

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 0013173-60.2011.8.26.0114.

**Classe - Assunto:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DUPLICATA.

**Exequirente:** ITAU UNIBANCO S/A.

**Executado:** SUPER ZINCO TRATAMENTO DE METAIS COMERCIO E IND. LTDA. E  
OUTROS.

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

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

## Sumário

|   |    |
|---|----|
| 1 - Identificação da Solicitante.....                       | 03 |
| 2 - Finalidade do PTAM.....                                 | 03 |
| 3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....           | 03 |
| 3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....         | 03 |
| 3.2 - Caracterização do Entorno.....                        | 03 |
| 3.3 - Dados do título de Propriedade.....                   | 05 |
| 3.4 - Dimensões do Imóvel.....                              | 05 |
| 3.5 - Situação do Imóvel.....                               | 06 |
| 3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....                | 08 |
| 4 - Metodologia Utilizada.....                              | 08 |
| 5 - Pesquisa das Amostras.....                              | 10 |
| 5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....              | 10 |
| 5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....             | 13 |
| 6 - Determinação do Valor Final.....                        | 14 |
| 6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....        | 14 |
| 6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....                       | 14 |
| 6.3 - Valor Final de Venda.....                             | 15 |
| 7 - Enceramento.....  | 16 |
| 7.1 - Conclusão do PTAM.....                                | 16 |
| 8 - Anexos.....   | 17 |
| 8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU..... | 17 |
| 8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....             | 28 |
| 8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....            | 30 |
| 8.4 - Croqui de Localização.....                            | 54 |

## 1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

## 2. Finalidade do PTAM

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

## 3. Identificação e Caracterização do Imóvel

### 3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no endereço: RUA FRANCISCO DIDONE – LOTE 3 – QUADRA N NO BAIRRO CHÁCARAS SÃO MARTINHO DA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 20 de setembro de 2.024, tendo o signatário sido acompanhado pela moradora, Sra. Valéria, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

No mais, a visita para realização da vistoria ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

### 3.2. Caracterização do Entorno

O imóvel avaliando está situado no bairro Chácaras São Martinho, Região Sul da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, em local de pequena movimentação residencial, pequena movimentação comercial e considerável movimentação industrial de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversas chácaras residenciais e chácaras de veraneio, espaço de eventos, indústrias de pequeno, médio e grande porte, casas residenciais, edifício residencial, condomínio de residencial de casas, restaurantes, padeiras, casas de repouso, igrejas, pizzarias, hospital veterinário e outros comércios locais. Em avenida próxima, à Avenida Paulo Correa Viana/Avenida Washington Luiz, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como padaria, farmácias, academia, agência bancária, posto policial, lanchonetes, postos de gasolina, supermercados (Pão de Açúcar, O Dia), ao Shopping Prado Boulevard, Parque das Águas, entre outros. Além disso, há prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas. Outra avenida encontrada nas proximidades é a Avenida Prestes Maia,

estão localizadas diversas empresas comerciais/industriais e prático acesso à Rodovia Santos Dumont, Rodovia Anhanguera e ao Campinas Shopping, onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial.

Croqui de Localização em Anexo.

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZAE A (Zona de Atividade Econômica A) - Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica admitindo-se usos não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

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

Uso: - CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.

- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- CVAI - Comércio varejista de alta incomodidade.
- CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.
- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- CAAI - Comércio atacadista de alta incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- SAI - Serviço de alta incomodidade.
- STAI - Serviço de transporte de alta incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- EAI - Entidade institucional de alta incomodidade.
- IBI - Indústria de baixa incomodidade.
- IMI - Indústria de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- AI - Indústria de alta incomodidade. (somente quando localizado nas dependências de empresas de pesquisas ou empresas incubadoras, para a produção na

forma piloto e de baixa escala de produção, sem fins de comercialização)

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

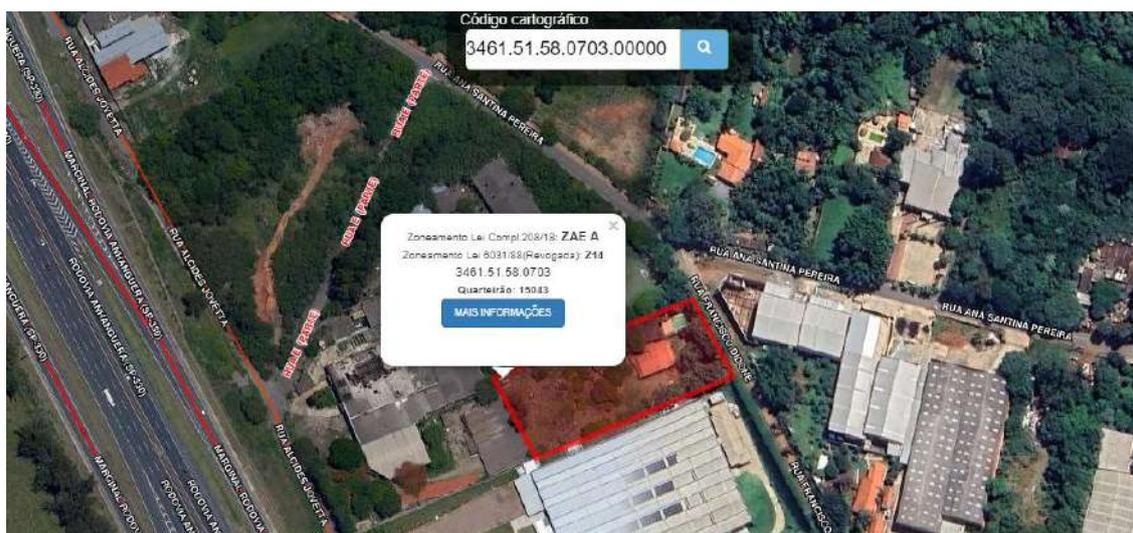


Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>)

### 3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado na Matrícula n° 68.503 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas/SP sob o Código Cartográfico do IPTU n° 3461.51.58.0703.00000 (atualizado), em anexo.

### 3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui área de terreno: *“medindo 46m. de frente para a rua D, igual medida nos fundos, por 110,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com os lotes 2, 4 e 16, com área total de 5.060,00m<sup>2</sup>”*, conforme documento oficial (matrícula e demonstrativo de IPTU).

