

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 1004212-74.2015.8.26.0114 (01)

**Classe - Assunto:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

**Exequente:** CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SÃO BERNARDO.

**Executado:** JOAQUIM VIANA DA SILVA.

**RENATO BRAMBILLA**, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, à presença de Vossa Excelência expor o quanto segue:

Destaca-se que a presente petição está acompanhada do laudo de avaliação mercadológica, objeto desta perícia.

Ademais, aproveita-se esta oportunidade para concatenar de forma resumida os valores apurados e discriminados nos laudos anexos, sendo eles:

**IMÓVEL AVALIANDO**

Matrícula: nº 178.394 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Código Cartográfico Municipal do IPTU: nº 3432.24.53.0001.01013.

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 – Torre nº 01 – Apto. nº 24 (2º Andar) e Vaga De Garagem nº 252 no Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

Tipologia: Apartamento Residencial (sala 2 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro social e 3 dormitórios sendo 1 suíte) com 1 Vaga de Garagem.

Área Útil de Construção: 71,40 m<sup>2</sup> (apartamento) + 1 vaga de garagem

Zoneamento: ZC2 (Zona de Centralidade 2) - Zona definida pelos eixos do DOT de média densidade habitacional com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

Estado de Conservação: Regular - "C"

Metodologia Utilizada: **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**

Valor do m<sup>2</sup> = **R\$ 6.657,02 m<sup>2</sup>**

Imóvel avaliando tem 71,40 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 6.657,02 x 71,40 m<sup>2</sup> = **R\$ 475.311,22**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 475.000,00**

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

**O Valor de Mercado** da totalidade do imóvel, **apartamento juntamente com uma vaga de garagem**, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data **é de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 30 de julho de 2024.

  
**Renato Brambilla**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI: 133682-F - 2ª Região (Brasil) / CNAI: 11073  
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: [brambilla.pericia@uol.com.br](mailto:brambilla.pericia@uol.com.br)

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 1004212-74.2015.8.26.0114 (01)

**Classe - Assunto:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

**Exequente:** CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SÃO BERNARDO.

**Executado:** JOAQUIM VIANA DA SILVA.

## **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.....	05
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Situação do Imóvel.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	07
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	09
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	09
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 - Fotos do Imóvel Periciando (exterior).....	20
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	24
8.4 - Foto e Localização da Vaga de Garagem.....	34
8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	35
8.6 - Croqui de Localização.....	36

## 1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 7ª 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 DOUTOR ALVES DO BANHO, Nº 796 – TORRE Nº 01 – APTO. Nº 24 (2º ANDAR) E VAGA DE GARAGEM Nº 252 NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE SÃO BERNARDO NO BAIRRO SÃO BERNARDO DA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 23 de julho de 2.024, tendo o signatário sido acompanhado moradora/locadora do imóvel, Sra. Damares, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

### 3.2. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial avaliando está situado no bairro São Bernardo, região Sul da cidade de Campinas/SP, em local de relativa movimentação comercial e mediana movimentação residencial, de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, condomínios residências de apartamentos, escolas (E. E. José Maria Matosinho, Colégio Doctus), praça (Praça Professor Paulo José Otaviano), supermercado atacadista (Tenda) alguns estabelecimentos comerciais como restaurantes, bares, barbearia, mercado, padaria, sorveteria, escritórios, academias. Em Avenida próxima, à Avenida das Amoreiras, podemos encontrar diversos estabelecimentos comerciais como supermercados (Oba Hortifruti, Supermercados JL), restaurante fast food (McDonald's), agência bancária, escola (Professor Geny Rodriguez), drogarias, hospital (Hospital de Amor Campinas). Além disso, há prático à acesso à Rodovia Anhanguera e à Via Expressa Waldemar Paschoal que facilita o acesso ao Centro diversos bairros de Campinas.

