍCULA Nº 15517

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA FILHO

OFICIAL

Mod. 23

Operador Nacional  
do Sistema de Registro

MATRÍCULA Nº 15517

Data 15 SET 1978

CNM 122309.2.0015517-43

FLS.

1

Oficial

FRANCISCO BENITO  
Oficial-Maior

### IMÓVEL

Nº CADASTRO 43.253.400 da Prefeitura de Campinas- Quart. 03440

Lote de terreno número 1 da quadra 26, no loteamento Jardim-das Andorinhas, nesta cidade e 1a. Circunscrição, de forma irregular, com a sua frente para a esquina da avenida um, com a rua 16, medindo - 19,80ms e tendo a forma de um arco, tendo mais uma frente para a avenida um, medindo 8,10ms; 3,50ms nos fundos, confinando com o lote 36; -- 18,80ms no lado direito com a rua 16, e em linha inclinada para os -- fundos, 30,00ms no lado esquerdo, confinando com o lote 2, fechando -- uma área de 375,00ms2.

Av.2/ 15517 Nos termos de certidão expedida pelo Oficial deste - cartório em 13 de setembro de 1978, microfilmada sob nº 31608 faço constar que a avenida 1, recebeu pelo decreto 5070- de 1977 a denominação de Avenida Itatiaia. Campinas 15 SET 1978

O esc. *Muadun* O OF. FRANCISCO BENITO

### AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO - COMPANHIA URANO DE CAPITALIZAÇÃO, em liquidação, com sede na cidade de São Paulo- deste Estado, à rua Brigadeiro Tobias número 356- 7º andar, conjunto A (transcrições aquisitivas 3-AD-- 219--32.070--3-AD--220--30.071--3-AD--221-30.072)- Campinas

15 SET 1978

R.1/ 15517 A proprietária já qualificada- VENDEU o imóvel a GIO RANNINO FRANCESCHI, italiano, comerciante, portador da Carteira de Identidade R.G. 444.055 e inscrito no CPF sob nº 004.- 486.058/72, residente e domiciliado na Capital do Estado à Av. Antartica 533, por Cr\$153.00 (juntamente com os lotes 2,3 e 4--- ), conforme escritura pública lavrada em notas do 2º Tabelionato de Campinas, livro 551 fls. 129 de 6 de junho de 1978, microfilmada em cartório sob nº 31608

15 SET 1978

O Oficial FRANCISCO BENITO

O esc. *Muadun*

segue no verso

### ONUS

SOLICITADO POR: VITORINO NETO - CPF/CNPJ: \*\*\*.410.408-\*\* DATA: 26/08/2024 20:41:15 - VALOR: R\$ 21,55

CNM 122309.2.0015517-43

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis  
**MATRÍCULA Nº 15517**

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

### AQUISIÇÕES

Av.3/ --15.517- Nos termos do artigo 213 - § 1º da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), e à vista da escritura pública-microfilmada sob nº 31.607, das notas do 2º Tabelionato de Campinas, livro 551, fls. 129, fica retificado o R.1, para constar o estado civil do sr. GIOVANNINO FRANCESCHI, como o de casado pelo regime da comunhão de bens com THERESA ISOLA FRANCESCHI, Campinas, 14 de Setembro de 1983. O esc.aut. João de Deus (José Francisco Madernas).

R.4/15.517- Os proprietários GIOVANNINO FRANCESCHI e sua mulher THERESA ISOLA FRANCESCHI, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, ela aposentada, ela do lar, RG 444.055-SP e 1.934.931-SP, respectivamente, o casal titular do CIC nº 004.486.058/72, residentes e domiciliados à Av. Antartica nº 533, em São Paulo-Capital---VENDERAM---o imóvel a ATILIO CAZASSA FILHO, brasileiro, casado com ELIZIA FERREIRA CAZASSA, no regime da comunhão de

continua folha 1 - AQUISIÇÕES -

ÔNUS

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: VITORINO NETO - CPF/CNPJ: \*\*\*.410.408-\*\* DATA: 26/08/2024 20:41:15 - VALOR: R\$ 21,55

## AQUISICÕES

FICHA 2.4.1

-Official

FICHA 2  
Leonardo Albrecht  
Oficial - Maior

## AQUISICÕES

bens, anteriormente a lei 6.515/77, RG 11.423.042-SP e CÍC 282.904.028 /72, residente e domiciliado nesta cidade de Campinas à rua Mirassol, 42, por Cr\$700.000,00, conforme escritura pública lavrada em notas do 7º Tabelionato de Campinas (Tabelião Joffre Teixeira de Carvalho), livro 55, fls. 176, de 31 de outubro de 1983, microfilmada sob número...  
103259 .Campinas, 29 NOV 1983 O escrevente autorizado--

*José Francisco Madernas* (José Francisco Madernas).