Já em relação a área construída, o imóvel possui aproximadamente em sua totalidade a metragem de 485,00 m<sup>2</sup>, onde foram conseguidas conforme imagem produzida com metragens aproximadas, uma vez que não consta averbação de área total construída na matrícula e no demonstrativo de IPTU, tampouco foi apresentado planta ou qualquer outro documento comprobatório referente essas medidas.

| ÁREA TERRENO            | ÁREA CONSTRUÇÃO       |
|-------------------------|-----------------------|
| 5.060,00 m <sup>2</sup> | 465,00 m <sup>2</sup> |



Imagem produzida com ajuda do programa Google Earth Pro

### 3.5. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples, sendo constituído por: (1) Área Frontal com alguns pisos em pedra com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (2) Área Lateral com paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (3) Área Fundo com paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação; (4) Casa Fundo não foi possível vistoriar o cômodo; (5) Garagem/Varanda Coberta, com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com acabamento em tijolinhos com aspecto regular de conservação, teto com telhado aparente com aspecto regular de conservação; (6) Sala com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com acabamento em tijolinhos com aspecto regular de conservação e com pintura com aspecto desgastada de

conservação; teto com acabamento em madeira com aspecto regular de conservação e três pontos de iluminação; (7) Corredor com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastada de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (8) Dormitório I (suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastada de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e dois pontos de iluminação; (9) Banheiro (suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto desgastado de conservação, pia em mármore com aspecto regular de conservação, vaso sanitário e cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e um ponto de iluminação; (10) Dormitório II com piso em madeira com aspecto desgastado de conservação, rodapé em madeira com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e um ponto de iluminação; (11) Banheiro Social com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, box de vidro com aspecto regular de conservação, vaso sanitário e cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (12) Dormitório III com piso em madeira com aspecto desgastado de conservação, rodapé em madeira com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e um ponto de iluminação; (13) Cozinha com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com acabamento em tijolinhos com aspecto regular de conservação e com pintura com aspecto desgastada de conservação, bancada em inox com cuba com aspecto regular de conservação, armários embutidos com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e dois pontos de iluminação; (14) Dormitório IV com piso em madeira com aspecto desgastado de conservação, rodapé em madeira com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e um ponto de iluminação; (15) Lavanderia com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com azulejo com aspecto desgastado de conservação, teto com telhado aparente com aspecto regular de conservação; (16) Salão (área de lazer)

com piso cerâmico com aspecto desgastado de conservação, paredes com acabamento em tijolinhos com aspecto regular de conservação, teto com telhado aparente com aspecto regular de conservação; (17) Banheiro (área de lazer) com piso cerâmico com desgastado regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto desgastado de conservação e com pintura com aspecto desgastada de conservação, teto com pintura com aspecto desgastada de conservação e um ponto de iluminação; (18) Piscina com piso em pedra com aspecto regular de conservação, piscina com acabamento em azulejo com aspecto regular de conservação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Francisco Didone – Lote 3 – Quadra N no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo.

Área Útil Total Aproximada de Construção: 485,00 m<sup>2</sup> Área de Terreno: 5.060,00 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 65 anos

Idade Estimada: 45 anos

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

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{45}{65} \times 100 = 69,23$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 70 e D = tiramos 0,372

$$FD = (1 - 0,372) \times 100$$

$$FD = 62,80 \%$$

## 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”.

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

No presente trabalho pericial será utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

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

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

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

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

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

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

## 5. Pesquisa das Amostras

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 laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 6 (seis) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização, assim caracterizados:

### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

#### ELEMENTO 01

Endereço: Rua José Beltrami no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Construção: 330,00 m<sup>2</sup>

Área de Terreno: 5.400,00 m<sup>2</sup>

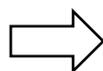
Vida Útil: 65 anos

Idade Estimada: 40 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 1.400.000,00 na Galante Imóveis (Código Site – CH004320)<sup>1</sup>.

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



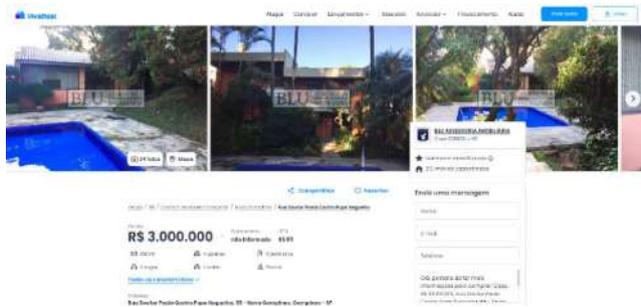
$$\% \text{ vida} = \frac{40}{65} \times 100 = 61,53$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 62 e C = tiramos 0,485

$$FD = (1 - 0,485) \times 100$$

<sup>1</sup> Chácara à venda no Chácaras São Martinho em Campinas. <https://galanteimoveis.com.br/imovel/ch004320-chacara-venda-chacaras-sao-martinho-campinas-sp/>. Acessado em – 20/10/2024.



FD = 51,50 %

**ELEMENTO 02**

Endereço: Rua Ana Santina Pereira no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Construção: 210,00 m<sup>2</sup>

Área de Terreno: 5.166,00 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 65 anos

Idade Estimada: 45 anos

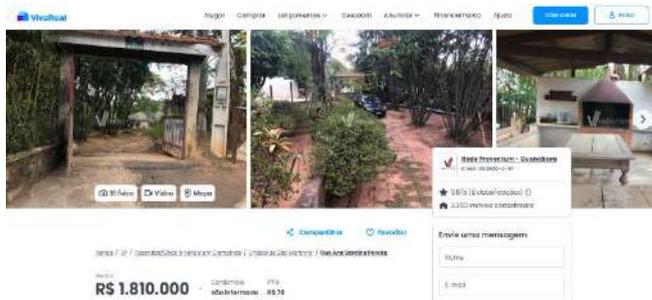
Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples - "E"

Valor à Venda por R\$ 1.810.000,00 na Rede Provectum (Código Site – CH284677)<sup>2</sup>

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



$$\% \text{ vida} = \frac{45 \times 100}{65} = 69,23$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 70 e E = tiramos 0,332

$$FD = (1 - 0,332) \times 100$$

FD = 66,80 %

**ELEMENTO 03**

Endereço: Rua Floriano Matos Pereira no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Construção: 400,00 m<sup>2</sup>

Área de Terreno: 5.625,00 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 65 anos

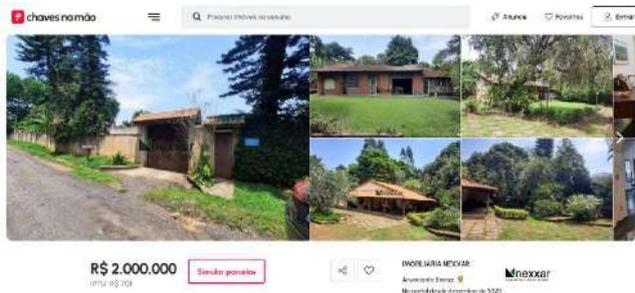
Idade Estimada: 40 anos

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

<sup>2</sup> Chácara à venda no Chácaras São Martinho em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ch284677-chacara-venda-chacaras-sao-martinho-campinas-sp/>. Acessado em – 20/10/2024.