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 ZC2 (Zona de Centralidade 2) - Zona definida pelos eixos do DOT de média densidade habitacional com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

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

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMM - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.
- HMM - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CABI - comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - comércio atacadista de média incomodidade.
- CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade.
- CVMI - comércio varejista de média incomodidade.
- SBI - serviço de baixa incomodidade.
- SMI - serviço de média incomodidade.
- EBI - entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - entidade institucional de média incomodidade.
- UP - preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SRF - serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (Serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HMM e HCSE unidade residencial)

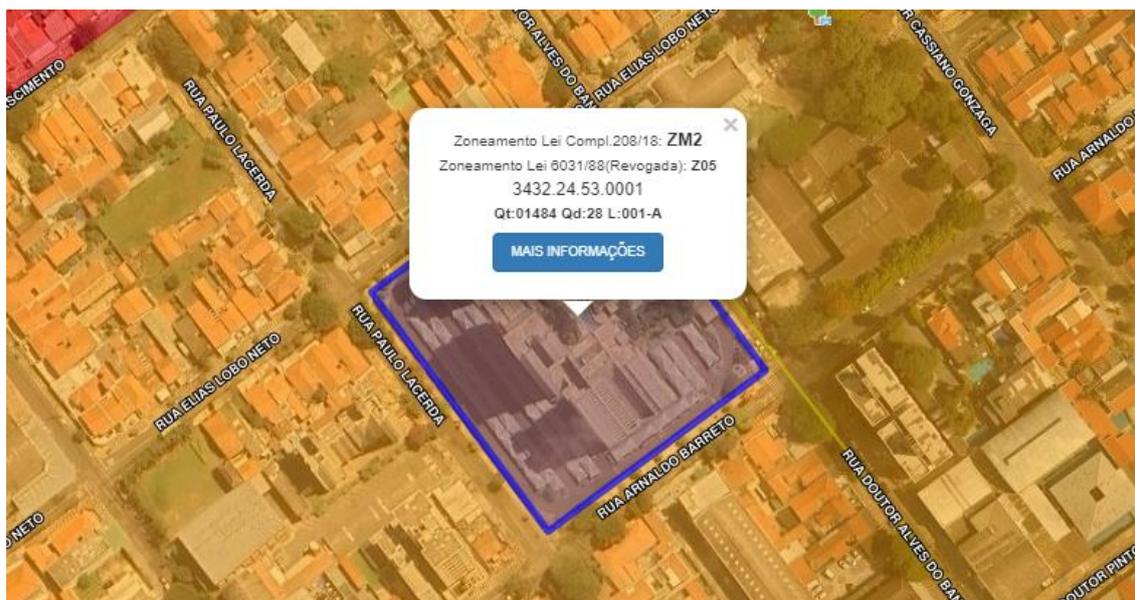


Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>)

### 3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula nº 178.394 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3432.24.53.0001.01013 (atualizado), em anexo.

### 3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui área: *“útil de 71,4000m<sup>2</sup>; comum de 49,0223m<sup>2</sup>, total de 120,4223m<sup>2</sup>e fração ideal de 41,3904m<sup>2</sup> ou 0,3643% no terreno onde foi construído o condômino”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
71,4000 m <sup>2</sup>	49,0223 m <sup>2</sup>	120,4223 m <sup>2</sup>

### 3.5. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado regular, sendo constituído por: (1) sala com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, teto com acabamento e rebaixo em gesso com aspecto regular de conservação, pintura com aspecto regular de conservação e pontos de iluminação; (2) sacada com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de

iluminação; (3) cozinha com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação e com pintura com aspecto regular de conservação, bancada em granito com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (4) área de serviço cozinha com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação e com pintura com aspecto regular de conservação tanque com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) corredor com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação, pintura com aspecto regular de conservação e três pontos de iluminação; (6) dormitório I com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação, pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (7) banheiro social com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, bancada em mármore com pia em porcelana com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, box em vidro com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e quatro pontos de iluminação; (8) dormitório II com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação, pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (9) dormitório III (suíte) com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso com aspecto regular de conservação, pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (10) banheiro

(suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo com aspecto regular de conservação, bancada em mármore com pia em porcelana com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, box em vidro com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e três pontos de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui uma (1) vaga de garagem fixa e coberta.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui três torres com 288 unidades sendo dois elevadores por torre, a portaria presencial, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado um excelente espaço de lazer com salão de festas, playground e quadra poliesportiva, piscina, academia, churrasqueira.

Relatório Fotográfico em Anexo.

### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 – Torre nº 01 – Apartamento nº 24 (2º Andar) e Vaga De Garagem nº 252 no Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

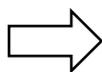
Área de útil: 71,40 m<sup>2</sup> + vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Estado de Conservação: Regular - "C"

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



$$\% \text{ vida} = \frac{13}{60} \times 100 = 23,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 24 e C = tiramos 0,830

$$\text{FD} = (1 - 0,830) \times 100$$

$$\text{FD} = 17,00 \%$$

## 4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653

## Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Pesquisa das Amostras

### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

#### ELEMENTO 01

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m<sup>2</sup> (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

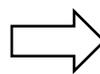
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

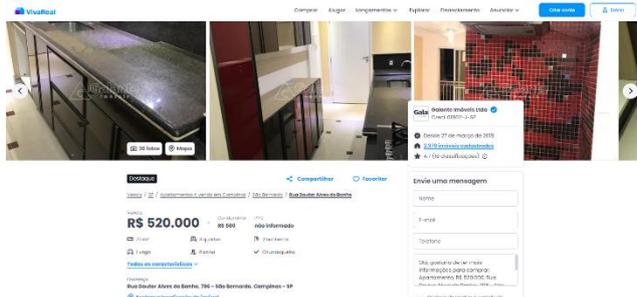
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 520.000,00 na Galante Imóveis (Código Site – AP006629)<sup>1</sup>

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



$$\% \text{ vida} = \frac{14}{60} \times 100 = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 24 e C = tiramos 0,830

$$\text{FD} = (1 - 0,830) \times 100$$

$$\text{FD} = 17,00 \%$$

<sup>1</sup> Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://galanteimoveis.com.br/imovel/ap006629-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2024.

**ELEMENTO 02**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

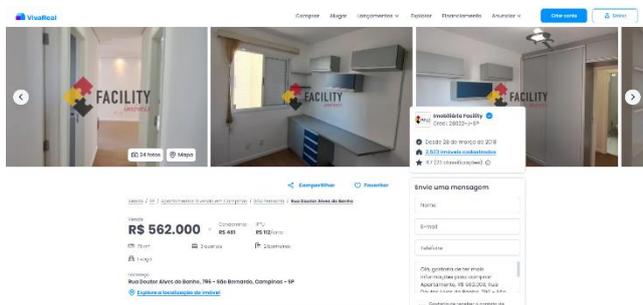
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 562.000,00 na Imobiliária Facility (Código Site – AP009935)<sup>2</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 14 \times 100}{60} = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
 Com 24 e C = tiramos 0,830  
 $FD = (1 - 0,830) \times 100$   
 $FD = 17,00 \%$

**ELEMENTO 03**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

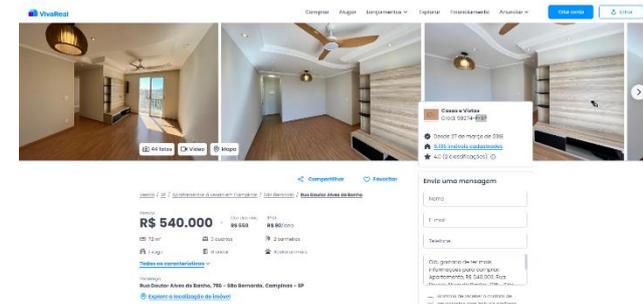
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 540.000,00 com o Casas e Vistas Imóveis (Código Site – AP1777)<sup>3</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 14 \times 100}{60} = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
 Com 24 e C = tiramos 0,830  
 $FD = (1 - 0,830) \times 100$   
 $FD = 17,00 \%$

<sup>2</sup> Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://imobiliariafacility.com.br/imovel/ap009935-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2024.

<sup>3</sup> Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 72 m² por R\$ 540.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-sao-bernardo-bairros-campinas-com-garagem-72m2-venda-RS540000-id-2634712799/>. Acessado em – 29/07/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 12:38, sob o número WCAS24704160998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004212-74.2015.8.26.0114 e código 8HLPmFAH.

**ELEMENTO 04**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

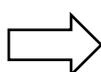
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

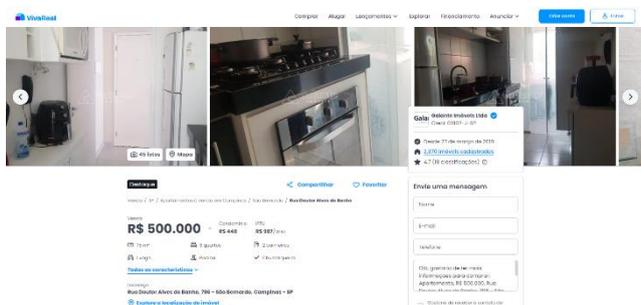
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 500.000,00 na Galante Imóveis (Código Site – AP004894)<sup>4</sup>

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



$$\% \text{ vida} = \frac{14}{60} \times 100 = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
Com 24 e C = tiramos 0,830  
FD = (1 - 0,830) X 100  
FD = 17,00 %

**ELEMENTO 05**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

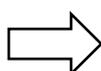
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