15.517

**MATRÍCULA Nº**

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

M00.25.3000 - 10/83

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

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Vitorino V Santana Neto - CNAI 44615 – PTAM nº. 25/2024

Página 25 de 39

CNM 122309.2.0015517-43

**ONR**  
Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis  
**MATRÍCULA Nº** 15.517

Verso folha nº. 1 - AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

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

DR. ELVINO SILVA FILHO  
OFICIAL

**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS  
ESTADO DE SÃO PAULO

SOLICITADO POR: VITORINO NETO - CPF/CNPJ: \*\*\*.410.408-\*\* DATA: 26/08/2024 20:41:15 - VALOR: R\$ 21,55

**ONR** | Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

15.517

ficha

3 (três)

CNM 122309.2.0015517-43

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

CNJ: 12230-9

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho  
Oficial de Registro

**Av.5/15.517:** A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 14 de novembro de 2017. (AFTR). A escrevente habilitada: Ana Flávia Ticotoste Raymundini, (Ana Flávia Ticotoste Raymundini). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati)

**R.6/15.517:** Nos termos de Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 10 de outubro de 2.017 (livro 1.466 e fls. 123/128), acompanhada da certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil do 1º. subdistrito local, extraída do assento nº. 47143, lavrado às fls. 180, do livro C-146, prenotadas sob nº. 441.108, em virtude do falecimento da proprietária ELIZIA FERREIRA CAZASSA (RG nº. 21.124.511 SSP/SP e CPF/MF nº. 168.371.108-45), ocorrido em 03 de agosto de 2.017, A PROPRIEDADE DO IMÓVEL FOI ADJUDICADA ao viúvo-meeiro ATILIO CAZASSA FILHO, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG. nº. 11.423.042-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 282.904.028-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Mirassol, nº. 42, Jardim dos Oliveiras, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$30.892,17. Campinas, 14 de novembro de 2017. (AFTR). A escrevente habilitada: Ana Flávia Ticotoste Raymundini, (Ana Flávia Ticotoste Raymundini). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati)

**Av.7/15.517:** À vista de requerimento passado nesta cidade, datado de 01 de junho de 2.020, acompanhado de certidão datada de 08 de outubro de 2.020, assinada pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 3ª Vara Cível do Foro de Campinas, São Paulo, expedida nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, prenotados sob nº. 470.963 em 30/10/2020, faço constar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo (processo nº. 1007540-36.2020.8.26.0114), movida por EDNA VAZ JOLY (exequente) contra ATÍLIO CAZASSA FILHO (executado), tendo sido atribuído à causa o valor de R\$7.197,82. Campinas, 13 de novembro de 2020. (AFTR). A escrevente autorizada: Ana Flávia Ticotoste Raymundini, (Ana Flávia Ticotoste Raymundini) - selo digital nº 122309337000000091943420Q

SOLICITADO POR: VITORINO NETO - CPF/CNPJ: \*\*\*.410.408-\*\* DATA: 26/08/2024 20:41:15 - VALOR: R\$ 21,55

Vitorino V Santana Neto - CNAI 44615 - PTAM nº. 25/2024

Página 27 de 39

COMPARATIVOS

## Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA  
DAS AMOSTRAS DOS  
IMÓVEIS COMPARADOS E SEUS CALCULOS DE  
DEPRECIÇÃO**

## **Amostra R1**

### **Terreno Residencial**

Rua dos Pinhais – Jd das Andorinhas

**Área de 300,00 m2**

**Valor anunciado R\$ 230.000,00**

IPTU R\$ 145,00 mensal

Terreno Plano e já murado



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campinas-jardim-andorinhas-RS230000/id-8790217/>

Anúncio diz: Ótima localização, próximo a mercado, shopping, fácil acesso à Rodovia Dom Pedro. Lugar tranquilo, ótima vizinhança, toda documentação em ordem.