Valor à Venda por R\$ 2.000.000,00 na Nexxar Imóveis (Código Site – CH284677)<sup>3</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 40}{65} \times 100 = 61,53$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 62 e D = tiramos 0,458

$$FD = (1 - 0,458) \times 100$$

$$FD = 54,20 \%$$

#### ELEMENTO 04

Endereço: Rua Ana Santina Pereira no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Construção: 650,00 m<sup>2</sup>

Área de Terreno: 5.375,00 m<sup>2</sup>

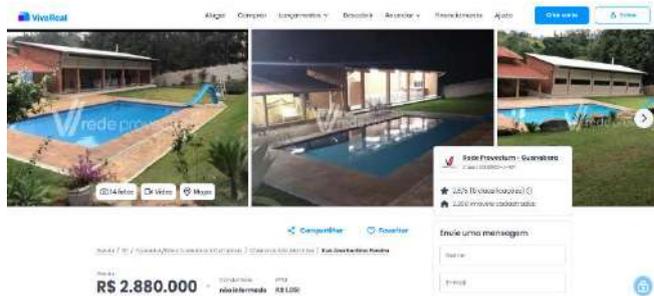
Vida Útil: 65 anos

Idade Estimada: 35 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 2.880.000,00 na Rede Provectum (Código Site – CH307215)<sup>4</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 35}{65} \times 100 = 53,84$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 54 e c = tiramos 0,569

$$FD = (1 - 0,569) \times 100$$

$$FD = 43,10 \%$$

#### ELEMENTO 05

Endereço: Rua José Beltrami no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Construção: 550,00 m<sup>2</sup>

Área de Terreno: 5.000,00 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Chácara com 6 quartos, 5.625 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 2.000.000 - Parque Jambeiro - Campinas/SP. <https://www.nexxar.com.br/imovel/chacara-campinas-6-quartos-5-625-m/CH0049-NEX>. Acessado em – 20/10/2024.

<sup>4</sup> Chácara à venda no Chácaras São Martinho em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ch307215-chacara-venda-chacar-sao-martinho-campinas-sp/>. Acessado em – 23/10/2024.

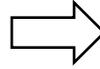
Vida Útil: 65 anos

Idade Estimada: 40 anos

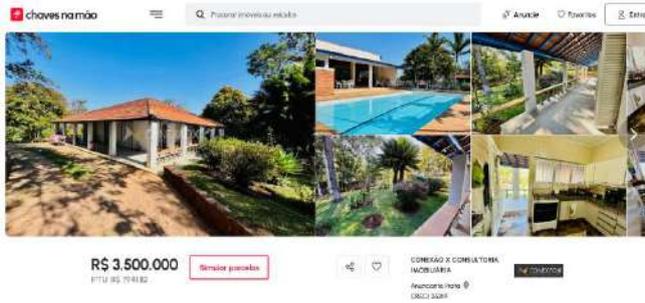
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 3.500.000,00 na Conexão X Imóveis (Código Site – CH016890)<sup>5</sup>

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 40 \times 100}{65} = 61,53$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 62 e C = tiramos 0,485

$$FD = (1 - 0,485) \times 100$$

$$FD = 51,50 \%$$

## ELEMENTO 06

Endereço: Rua José Beltrami no Bairro Chácaras São Martinho da Cidade de Campinas do Estado De São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Construção: 350,00 m<sup>2</sup>

Área de Terreno: 6.034,00 m<sup>2</sup>

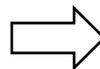
Vida Útil: 65 anos

Idade Estimada: 45 anos

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

Valor à Venda por R\$ 2.700.000,00 na Real Paulínia Imóveis (Código Site – CH0062)<sup>6</sup>

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 45 \times 100}{65} = 69,23$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 70 e D = tiramos 0,372

$$FD = (1 - 0,372) \times 100$$

$$FD = 62,80 \%$$

## 5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

<sup>5</sup> Chácara à venda no Chácaras São Martinho em Campinas. <https://conexaoimoveis.com.br/imovel/ch016890-chacara-venda-chacaras-sao-martinho-campinas-sp/>. Acessado em – 23/10/2024.

<sup>6</sup> Chácara com 5 quartos, 6.034 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 2.700.000 - Chácaras São Martinho - Campinas/SP. <https://www.realpaulinia.com.br/imovel/chacara-campinas-5-quartos-6-034-m/CH0062-RED/>. Acessado em – 23/10/2024.

| Amostra | Valor por m <sup>2</sup> | FO        | FD        | FMD   | Valor por m <sup>2</sup> após Homogeneização |
|---------|--------------------------|-----------|-----------|-------|--|
| 01      | R\$ 4.242,42             | - 10,00 % | - 11,30 % | ----- | R\$ 3.386,71                                 |
| 02      | R\$ 8.619,04             | - 10,00 % | + 4,00 %  | ----- | R\$ 8.067,41                                 |
| 03      | R\$ 5.000,00             | - 10,00 % | - 8,60 %  | ----- | R\$ 4.113,00                                 |
| 04      | R\$ 4.430,76             | - 10,00 % | - 19,70 % | ----- | R\$ 3.202,10                                 |
| 05      | R\$ 6.363,63             | - 10,00 % | - 11,30 % | ----- | R\$ 5.080,08                                 |
| 06      | R\$ 7.714,28             | - 10,00 % | -----     | ----- | R\$ 6.942,82                                 |

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

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

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

## 6. Determinação do Valor Final

### 6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{30.792,12}{6} = \boxed{\text{R\$ 5.132,02 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Aritmética Homogeneizada =  $\boxed{\text{R\$ 5.132,02 v/m}^2}$

### 6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 4.362,21

elimina-se superiores à R\$ 5.901,82

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

|    |              |           |           |       |              |
|----|--------------|-----------|-----------|-------|--------------|
| 05 | R\$ 6.363,63 | - 10,00 % | - 11,30 % | ----- | R\$ 5.080,08 |
|----|--------------|-----------|-----------|-------|--------------|

Valor do m<sup>2</sup> com Média Ponderada =  $\boxed{\text{R\$ 5.080,08 v/m}^2}$

### 6.3. Cálculo do Valor Final

O imóvel periciando tem 485,00 m<sup>2</sup>, conforme imagem com produção de medidas aproximadas.

O Valor será: R\$ 5.080,08 x 485,00 m<sup>2</sup> = **R\$ 2.463.838,80**

**APROXIMANDO<sup>7</sup> O VALOR SERÁ DE R\$ 2.500.000,00**

<sup>7</sup> Ao Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação. (NBR – 14.653).

## 7. Enceramento

### 7.1. Conclusão do PTAM

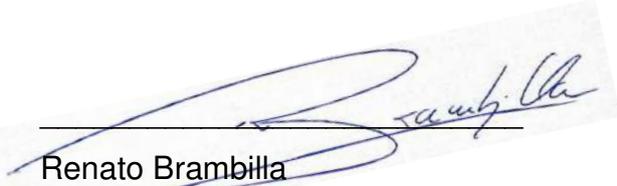
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em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

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

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 54 (cinquenta e quatro) páginas todas numeradas na parte inferior.