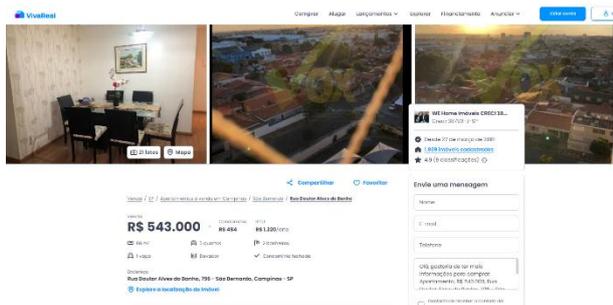
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 543.000,00 na WE Imóveis (Código Site – AP01159)<sup>5</sup>

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



$$\% \text{ vida} = \frac{14}{60} \times 100 = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
Com 24 e C = tiramos 0,830  
FD = (1 - 0,830) X 100  
FD = 17,00 %

<sup>4</sup> Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://galanteimoveis.com.br/imovel/ap004894-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2024.

<sup>5</sup> Apto 86m2 3 Dorms 1 Suíte, 2 Salas, Cozinha, 2 Banheiros, 1 Vaga Coberta, Lazer Completo. <https://wehomeimobiliaria.com.br/comprar/sp/campinas/sao-bernardo/apartamento/74409066>. Acessado em – 29/07/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 12:38, sob o número WCAS24704160998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004212-74.2015.8.26.0114 e código 8HLPmFAH.

**ELEMENTO 06**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m<sup>2</sup> (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

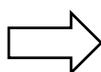
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

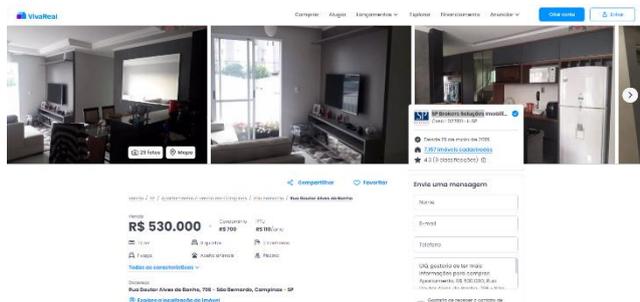
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 530.000,00 na SP Brokers Imóveis (Código Site – AP7945).<sup>6</sup>

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 14}{60} \times 100 = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 24 e C = tiramos 0,830

$$FD = (1 - 0,830) \times 100$$

$$FD = 17,00 \%$$

**ELEMENTO 07**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m<sup>2</sup> (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

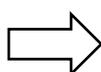
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

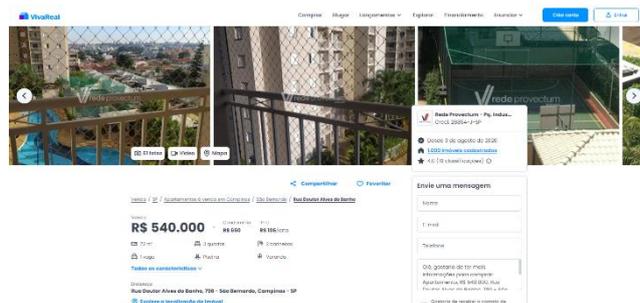
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 550.000,00 na Rede Provectum (Código Site – AP245530)<sup>7</sup>

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 14}{60} \times 100 = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 24 e C = tiramos 0,830

$$FD = (1 - 0,830) \times 100$$

$$FD = 17,00 \%$$

<sup>6</sup> Apartamento com 3 quartos, 72 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 530.000- São Bernardo - Campinas/SP. <https://www.spbrokersimoveis.com.br/imovel/apartamento-campinas-3-quartos-72-m/AP7945-SPBU/>. Acessado em – 29/07/2024.

<sup>7</sup> Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap245530-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2024.