Aceita carro golf tsi, polo tsi e

Anunciada por Petrucci Gestão Imobiliária – Creci 035277



## **Amostra R2**

### **Terreno Residencial**

Rua dos Pinhais 100 – Jd das Andorinhas

**Área de 300,00 m2**

**Valor anunciado R\$ 229.900,00**

IPTU R\$ 1.500,00 anual

Terreno Plano e já murado



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-pinhais-jardim-andorinhas-campinas-sp-2994413428.html>

Anúncio diz: Ótima localização, próximo a mercado, shopping, fácil acesso à Rodovia Dom Pedro. Lugar tranquilo, ótima vizinhança, toda documentação em ordem.



Anunciada por Newcore (aplicativo imobiliário)

Também anunciado por Supersold Negócios Imobiliários

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-andorinhas-campinas-sp-300m2-id-2689507877/>

## **Amostra R3**

### **Terreno Residencial**

Rua Restinga – Jd das Andorinhas

**Área de 380,00 m2**

**Valor anunciado R\$ 290.000,00**

IPTU R\$ 170,00 mensal

Terreno Plano e já murado



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-andorinhas-campinas-sp-380m2-id-2714178103/>

Anúncio diz: Lote com 380m<sup>2</sup>, sendo 10m de frente, com excelente topografia, murado e com casas nas laterais. Pronto para construir.

Anunciada por G2F Negócios Imobiliários – Creci 035277

## **Amostra R4**

### **Terreno Residencial \***

Avenida das Andorinhas 221 – Jd das Andorinhas

**Área de 327,00 m2**

**Valor anunciado R\$ 430.000,00**

IPTU R\$ 1.990,00 anual

Terreno Plano e já murado - (Trata-se de um Excelente terreno Comercial)



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-andorinhas-2999124728.html>

Anúncio diz: Excelente terreno comercial à venda em avenida no Bairro Jardim andorinha / Carlos Lourenço. Pra locação do terreno, construção de Galpão ou Barracão na melhor localização da região

Anunciada por Rumo Negócios Imobiliários –



**\*OBS:** Conversei com o corretor captador deste imóvel, o valor solicitado foi feito pelo proprietário do terreno; onde atualmente o locatário no imóvel, levantou uma pequena edificação muito simples nos fundos que é exclusivamente para atender-lo, ou seja, o anúncio é exclusivo da venda do terreno cru, pois o locatário quando de sua saída desmanchara esta construção.

## Amostra R5

### Terreno Residencial

Rua Gaúcho 230 - Jd das Andorinhas

**Área de 326,00 m2**

**Valor anunciado** R\$ 165.000,00 (anuncio direto proprietário), abaixo está atualizado pelo irmão Arthur Zen, considerei então o novo valor de R\$ 170.000,00 livre mais a taxa de corretagem, chegando ao valor de venda de **R\$ 180.850,00** aproximados.

IPTU R\$ 120,00 mensal

Terreno Plano, de Esquina e parcialmente murado



<https://campinas.achoumudou.com.br/972446/terreno-de-326-m%C2%B2-no-jardim-andorinhas>

Anúncio diz: Excelente localização e bairro em franco crescimento. Próximo ao Parque Ecológico Monsenhor Emílio José Salim.

Anunciada por Luiz Henrique – Imobiliária Governador - CRECI 05.670J

**Também anunciado por Artur Zen** – 19 99376-9936 (um dos proprietários o qual falei por telefone e disse que o valor atual é de 170.000,00 (venda direta), onde se computarmos a corretagem (6%), teremos o valor de **R\$ 180.850,00** aproximados.

[https://www.imovelbrasil.net/terrenos/venda/sp/campinas/45028-p/terreno-de-326-m-no-jardim-andorinhas?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer#google\\_vignette](https://www.imovelbrasil.net/terrenos/venda/sp/campinas/45028-p/terreno-de-326-m-no-jardim-andorinhas?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer#google_vignette)