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

Campinas, 30 de outubro de 2024.

  
Renato Brambilla  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI n° 133.682-F CNAI n° 11.073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.





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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:-** Lote 3 da quadra N, da Chacaras São Martinho, medindo 46m. de frente para a rua D, igual medida nos fundos, por 110,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com os lotes 2, 4 e 16, com a área total de 5.060,00m<sup>2</sup>. CC. 055.005.811. PROPRIETÁRIOS:

Cicero Campos Castro Filho, comerciante, RG. 3.393.445 e s/m. Maria Auxiliadora Bocalletti de Campos Castro, do lar, RG. 4.820.897, brasileiros, CIC. 029.106.838/34, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Falcão Filho, nº 297; Tereza Cristina Castro - Aquino de Oliveira, do lar, RG. 4.671.224, e seu marido Ney Aquino de Oliveira, industrial, RG. 3.693.232 brasileiros, CIC. 123.536.018/87, casados pelo regime de comunhão de bens antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Benedito Rossi, nº 22, e Afonso Celso Vanoni de Castro, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG. 7.769.069 e CIC. 867.566.138/04, residente nesta cidade, à rua Heracles Florence, nº 100, apto. 82, 3º andar. TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 87.621, deste cartório. Campinas, 09 de setembro de 1.983.-

*Marta Silveira Siquetra de Carvalho*  
 Oficial Meior

Av.1. Vide Livro 4J - nº 12.375, Usufruto a Cicero Campos Castro e s/m. Terezinha de Jesus Vanoni de Castro. O Esc. aut.

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038\*\* DATA: 28/10/2024 22:50:31 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTtlis

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 68503 FOLHA 1 VERSO

R.2. Em 09 de setembro de 1.983. Pela escritura de 11/08/83, do 6º Tab. local (Lº 87, fls. 86), os proprietários Cicero Campos Castro Filho, casado com Maria Auxiliadora Bocalletti de Campos Castro, já qualificados, venderam sua parte ideal no imóvel de 1/3 a TEREZA CRISTINA CASTRO AQUINO DE OLIVEIRA, casada com Ney Aquino de Oliveira; e AFONSO CELSO VANONI DE CASTRO, solteiro já qualificados, pelo preço de R\$1.000.000,00, ficando os outorgados como únicos proprietários do imóvel, na proporção de 50% para cada um. O Esc. autorizado, -

*Marcos Antonio de Oliveira*  
 Esc. Autorizado

AV.03.- Em 17 de julho de 1.985.- Certifico que fica cancelado o usufruto objeto da AV.1 da presente matrícula em virtude dos usufrutuários, Cicero Campos Castro e s/m Terezinha de Jesus Vanoni de Castro, terem autorizado por escritura do 1º Tab. local de 28/6/85(livro1012-fls.8)

A Escr. Aut. *Josely Helena Torres da Costa*  
 Esc. Autorizada

R.04.- Em 17 de julho de 1.985.- Pela escritura de 28/6/85 do 1º Tab.local(livro 1012 fls.8) os proprietários 1)TEREZA CRISTINA CASTRO AQUINO DE OLIVEIRA, do lar, RG. nº - - 4.671.224-SP., e s/mdo NEY AQUINO DE OLIVEIRA, industrial, RG. nº3.693.232-SP., brasileiro, casados no regime da



3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77, CIC. nº 123.536.018/87, residentes e domiciliados n/ cidade de Ra B enddito Rossi, nº 22 e 2) AFONSO VANONI DE CASTRO sol teiro, maior, arquiteto, RG. nº 7.769.069-SP e do CIC nº 867.566.138/04, residente e domiciliado n/ cidade a Rua Hercules Florence nº 100 apto 8º, 2º andar, Venderam a sua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula a) MARIA LUISA SPROVIERI RIBEIRO, brasileira, professora, RG. nº 5.188.284-SP., e do CIC. nº 720.062.008/44, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei 6515/77, com LUIZ CARLOS RIBEIRO, brasileiro, contador, RG. nº 3.265.494-SP., e CIC. nº 226.403.718/00, conf. escri- tura de Pacto Antenupcial lavrada no 1º tab.local às fls., 284 do livro 735 e registrada sob nº 3412, no 2º Cartório- de Registro de Imóveis local, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à Rua Aibi nº 124, apto 401, Alto de Ipa- pa e 2) CELINA SPROVIERI, brasileira, solteira, maior, co- ordenadora de Marketing e vendas e CIC. nº 822.940.898/04, residentes e domiciliados n/ cidade a Rua Comunidade Lusía da nº 91, Jardim Chapadão, pelo preço de R\$ 26.666,67 sendo- a presente venda feita por pacto comissório no valor de R\$ 40.000.000=inclusive o usufruto objeto do R.5, representa- do por 2 notas promissórias, de acordo com o artº 1163 do-

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

Visualização digitalizada em www.registraref.org.br

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038-\*\* DATA: 28/10/2024 22:50:31 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

68.503

2

VERSO

V.V. R\$21.494.880= A Escr. Aut. Antônio  
Antônio Maria Ferraz da Costa  
 Esc. Autorizada

R.05.- Em 17 de julho de 1.985.- Pela escritura de 28/6/85 do 1º tab.local (livro 1012-fls.0008) os proprietários acima qualificados venderam o usufruto do imóvel objeto da presente matrícula a Luiz Sprovieri, representante comercial autônomo, RG. nº811.864-SP, e LIC. nº121.662.358/91 e s/m ROSELY DE ABREU SPROVIERI, funcionária pública estadual, RG. nº2.214.243-SP, e LIC. nº034.444.498/87, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados n/ cidade à Rua Comunidade Lusitana, nº 91, Jardim Chapadão, pelo preço de R\$13.333.333= A Escr. Aut. Antônio  
Antônio Maria Ferraz da Costa  
 Esc. Autorizada

AV.6.- Em 04 de Dezembro de 1985. Certifico, que fica cumprido o pacto comissório objeto do R-4 da presente matrícula em virtude do credor ter recebido de seus devedores LUIZ SPROVIERIS já qualificado, a importância de Cr\$40.000.000,- conforme requerimento assinado nesta cidade em 11/11/85, autorizando este cancelamento. e dando quitação. A Esc. aut.

Célia M. Ribeiro Pereira  
 CÉLIA M. RIBEIRO PEREIRA  
 Esc. Aut.