**ELEMENTO 08**

Endereço: Rua Doutor Alves Do Banho, nº 796 - Condomínio Residencial Altos de São Bernardo no Bairro São Bernardo da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 71,40 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

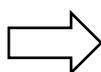
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 14 anos (2010)

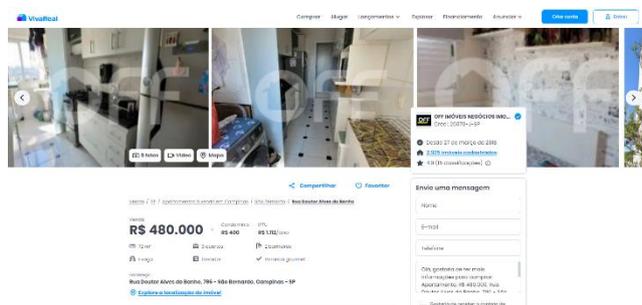
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 480.000,00 na OFF Imóveis (Código Site – AP17179)<sup>8</sup>

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



$$\% \text{ vida} = \frac{14}{60} \times 100 = 23,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 24 e C = tiramos 0,830

$$FD = (1 - 0,830) \times 100$$

$$FD = 17,00 \%$$

**5.2. Homogeneização das Amostras de Venda**

Amostra	Valor por m²	FO	FD	FMD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 7.282,91	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.554,61
02	R\$ 7.871,14	- 10,00% (a venda)	-----	-----	R\$ 7.084,02
03	R\$ 7.563,02	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.806,71
04	R\$ 7.002,80	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.302,52
05	R\$ 7.605,04	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.844,53
06	R\$ 7.422,96	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.680,66
07	R\$ 7.703,08	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.932,77

<sup>8</sup> Apartamento à venda no São Bernardo em Campinas. <https://offimoveis.com.br/imovel/ap017179-apartamento-venda-sao-bernardo-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2024.

<b>08</b>	R\$ 6.722,68	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.050,41
-----------	--------------	---------------------	-------	-------	--------------

\*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

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{53.256,23}{8} = \boxed{\text{R\$ 6.657,02 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 6.657,02 v/m<sup>2</sup>**

### 6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 5.658,46

elimina-se superiores à R\$ 7.655,57

#### Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

<b>01</b>	R\$ 7.282,91	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.554,61
<b>02</b>	R\$ 7.871,14	- 10,00% (a venda)	-----	-----	R\$ 7.084,02
<b>03</b>	R\$ 7.563,02	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.806,71
<b>04</b>	R\$ 7.002,80	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.302,52
<b>05</b>	R\$ 7.605,04	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.844,53
<b>06</b>	R\$ 7.422,96	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.680,66
<b>07</b>	R\$ 7.703,08	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.932,77
<b>08</b>	R\$ 6.722,68	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 6.050,41

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{53.256,23}{8} = \boxed{\text{R\$ 6.657,02 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Ponderada = **R\$ 6.657,02 v/m<sup>2</sup>**

### 6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 71,40 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 6.657,02 x 71,40 m<sup>2</sup> = **R\$ 475.311,22**

**APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 475.000,00**

## 7. Enceramento

### 7.1. Conclusão do PTAM

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

**O Valor de Mercado da totalidade do imóvel periciando, apartamento juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).**

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 36 (trinta e seis) 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 julho de 2024.



Renato Brambilla  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI nº 133.682-F CNAI nº 11.073

## 8. Anexos

## 8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

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

**MATRÍCULA** 178.394 **FOLHA** 001

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

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n° 24 Tipo 01, localizado no 2° andar da TORRE "01", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE SÃO BERNARDO, situado na Rua Dr. Alves de Banho, n° 796, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 71,4000m<sup>2</sup>; comum de 49,0223m<sup>2</sup>, total de 120,4223m<sup>2</sup> e fração ideal de 41,3904m<sup>2</sup> ou 0,3643% no terreno onde foi construído o condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.09/153.207 em 29/06/2010, deste Livro de Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIA: GOLD MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ n° 08.966.437/0001-08, com sede em São Paulo/SP, na Rua Dr. Eduardo de Souza Azevedo, n° 387, 11° andar, Vila Nova Conceição.  
Campinas, 29 de junho de 2010.  
O Oficial, *FRATERNO DE MELO ALMADA JR*

Av.01/178.394, em 29 de junho de 2010.  
O imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor do HBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO, pelo valor de R\$18.500.000,00 (valor colação R\$63.888,88-incluído outros imóveis) conforme R.05, Av.06 e Av.07/153.207, deste Registro de Imóveis.  
A Escrevente, PATRICIA ANDREA ZAMORA CAVAGNA.

Av.02/178.394, em 29 de junho de 2010.  
Procede-se nesta averbação para ficar constando que a presente matrícula foi aberta a pedido da proprietária GOLD MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, nos termos do experimento assinado em São Paulo/SP, em 26/05/2010, com firmas reconhecidas no 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (Conf. ADMA/ADMA).  
A Escrevente, PATRICIA ANDREA ZAMORA CAVAGNA.