## Outras Considerações para este Parecer:

- 1) Informamos que os dados do imóvel e da propriedade neste Parecer é o que consta na Matrícula e IPTU que através deste, levantamos o zoneamento on line da Prefeitura de Campinas/SP, Google Earth onde conferimos de forma aproximada as metragens.
- 2) Foram consultados informações sobre os imóveis parâmetros relacionados junto a corretores e proprietários, bem como seu estudo no atual mercado imobiliário, utilizando meios de visualização de anúncios diretamente em imóveis e através de Portais Imobiliários como ZAP, VIVA REAL, CHAVES NA MÃO, IMOVELWEB e Outros.
- 3) Também visitei em loco os imóveis parâmetros aqui relacionados
- 4) Há poucos imóveis (terrenos) anunciados / disponível no bairro do imóvel avaliando, e os parâmetros foram baseado exclusivamente no bairro com as referências citadas, onde praticamente 3 destas são idênticas ao imóvel avaliando e as outras duas próximas (uma abaixo de mercado) pela necessidade de venda e outra de valor maior, devido não somente a localização (principal avenida do bairro) mas também por estar locado, porem todos com os aspectos e contextos urbanos / padrão igualmente apresentados.
- 5) O mercado imobiliário apresenta sinais regulares para venda de imóveis em bairros, apresentando prazo médio de 6 a 10 meses para venda (levantado com os corretores).
- 6) O mercado Imobiliário para este Bairro é identificado como regular, independentemente do valor de IPTU, Localização, Acessos Viários, Comércio.
- 7) Acredita - se que, futuramente este imóvel, por ser de esquina, estar em uma avenida e por ter uma situação de zoneamento de estudo comercial, poderá ter maior liquidez / valia, mas tudo em volta do crescimento deste bairro.

## INFORMAÇÕES DE FATOR DE ESQUINA

### FATOR DE ESQUINA:

O fator de esquina é calculado em função dos valores unitários dos logradouros considerados utilizando-se o modelo:

$$K_3 = \frac{(z + 20) \cdot T_1 \cdot V_{q1} + T_2 \cdot V_{q2} + \dots + T_n \cdot V_{qn}}{20 \cdot T_1 \cdot V_{q1}}$$

Na fórmula,  $z$  é uma constante tabelada, sendo adotado conforme abaixo:

$z = 1$  - zonas de apartamentos modestos;

$z = 2$  - zonas de apartamentos médios, densidade ocupacional média;

$z = 3$  - zonas de comércio padrão médio e alto e

$z = 1$  - zonas de comércio padrão baixo, baixa densidade ocupacional.

$T_i$  = são os valores das testadas para cada logradouro e  $V_{qi}$  os valores do metro quadrado de terrenos respectivos.

Uma outra forma de levar em conta o fator de esquina é adotar a tabela sugerida pelo Banco Hipotecário Argentino, que adota os seguintes valores:

$K_3 = 10\%$  nas zonas residenciais comuns;

$K_3 =$  de 15% a 20% nas zonas residenciais de alto valor;

$K_3 =$  de 20% a 25% nas zonas comerciais em geral e

$K_3 =$  de 25% a 30% nas zonas comerciais centrais.

### Seguindo Padrão:

FATOR ESQUINA OU FRENTE MÚLTIPLA – Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto à sua situação na quadra, evidenciando a “plus-valia” dos lotes de esquina ou dos que possuem mais de uma frente. De um modo geral, os coeficientes de valorização em função do fator de esquina (FE) são os seguintes:

FE= 1,10 para lotes de esquina situados em zonas residenciais

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em locais comerciais;

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em centros caracteristicamente semi - comerciais, além de zona central ou, ainda, em terrenos efetivamente ocupados por estabelecimentos comerciais;

FE= 1,50 para lotes de esquina comerciais situados em zona central;

## **CURRICULUM DO AVALIADOR**

**Vitorino Vieira Santana Neto**

**Corretor de Imóveis - Creci nº 142.325F / SP**

Trabalha no Mercado imobiliário desde 2004, atuando como corretor de imóveis, atuando como administrador de imóveis, corretagem - venda e compra e também em avaliações de imóveis (PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) atendendo desde solicitações particulares, advogados à órgãos públicos (Perito Avaliador)

Sócio da **Atualí Negócios Imobiliários Ltda** - Creci 19.270J – que atua no Mercado Imobiliário desde 2004 – empresa de oferta de imóveis para Venda e Locação, bem como administração de imóveis.

Sócio da **Vcasa Negócios e Documentações Imobiliárias Ltda** – atua desde 2010 na Emissão e Levantamento de Documentações Imobiliárias para Pessoas Físicas e Jurídicas, em especial Bancos, Empresas de Fomento Mercantil e de Crédito (Garantia de Operações Financeiras), bem como na preparação de documentações para venda e compra de imóveis, e na formação de pasta para financiamento imobiliário junto a entidades financeiras e como gestor / administrador de bens imóveis (Propriedades de Terceiros)

Atualmente ocupa cargo junto ao Creci de Campinas como Delegado Distrital.