AV.07. Em 07 de Novembro de 1988. Certifico, que fica cancela-

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

visuaizaãodispnibillada  
 em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls


Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

**MATRICULA**  
68.503

**FOLHA**  
03

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

LIVRO N. 2 • REGISTRO GERAL

-do o usufruto objeto do R.05 da presente matricula, em virtude dos Usufrutuários:- LUIZ SPROVIERI e s/m. ROSELY DE ABREU SPROVIERI, terem desistido do mesmo, conforme escritura do 1º Tab.local, em 23/09/88 (Lº 1148 as 61s 25). A ESC. AUT.

*Selma M. Santos*  
SELMA M. SANTOS  
Esc. Autorizada

R.08. Em 07 de Novembro de 1988, por escritura lavrada nas notas do 1º Tab.local (Lº 1148 Fls 25) de 23/09/88, os proprietários:- MARIA LUIZA SPROVIERI RIBEIRO, brasileira, professora RG;nº 5.188.284-SP, e do CIC.720.062.008/44, residente em São Paulo, à rua Alibi nº 114, Alto da Lapa, casada pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei sob o nº 6.515/77, com LUIZ CARLOS RIBEIRO, brasileiro, contador, RG. nº 3.263.494-SP, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob o nº 3.412, junto ao 2º Cartório de registro publico desta comarca; CELINA SPROVIERI, brasileira, solteira, maior, coordenadora de marketing de vendas, RG. sob o nº 6.721.010-SP, e CPF. nº 822.940.898/04, residente nesta cidade à rua Comunidade Lusitana nº 91, VENDERAM, o imóvel objeto da presente matricula para:- ANTONIO RIGITANO, brasileiro, do comércio, RG. nº 6.663.868-SP, e do CIC.341.239.118-20, residente nesta cidade, à rua Professora Arlete T. Pazão, 321, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77

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

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

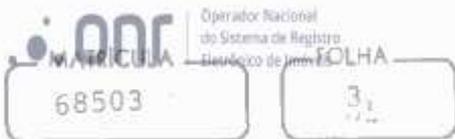
SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038 \*\* DATA: 28/10/2024 22:50:31 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



com NILZA APARECIDA CUNHA RIGITANO, brasileira, do lar, RG. nº 4.778.970-SP e VICENTE RIGITANO, brasileiro, do comércio, RG. nº 4.308.194-SP, e do CIC. nº 021.969.308/06, residente nesta cidade, à rua Luiz Ferreira Pres nº 170, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com MARIA HELENA ROSSI RIGITANO, brasileira, do lar, RG. nº 4.308.949.963-SP, pelo preço de Cz\$ 5.000.000,00.VV.Cz\$ 779.240,00. A ESCRIVENTE

AUT.

*Serma M. Santos*  
SERMA M. SANTOS  
Esc. Autorizada

AV.09/68.503, em 03 de junho de 2008.  
De conformidade com a Escritura Pública a seguir registrada, proceda-se esta averbação de retificação nos termos da letra "a" do Inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que o nome correto da co-proprietária é MARIA HELENA ROSSI RIGITANO e não como constou no R.06 conforme Certidão de Casamento nº 238 do Lº B-1, expedida em 25/01/1969, pelo Registro Civil do Distrito de Ajap, Município de Rio Claro-SP., a qual encontra-se matriculada neste Registro de Imóveis sob nº 240.908, em 27/06/1998.  
A Escrevente Thalita Maria Nakahashi.

R.10/68.503, em 03 de junho de 2008.  
TÍTULO: VENDA E COMPRA.  
Por Escritura Pública lavrada no 5º Tabelionato de Notas local, em 28/03/2008, às fls. 344 a 346 do Lº 1115, os co-proprietários VICENTE RIGITANO, que também assina VICENTE REGITANO, empresário, RG. 4.308.915-SSP-SP e sua esposa MARIA HELENA ROSSI RIGITANO que também assina MARIA HELENA ROSSI REGITANO, inscrita no CPF. 024.965.298-64, já qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA a PARTE IDEAL correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula a ANTONIO RIGITANO, que também assina ANTONIO REGITANO, empresário e sua esposa NILZA APARECIDA CUNHA RIGITANO,

Vide Folha 4

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

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



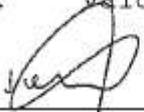
Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA  
68503

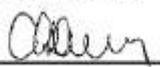
FOLHA  
4

3º REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

que também assina NILZA APARECIDA CUNHA REGITANO, inscrita no CPF. 120.727.658-89, residentes e domiciliados nesta cidade, atualmente na Rua Dr. Antonio da Costa Carvalho nº 577, apto. 61, Bairro Cambui, já qualificados, pelo valor de R\$15.000,00. Valor Venal de R\$48.422,63 (conf.DSS)CBH.  
A Escrevente  Thalita Maria Nakahashi

AV.11, em 07 de julho de 2.014.  
De acordo com o Registro feito sob nº 9.690 em data de 20/05/2014, no Livro de Registro de Disponibilidade de Bens e Comunicado nº 201404.0416.00026821-1-90, emitido em 08/04/2014 pela Central de Indisponibilidade de Bens, instituído pelo Provimento nº 13/2012 pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Proc. 000.223.7220.29150032 nos autos da 2ª Vara do Trabalho de Campinas-SP, TRF 15ª Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região em Campinas-SP, procede-se esta averbação para constar que o patrimônio do proprietário ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/ME nº 341.239.118-20, foi atingido pela Indisponibilidade. Averbação esta feita na forma do artigo 247 da Lei 6.015/73. (conf.RL) DDU/TECC.  
A Escrevente  Cristiane Cristina Baldone Alves

AV.12, em 10 de julho de 2014.  
De acordo com o Registro sob nº 9691 em data de 03/07/2014, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens e Protocolo de Cancelamento nº 201402.2713.00032548-TA-061, emitido em 27/06/2014 pela Central de Indisponibilidade de Bens, FICA CANCELADA a averbação de Indisponibilidade objeto da AV.11, ficando o referido Protocolo arquivado digitalmente neste Registro de Imóveis sob nº 503.360, nesta data. (conf.RL)CBH.  
A Escrevente  Cristiane Cristina Baldone Alves

AV.13, em 30 de setembro de 2014. Prenotação nº 507.781  
De conformidade com Certidão (protocolo PH000071004) emitida nos termos do Provimento CG. 22/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 11/09/2014, expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca de Campinas, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1090/11, movida pelo exequente ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, contra o executado ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/ME nº 341.239.118-20, procede-se esta  
Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038.\*\* DATA: 28/10/2024 22:50:31 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls



averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de R\$2.406.175,55 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$ 126.640,81, sendo o executado nomeado como fiel depositário. (conf.PSA)  
 O Substituto, *Pedro Sérgio de Almeida* Pedro Sérgio de Almeida.