AV.03/178.394, em 27 de dezembro de 2.010.  
De conformidade com Instrumento Particular de Aditivo, assinado em São Paulo-SP em 04/08/2010, com força de Escritura Pública nos termos da Legislação pertinente ao SFH, com firmas reconhecidas no 6º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, feito ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária, objeto do transporte da AV.01 desta matrícula, a devedora GOLD MINAS GERAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em São Paulo-SP.  
Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038-\*\* DATA: 29/07/2024 11:44:32 - VALOR: R\$ 21,55

.onr

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

178.394

FOLHA

001

VERSO

Paulo-SP, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n° 387, 11° Andar, inscrita no CNPJ/MF n° 08.966.433/0001-08, o credor HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, com sede em Curitiba-PR, na Travessa Oliveira Bello, n° 34, 4° Andar, inscrito no CNPJ/MF n° 01.701.201/0001-89, a fiadora/construtora GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, com sede em São Paulo-SP, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n° 387, 11° Andar - parte inscrita no CNPJ/MF n° 58.507.286/0001-86, e a fiadora RDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Praia do Botafogo, n° 501, Bloco 1, Térreo 201 parte - Torre Pão de Açúcar - Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF n° 02.950.811/0001-89, na melhor forma de direito, ADITAM o referido Instrumento para alterar a data do vencimento do financiamento, qual seja, 19/04/2012, conforme Cláusula Terceira do Item III do presente Aditivo, bem como para que fique constando todas as demais alterações devidamente descritas no referido Item III do presente Aditivo. Sob as demais cláusulas e condições constantes do mesmo, que fica microfilmado neste Registro de Imóveis sob n° 481.314, nesta data, ficando RATIFICADOS todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do Instrumento originário que não foram alterados pelo presente. (Conf. PHRS) PHRS.

A Escrevente *Christiane Cristina Baldone Alves.*

AV.04/178.394 em 30 de novembro de 2.012.

De conformidade com o Instrumento Particular de Quitação assinado em Curitiba-PR, em 13/04/2.012, com firmas reconhecidas no 7° Tabelionato de Notas de Curitiba, formulado pelo credor HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do transporte da AV.01 e AV.03, em virtude de ter recebido da devedora o valor original da dívida de R\$18.400.000,00 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$63.888,88), tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, ficando em consequência o mesmo, livre e desembaraçado do referido ônus. (Conf. LAV) ION.

O Substituto

*Pedro Sérgio de Almeida.*

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115.038-\*\* DATA: 29/07/2024 11:44:32 - VALOR: R\$ 21,55



## Prefeitura Municipal de Campinas

30/07/2024, 10:27:35

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

## Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3432.24.53.0001.01013  
 Tipo Lote: PREDIAL  
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial  
 Cód. Anterior:  
 \*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*  
 Quarteirão/Quadra: 01484-28  
 Lote/Sublote: 001-A  
 Logradouro: RUA DOUTORALVES DO BANHO  
 Número: 796  
 Complemento: TORRE1 AP24  
 Bairro/Loteamento: VILA SÃO BERNARDO  
 CEP: 13030-580  
 Zoneamento: 05

## Dados do Terreno

Área do Terreno: 41,38  
 Área Terreno Não Trib.: 0,00  
 Valor do Metro 2: R\$ 1.118,56 / UFIC 239,7301  
 Valor de m² por laudo: Não  
 Padrão Zoneamento Tributário: B  
 Fatores de Correção: 1,1000  
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO  
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
 Área Excedente m2: 0,00  
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Valor do Terreno: R\$ 50.914,46 / UFIC 10.912,0347  
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 45.823,02 / UFIC 9.820,8312  
 Frente: 112,22  
 Testada Beneficiada: ,00  
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718  
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana  
 Frequência Lixo dias/Ano: 301  
 Posição do Lote: Esquina

## Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000  
 FV / FB: SIM / NÃO  
 FC / FL: NÃO / NÃO  
 Área Total Construída: 86,03  
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00  
 Valor Total da Construção: R\$ 173.014,12 / UFIC 37.080,5465

## Dados da Dependência

Dependência: 1  
 Área da Dependência: 86,03  
 Área Não Trib. da Dep.: ,00  
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.125,89 / UFIC 455,6224  
 Ano de Depreciação: 2010  
 Fator de Depreciação: 0,8600  
 Valor da Dependência: R\$ 173.014,12 / UFIC 37.080,5465  
 Tipo Padrão Construção: RV-3-0