Possui formação superior em Administração de Empresas – Puc Campinas e em Gestão Empresarial (MBA) pela FGV; e outros Cursos durante sua carreira dentro e fora do mercado imobiliário, dentre eles:

**Perito Avaliador Judicial**

**Perito Avaliador de Imóveis- CNAI nº 44615**



Rua Arthur Teixeira de Camargo, 186 Campinas/SP

(19) 99268-0111 –

[vitorino@atuali.com.br](mailto:vitorino@atuali.com.br)

[vitorinovsantana@gmail.com.br](mailto:vitorinovsantana@gmail.com.br)

[vcasaimoveis@gmail.com](mailto:vcasaimoveis@gmail.com)



## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 2ª REGIÃO

Programa de Educação Continuada

### CERTIFICADO

#### Avaliações Imobiliárias

*A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo confere a*

**VITORINO VIEIRA SANTANA NETO**

*Brasileiro(a), corretor(a) de imóveis inscrito(a) no CRECISP sob nº 142325-F, o presente certificado de Avaliações Imobiliárias, por ter cumprido as exigências pertinentes ao Curso do Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis - PROECCL, dentro das prerrogativas legais.*

*São Paulo, 13 de outubro de 2022.*

*Augusto Viana*  
José Augusto Viana Neto  
Presidente

*Rafael*  
Jaime Thomaz Ramos  
Vice-presidente

*Arthur Botelho*  
Arthur Botelho  
Diretor Secretário

*Gilberto Yukiharu*  
Gilberto Yukiharu Yogui  
2º Vice-presidente

*Francisco Pereira Afonso*  
Francisco Pereira Afonso  
Diretor Tesoureiro

*Ruberval Ramos Castello*  
Ruberval Ramos Castello  
Diretor 2º Secretário

*Isaura Aparecida dos Santos*  
Isaura Aparecida dos Santos  
Diretora 2ª Tesoureira



## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

### CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nº 44615

## Vitorino Vieira Santana Neto

inscrito em 04/04/2014 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 142.325 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
PROECCI/SP

Brasília (DF), 17 de julho de 2023.



**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



**Vitorino Santana**  
Assinatura do Avaliador



**RÔMULO SOARES DE LIMA**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.  
Chave de Autenticação: 886e35a8522b36e0359e72ef5a258be462538a8d



CRECI - 2ª Região

Serviço Público Federal

### Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Estado de São Paulo

# CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

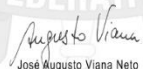
## VITORINO VIEIRA SANTANA NETO

CRECI-SP 142325-F

por ter concluído o curso Ed.143 - Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 11/07/2022 e término em 04/08/2022, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 04 de agosto de 2022

Verifique a autenticidade em: [ead.creci.org.br/validar](http://ead.creci.org.br/validar)  
Código: 9F57-30A5-9F41-0A45



**José Augusto Viana Neto**  
Presidente

# CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

## CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **JAIR VIEIRA SANTANA**  
**DARCI GIANFRANCESCO SANTANA**

Naturalidade:  
**VARZEA PAULISTA - SP**

RG:  
**20.209.578-2 SSP - SP**

Via:  
**1º via**

Data de Nascimento:  
**02/12/1968**

CPF:  
**105.410.408-55**

Data de Inscrição no CRECI:  
**23/04/2014**

*Jose Augusto Viana*  
**Jose Augusto Viana Neto**  
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

*Artur Bolajan*  
**Artur Bolajan**  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

**Código de Validação: JTENE**

## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE**  
**PROFISSIONAL 2024**  
**CRECISP 142325**

**Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis**  
**CNAI 44615**

**VITORINO VIEIRA SANTANA NETO**

*Vitorino Vieira Santana Neto*

**VALIDADE**

**30/04/2025**

## PTAM\_NRO\_2024\_25\_Terreno Jd das Andorinhas Av Itatiaia x R Penedos.pdf

Documento número #52e83c64-f6f0-4718-b384-1d8a64914b56

Hash do documento original (SHA256): 847474730f8f3aafb679d8efa637d92ec3227a976ac51e3b018219c90f55121d