---

AV.14, em 05 de novembro de 2015.  
 De acordo com o Registro feito sob nº 10.067 em data de 26/10/2015, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens e Comunicado nº 201510.2216.00083120-78 520, emitido em 22/10/2015 pela Central de Indisponibilidade de Bens, instituído pelo Provimento nº 13/2012 pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Proc. 00006731220135150093 nos autos da Central de Mandados de Campinas-SP, TRF da 15ª Região em Campinas-SP, procede-se esta averbação para constar que o patrimônio do proprietário ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/MF nº 341.239.118-20, foi atingido pela indisponibilidade. Averbação esta feita na forma do artigo 247 da Lei 6.015/73. (Conf.RL)EDS. Prenotação nº 668.886 de 27/10/2015.  
 A Escrevente *Crislane Cristina Baldone Alves* Crislane Cristina Baldone Alves.

---

AV.15, em 10 de novembro de 2015.  
 De conformidade com Requerimento assinado em Bebedouro-SP, em 07/10/2.015, com firma reconhecida no Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bebedouro-SP, e Certidão dada e passada em 18/09/2015, pela 4ª Vara Cível do Foro desta Comarca, e nos termos do Artigo 615 A do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei 11.382/06, procede-se esta averbação para constar que foi ajuizada na 4ª Vara Cível do Foro desta Comarca, a AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - processo nº 1028352-75.2015.8.26.0114, distribuída em 28/08/2015, movida por ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, contra SUPER ZINCO PARTICIPAÇÕES LTDA EPP, inscrito(a) no CNPJ nº 69.293.405/0001-61, FABRICIA CUNHA RIGITANO, inscrito(a) no CPF/MF nº 178.916.428-18, e ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/MF nº 341.239.118-20. Valor da causa R\$232.852,65 (incluindo outros imóveis). (Conf.RL)ION. Prenotação nº 539.092 de 28/10/2.015.  
 A Escrevente *Crislane Cristina Baldone Alves* Crislane Cristina Baldone Alves.

---

AV.16, em 16 de novembro de 2015.  
 Vide Folha 005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls

**ONR** | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
**MATRÍCULA**  
 68.503

**FOLHA**  
 005

*Duy*

**3º REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

De conformidade com Requerimento assinado em Bebedouro-SP, em 19/10/2015, com firma reconhecida no Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bebedouro-SP, e Certidão dada e passada em 08/10/2015, pela 9ª Vara Cível do Foro desta Comarca e nos termos do Artigo 615 A do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei 11.382/06, procede-se esta averbação para constar que foi ajuizada na 9ª Vara Cível do Foro desta Comarca a AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL processo nº 0006892-88.2011.8.26.0114 - ordem nº 264/2011 distribuída em 09/02/2011, movida por ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.701.190/0001-04 contra SUPER ZINCO TRATAMENTO DE METAIS COMÉRCIO E IND LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 45.265.014/0001-75, SUPER ZINCO PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 69.293.405/0001-61; e ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/ME nº 341.239.118-20. Valor da causa R\$1.137.043,55 (incluindo outros imóveis). (Conf.JAB)EDS. Prenotação nº 539.300 de 03/11/2015.  
 A Escrevente *Crislane* Crislane Crislane Baldone Alves.

AV.17, em 29 de julho de 2.016.  
 De conformidade com Certidão (PH000131062) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 20/07/2016, expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil - processo nº 238-10, movida pelo exequente ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, contra os executados ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/ME nº 341.239.118-20, NIQUELA VERA CATEDRAL LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 52.555.769/0001-58 e SUPER ZINCO PARTICIPAÇÕES LTDA EPP, inscrito(a) no CNPJ nº 69.293.405/0001-61, foi determinada a presente averbação para constar que a PARTE IDEAL DE 50% do imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADA, para garantia da execução da dívida no valor de R\$232.052,87, sendo o executado nomeado como fiel depositário. (Conf.PSA). Prenotação nº 558.344 de 20/07/2016.  
 O Substituto, *Pedro Sérgio de Almeida* Pedro Sérgio de Almeida.

AV.18, em 12 de dezembro de 2.016.  
 De conformidade com Certidão (PH000147333) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 06/12/2016, expedida pelo Juízo da 10ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil - processo nº 640-2011, movida pelo exequente ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, contra o executado  
 Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038 \*\* DATA: 28/10/2024 22:50:31 - VALOR: R\$ 21,55

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA  
68.503

FOLHA  
005  
VERSO

ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/MF nº 341.239.118-20, foi determinada a presente averbação para constar que a PARTE IDEAL de 50% do imóvel objeto desta matrícula FOI PENHORADA, para garantia da execução da dívida no valor de R\$245.986,41 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$ 49.197,28), sendo o executado nomeado como fiel depositário. (Conf.PSA). Prenotação nº 566.905 de 06/12/2016.

*Pedro Sérgio de Almeida*  
Pedro Sérgio de Almeida  
Substituto

AV.19, em 07 de março de 2.019  
De conformidade com Certidão (protocolo PH000252076) emitida nos termos do Provimento CGJ. 2712 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 11/02/2019, expedida pela Vara Cível do Foro desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 8806892-88.2011.8.26.0114, movida pelo exequente ITAÚ UNIBANCO SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, contra os executados SUPER ZINCO TRATAMENTO DE METAIS COMÉRCIO E IND. LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 45.265.014/0001-75; ANTONIO RIGITANO, inscrito(a) no CPF/MF nº 341.239.118-20, e SUPER ZINCO PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, inscrito(a) no CNPJ nº 69.293.005/0001-61, foi determinada a presente averbação para constar que A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE a 50% do imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADA para garantia da execução da dívida no valor de R\$1.137.043,55 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$379.014,50), sendo nomeado como fiel depositário o co-executado ANTONIO RIGITANO, já qualificado. (Conf.PSA) ION. Prenotação nº 615.826 de 11/02/2.019.

Selo Nº: 113274331000AVM1037080198

*Thalita Maria Nakahashi Aguiar*  
Thalita Maria Nakahashi Aguiar  
Escrevente

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038 \*\* DATA: 28/10/2024 22:50:31 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 18:03, sob o número WCAS24706160030 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013173-60.2011.8.26.0114 e código qLGjTlls



## Prefeitura Municipal de Campinas

## Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

## Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3461.51.58.0703.00000  
 Tipo Lote: TERRITORIAL  
 Uso do Imóvel: 1 - Vago (territorial)  
 Cód. Anterior: 03-059005811  
 \*\*\* LOCALIZAÇÃO \*\*\*  
 Quarteirão/Quadra: 15043-N  
 Lote/Sublote: 003-  
 Logradouro: RUA FRANCISCO DIDONE  
 Número: 0  
 Complemento:  
 Bairro/Loteamento: GLEBA (CHÁCARAS SÃO MARTINHO, PRC 3461-5)  
 CEP: 13042-843  
 Zoneamento: 02