## Dados Tributários

Exercício: 2024  
 Emissão: 01/2024  
 Valor da UFIC: 4,6659  
 Desc. Adimplência: Não  
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 223.928,58 / UFIC 47.992,5812  
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 218.837,14 / UFIC 46.901,3778  
 Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:  
 Alíquota: 0,6000%  
 Desconto Fixo: UFIC 60,0000  
 Valor do IPTU: R\$ 1.033,07 / UFIC 221,4083  
 Limitador: R\$ 1.106,16 / UFIC 237,0741  
 IPTU Lançado: R\$ 846,43 / UFIC 181,4083  
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 373,11 / UFIC 79,9649  
 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\$ 1.219,54 / UFIC 261,3732  
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%  
 Valor da Cota única: R\$ 1.158,56 / UFIC 248,3045  
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%  
 Número de Parcelas: 11  
 Valor das Parcelas: R\$ 110,87 / UFIC 23,7612  
 Venc. 1º Parc./Cota Única: 09/02/2024  
 Isenção de Imposto:  
 Isenção de Ofício:  
 Imunidade:  
 Vl. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Isenção de Taxas:  
 Vl. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Vl. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Perda Isenção Imposto:  
 Perda Isenção Ofício: Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel  
 Ind. de Benefício CAIF: N  
 Ind. Adesão IPTU Digital:  
 Ind. Anexação de Fato: Não  
 Alteração Cadastral:  
 Ind. Lançamento Inibido:

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

## 8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Rua Dr. Alves do Banho (ângulo I)



Vista parcial da Rua Dr. Alves do Banho (ângulo II)



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada da Portaria



Identificação do Condomínio



Fachada do Bloco do Apartamento Periciando



**Identificação do Bloco do Apartamento Periciando**



**Identificação do Apartamento Periciando**

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



Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



Sala (ângulo III)



Sala (ângulo IV)



Piso/Sala



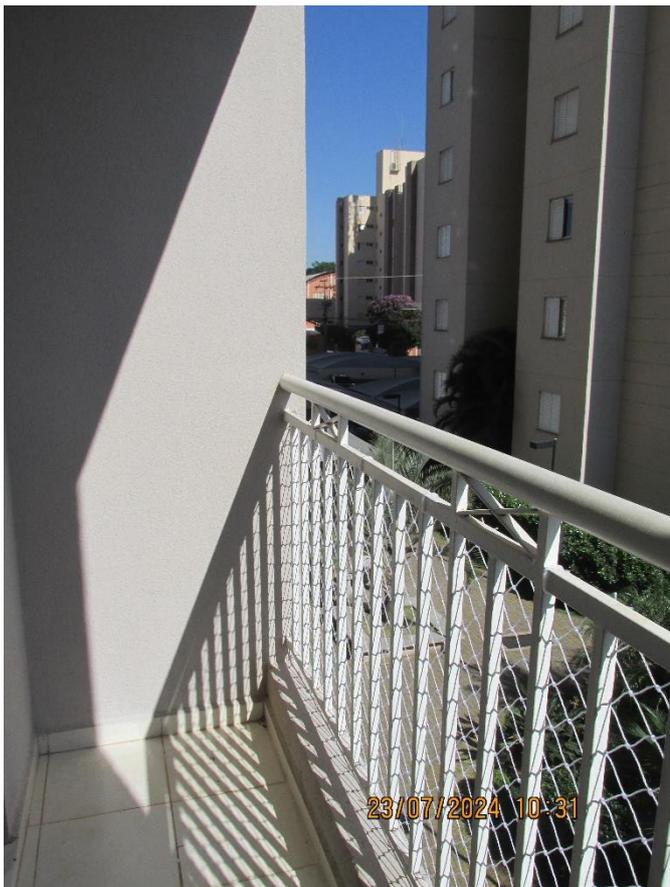
Teto/Sala



Piso/Sala



Teto/Sala



Sacada



Sacada/Piso



Sacada/Teto



Vista Sacada



Cozinha (ângulo I)



Cozinha (ângulo II)



Cozinha (ângulo III)



Cozinha (ângulo IV)



Área de Serviço (ângulo I)



Área de Serviço (ângulo II)