## Assinaturas

 **Vitorino Vieira Santana Neto**

Assinou em 26 ago 2024 às 23:07:42



Vitorino Vieira Santana Neto

## Log

- 26 ago 2024, 23:00:24 Operador com email vitorinovsantana@gmail.com na Conta 9ad85252-528f-4723-848f-ca1778e4fcdf criou este documento número 52e83c64-f6f0-4718-b384-1d8a64914b56. Data limite para assinatura do documento: 31 de agosto de 2024 (16:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 ago 2024, 23:03:31 Operador com email vitorinovsantana@gmail.com na Conta 9ad85252-528f-4723-848f-ca1778e4fcdf adicionou à Lista de Assinatura: vitorinovsantana@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitorino Vieira Santana Neto.
- 26 ago 2024, 23:07:42 Vitorino Vieira Santana Neto assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitorinovsantana@gmail.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7bca19(...), vide anexo blob. IP: 179.159.164.106. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.8982784 e longitude -47.0482944. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.965.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 ago 2024, 23:07:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 52e83c64-f6f0-4718-b384-1d8a64914b56.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 52e83c64-f6f0-4718-b384-1d8a64914b56, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

Anexos

Vitorino Vieira Santana Neto

Assinou o documento em 26 ago 2024 às 23:07:42

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7bca19(...)



Vitorino Vieira Santana Neto  
blob


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE CAMPINAS**
**FORO DE CAMPINAS**
**3ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1007540-36.2020.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Exequente: **Edna Vaz Joly**  
 Executado: **Atílio Cazassa Filho**  
 fmd

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anderson Pestana de Abreu**

Vistos.

Cuida-se de ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **Edna Vaz Joly** em face de **Atílio Cazassa Filho**.

Em atenção à determinação judicial, a parte exequente colacionou aos autos laudos e pareceres técnicos de avaliação imobiliária a fim de mensurar o valor do imóvel penhorado nos autos (fls. 354/397).

Manifestou-se a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, na qualidade de Curadora Especial do executado revel, apresentando impugnação às fls. 404/405. Sustentou a falta de imparcialidade na confecção unilateral dos documentos, ressaltando a divergência entre as estimativas apresentadas (R\$ 262.500,00, R\$ 284.000,00 e R\$ 290.000,00), razão pela qual postulou a nomeação de perito judicial para a realização de nova avaliação, com fundamento no art. 873, III, do Código de Processo Civil.

**É o relatório. Decido.**

Não assiste razão à Curadoria Especial.

A avaliação de imóveis urbanos mediante pareceres técnicos elaborados por corretores credenciados perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) constitui meio idôneo para a fixação do valor de mercado do bem penhorado.

A suposta discrepância apontada entre os três valores obtidos insere-se na margem normal de flutuação de ofertas do mercado imobiliário para a mesma região e padrão construtivo. Tratam-se de apurações contemporâneas e fundamentadas, não se justificando a realização de pericial judicial complexa e custosa, providência que afrontaria os princípios da celeridade, eficiência e economia processual, sobrecarregando injustificadamente a execução.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Assim, a fixação do valor do bem pela média aritmética dos três laudos apresentados revela-se medida razoável e adequada, assegurando a justa avaliação do imóvel penhorado, sem causar prejuízo ao patrimônio do executado ou risco de alienação por preço vil.

Somados os valores apurados nas avaliações (R\$ 262.500,00 + R\$ 284.000,00 + R\$ 290.000,00 = R\$ 836.500,00), alcança-se a média aritmética de **R\$ 278.833,33 (duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**.

Ante o exposto, **REJEITO** a impugnação apresentada pela Curadoria Especial (fls. 404/405) e **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel penhorado no valor de **R\$ 278.833,33**, válido para a data da juntada dos laudos.

Preclusa esta decisão, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente a planilha atualizada do débito exequendo e manifeste-se expressamente sobre o interesse na adjudicação do bem ou no prosseguimento da expropriação mediante alienação judicial eletrônica (leilão), indicando, se o caso, leiloeiro credenciado perante este Tribunal.

Ciência à Defensoria Pública.

Intime-se.

Campinas, 31 de julho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Valores Informados Para o Cálculo

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Valor Nominal       | R\$ 278.833,33              |
| Indexador           | IPCA (IBGE)                 |
| Metodologia         | Critério mês cheio.         |
| Período da correção | Agosto/2024 a Setembro/2026 |

Valores Calculados

|                           |          |                |
|---------------------------|----------|----------------|
| Fator de correção         | 761 dias | 1,095487       |
| Percentual correspondente | 761 dias | 9,548724 %     |
| Valor em 01/09/2026       | =        | R\$ 305.458,35 |

[Fechar](#) [Imprimir](#)