## Dados do Terreno

Área do Terreno: 5,060,00  
 Área Terreno Não Trib.: 0,00  
 Valor do Metro 2: R\$ 911,96 / UFIC 195,4529  
 Valor de m² por laudo: Não  
 Padrão Zoneamento Tributário: B  
 Fatores de Correção: 0,0000  
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / SIM / NÃO  
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
 Área Excedente m 2: 0,00  
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Valor do Terreno: R\$ 2.768.721,75 / UFIC 593.395,0044  
 Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 2.491.849,58 / UFIC 534.055,5040  
 Frente: 46,00  
 Testada Beneficiada: ,00  
 Custo UFIC m3 / Linear: 4,6471  
 Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana  
 Frequência Lixo dias/Ano: 156  
 Posição do Lote: Meio de Quadra

## Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000  
 FV / FB: NÃO / NÃO  
 FC / FL: NÃO / NÃO  
 Área Total Construída: ,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: Não  
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 2.768.721,75 / UFIC 593.395,0044  
 Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 2.491.849,58 / UFIC 534.055,5040  
 Ind. Vl Venal Dec. Judicial:  
 Alíquota: 2,8000%  
 Desconto Fixo: UFIC 110,0000  
 Valor do IPTU: R\$ 69.258,54 / UFIC 14.843,5541  
 Limitador: R\$ 9.849,68 / UFIC 2.110,9924  
 IPTU Lançado: R\$ 9.849,68 / UFIC 2.110,9924  
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 997,41 / UFIC 213,7666  
 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 0,0000  
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000  
 Valor Total Lançado: R\$ 10.847,09 / UFIC 2.324,7590  
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%  
 Valor da Cota única: R\$ 10.304,74 / UFIC 2.208,5211  
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%  
 Número de Parcelas: 11  
 Valor das Parcelas: R\$ 986,10 / UFIC 211,3417  
 Venc. 1ª 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

## 8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Rua Francisco Didone (ângulo I)



Vista parcial da Rua Francisco Didone (ângulo II)



Fachada Imóvel Periciando



**Fachada Imóvel Periciando**



**Fachada Imóvel Periciando**

### 8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Área Frontal (ângulo I)



Área Frontal (ângulo II)



Área Frontal (ângulo III)



Área Frontal (ângulo IV)



Área Frontal (ângulo V)



Área Frontal (ângulo VI)



Área Lateral (ângulo I)



Área Lateral (ângulo II)



**Área Lateral (ângulo III)**



**Área Lateral (ângulo IV)**



**Área Fundos (ângulo I)**



**Área Fundos (ângulo II)**



Área Fundos (ângulo III)



Área Fundos (ângulo IV)



Área Fundos (ângulo V)



Área Fundos (ângulo VI)



**Área Fundos (ângulo VII)**



**Área Fundos (ângulo VIII)**



**Casa Fundos (ângulo I)**



**Casa Fundos (ângulo II)**



**Casa Fundos (ângulo III)**



**Casa Fundos (ângulo II)**



**Casa Principal**



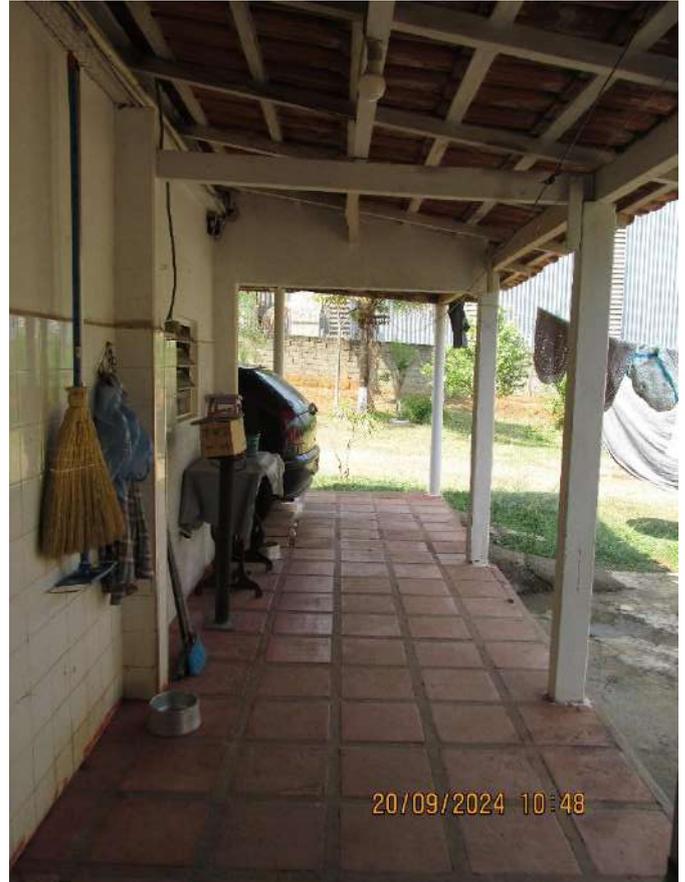
**Garagem Coberta**



**Varanda (ângulo I)**



Varanda (ângulo II)



Varanda (ângulo III)



Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



Sala (ângulo III)



Sala (ângulo IV)



Sala/Piso



Sala/Teto



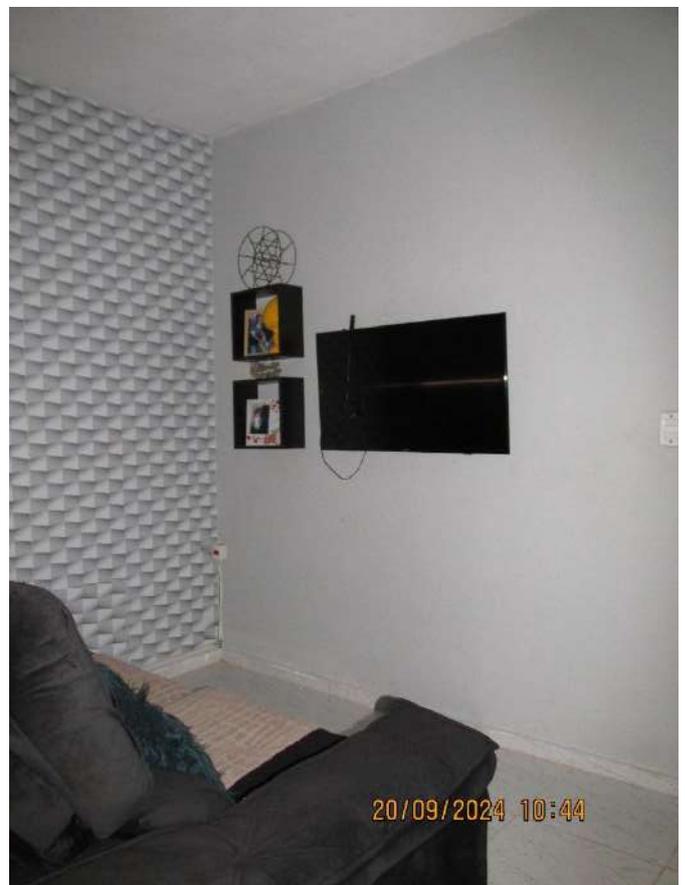
Corredor (ângulo I)



Corredor (ângulo II)



Dormitório I (suíte) (ângulo I)



Dormitório I (suíte) (ângulo II)



Dormitório I (suíte) (ângulo III)



Dormitório I (suíte) (ângulo IV)



Dormitório I (suíte)/Piso



Dormitório I (suíte)/Teto



**Banheiro/Dormitório I (suíte)**



**Dormitório II (ângulo I)**



**Dormitório II (ângulo II)**



**Dormitório II/Piso**



**Dormitório II/Teto**



**Banheiro Social**



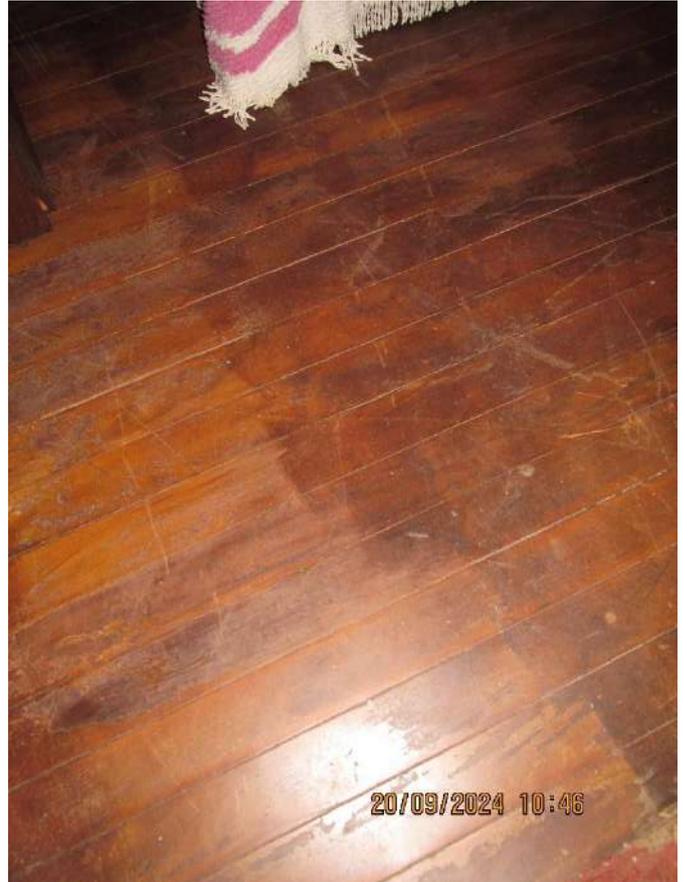
**Banheiro Social/Piso**



**Banheiro Social/Teto**



**Dormitório III (ângulo I)**



**Dormitório III/Piso**



**Dormitório III/Teto**



**Cozinha (ângulo I)**



Cozinha (ângulo II)



Cozinha (ângulo III)



Cozinha/Piso



Cozinha/Teto



Lavanderia (ângulo I)



Lavanderia (ângulo II)



Lavanderia/Piso



Lavanderia/Teto



Área de Lazer/Salão (ângulo I)



Área de Lazer/Salão (ângulo II)



Área de Lazer/Salão (ângulo III)



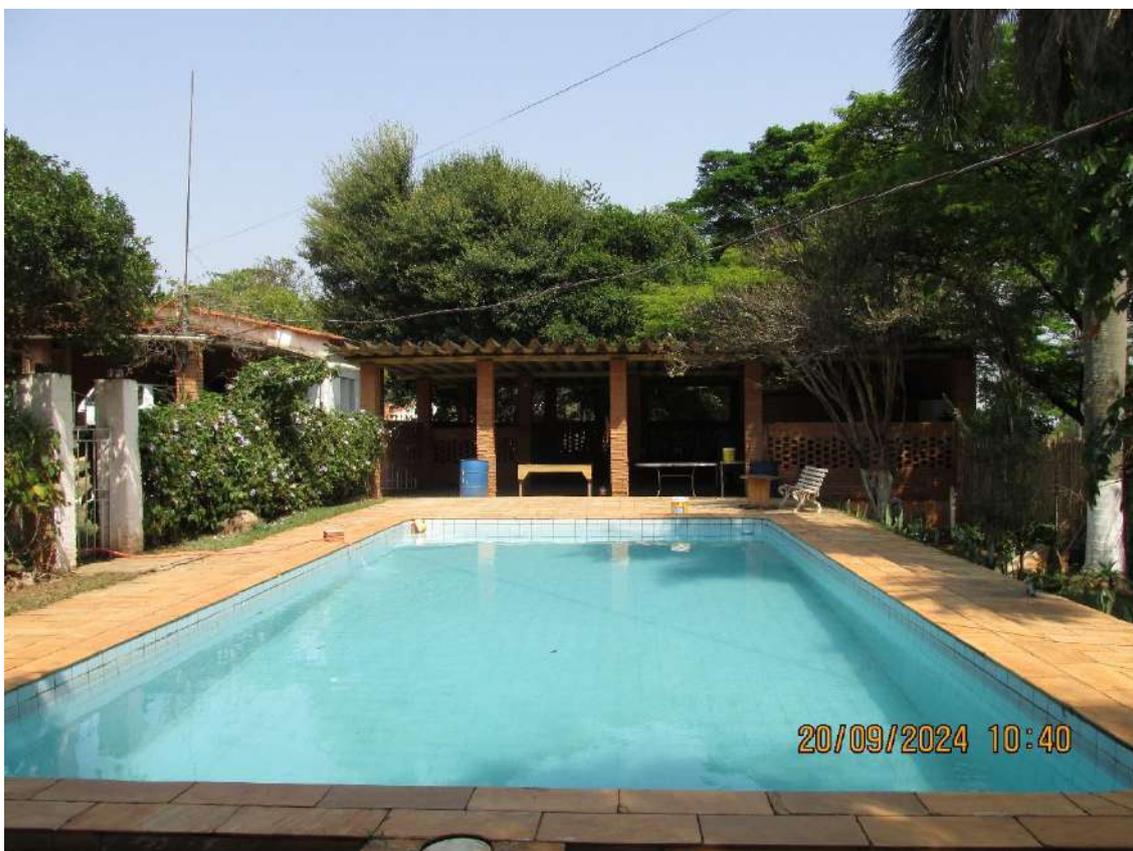
Área de Lazer/Salão (ângulo IV)



Banheiro/Área de Lazer/Salão



Área de Lazer/Piscina (ângulo I)



Área de Lazer/Piscina (ângulo II)

## 8.4 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Quarteirão