Piso/Cozinha/Área de Serviço



Teto/Cozinha/Área de Serviço



Corredor



Corredor/Piso



Corredor/Teto



Dormitório I



Dormitório I/Piso



Dormitório I/Teto



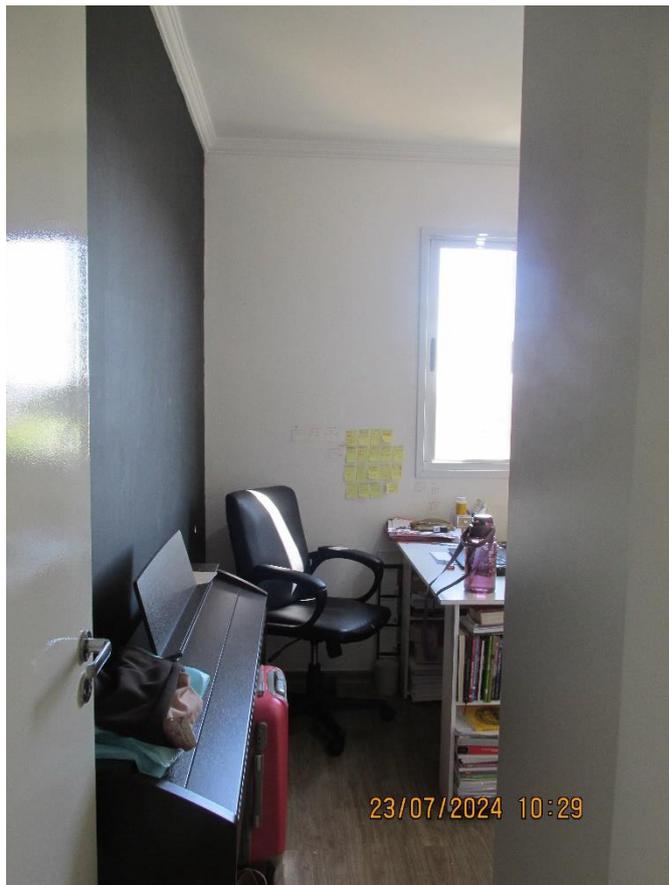
Banheiro Social



Banheiro Social/Piso



Banheiro Social/Teto



Dormitório II (ângulo I)



Dormitório II (ângulo II)



Dormitório II (ângulo III)



**Dormitório II/Piso**



**Dormitório II/Teto**



**Dormitório III (suíte) (ângulo I)**



**Dormitório III (suíte) (ângulo II)**



Dormitório III (suíte) (ângulo I)



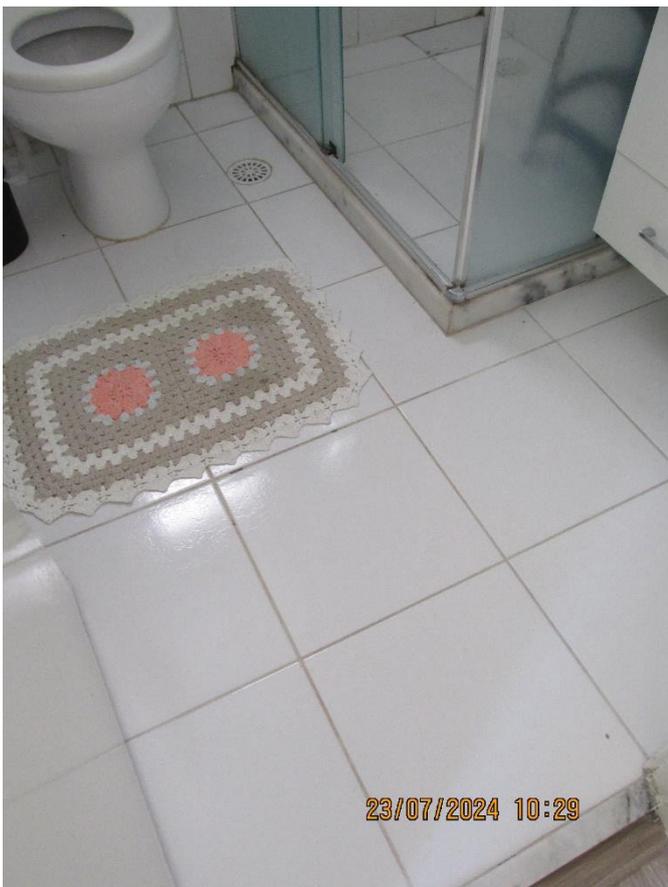
Dormitório III (suíte)/Piso



Dormitório III (suíte)/Teto



Banheiro (suíte)



Banheiro (suíte)/Piso



Banheiro (suíte)/Teto

#### 8.4 - Foto e Localização da Vaga de Garagem



### 8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



Playground



Piscina



Quadra Poliesportiva



Área de Churrasqueira



Salão de Festa



Academia

### 8.6 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio