



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 6772

Imóvel Avaliado:

Apartamento padrão simples localizado à Avenida Francisco Glicério, 1639, apto 1112 - Centro. Campinas - SP

Finalidade do Parecer: determinar valor de mercado do imóvel avaliando

Solicitante: 1050067.08.2017.8.26.0114

Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO	3
VISTORIA	4
CONTEXTO URBANO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	4
METODOLOGIA UTILIZADA	5
PESQUISA DE MERCADO.....	6
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	8
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	10
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.....	10
CONCLUSÃO	11
ANEXOS.....	12
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	13
CURRICULUM DO AVALIADOR	31

Processo: 1050067-08.2017.8.26.0114

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas de Condomínio

Fórum: 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas -SP

Requerente: Condomínio Edifício Itaguaçu

Requerido: Espólio de Doraci Aparecida Gotardi

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. Carlos Eduardo Mendes

Fabio Luis Passeri, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SP sob o nº 100.187 e registro no CNAI sob o nº 4.972 domiciliado à Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinar valor de mercado do imóvel avaliando, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Espólio de Doraci Aparecida Gotardi**, está localizado à Avenida Francisco Glicério, 1639, apto 1112 - Centro. Campinas - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 6800 (2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas), nos seguintes termos:

“Apartamento nº1112, do 11º andar do Ed. Itaguaçu, situado à- Av. Fco. Glicério, 1639, composto de uma área ideal de 4,18m82 no terreno que mede: 1.457,57m2, com 42,15ms. de frente para a citada avenida; 33,18ms. para a rua Delfino Cintra, confrontando com o Ed. Capri e Francisca R. Ribas, R. Avila outros. O referido Edifício será constituído de subsolo, loja térrea e respectivo mezanino e 18 andares, contendo 15 apartamentos por andar e mais apartamento de zelador, casa de máquinas e caixa d'agua. O Subsolo contém 64 boxes de estacionamento numerados de 01 a 64, com a área de construção de 22,301875m2 cada um e área ideal no terreno de 2,63m2 cada um, sanitário, cabine para lixo, escadaria, elevador, rampa para entrada de carro e medidores. O andar térreo contém loja e respectivo mezanino, sanitário, escadaria e hall social, com a área construída de

1.359,29m² e área ideal no terreno de 160,65m². Nos pavimentos tipos, do 1º ao 18º andar, contém 15 apartamentos por andar, todos iguais, contendo cada um, sala dormitório, banheiro, pia e circulação, 4 elevadores, escadaria, área de circulação e hall social, com a área construída de 27,4515m², área comum de 8,0109m² e área ideal no terreno de 4,18m².

Conforme documento de escritura/convenção de condomínio de 26/02/1973, o apto objeto desta avaliação não possui vaga de garagem.”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 13/09/2025.

Ocupação: Atualmente o imóvel avaliado encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel revelou que o imóvel se encontra em estado de abandono.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Trata-se de uma área consolidada, com alta densidade de ocupação e intensa circulação de pessoas, atraída pela concentração de atividades financeiras, educacionais, médicas e administrativas, além da presença de órgãos públicos e estabelecimentos de grande porte. O entorno conta com variada infraestrutura urbana, incluindo comércio diversificado, agências bancárias, clínicas, restaurantes, hotéis e equipamentos culturais. A região é atendida por ampla rede de transporte coletivo, com diversas linhas de ônibus que interligam os bairros ao centro, além de vias estruturais que facilitam o deslocamento para outras áreas da cidade. O local também dispõe de infraestrutura consolidada de água, energia elétrica, telecomunicações e coleta de resíduos, além de calçadas pavimentadas e mobiliário urbano que favorecem a circulação de pedestres. Apesar do adensamento e da movimentação intensa, a área mantém grande atratividade por reunir facilidades e acessibilidade, constituindo-se em importante polo de referência urbana e econômica de Campinas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O prazo aceitável para a venda de um imóvel pode variar dependendo das condições do mercado, do tipo de imóvel e das expectativas do vendedor. De maneira geral, podemos considerar os seguintes prazos:

Curto prazo: até 3 meses.

Este prazo é mais comum em mercados imobiliários aquecidos, com alta demanda e pouca oferta. Imóveis bem localizados, em bom estado e com preços competitivos têm maior probabilidade de serem vendidos rapidamente.

Médio prazo: 3 a 12 meses.

Esse prazo é mais típico em mercados equilibrados, onde a oferta e a demanda estão mais alinhadas. O tempo para vender o imóvel dependerá de fatores como localização, preço e condições do imóvel.

Neste caso, é importante ter uma estratégia de marketing eficaz e estar disposto a negociar preço e condições.

Longo prazo: mais de 12 meses.

A venda de um imóvel a longo prazo é mais comum em mercados desacelerados ou com excesso de oferta. Nesses casos, pode ser necessário ajustar o preço, melhorar a apresentação do imóvel ou adotar outras estratégias para atrair compradores. O imóvel avaliando enquadra-se em venda a médio prazo.

METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito dela, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características

construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	1	35,00	150.000,00	4.285,71
2	Centro	1	35,00	130.000,00	3.714,29
3	Centro	1	44,00	215.000,00	4.886,36
4	Centro	1	35,00	140.000,00	4.000,00
5	Centro	1	35,00	150.000,00	4.285,71

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 150.152,38 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4.234,42) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (35,46 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 0% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	1	35,00	150.000,00	4.285,71
2	Centro	1	35,00	130.000,00	3.714,29
3	Centro	1	44,00	215.000,00	4.886,36
4	Centro	1	35,00	140.000,00	4.000,00
5	Centro	1	35,00	150.000,00	4.285,71

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 0%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores

Média Aritmética =	R\$ 21.172,07
	5

Média Aritmética =	R\$ 4.234,42 / m²
---------------------------	--------------------------

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 150.152,38 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 4.234,42) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (35,46 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 3.810,97 e superiores à R\$ 4.657,86.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro	1	35,00	150.000,00	4.285,71
4	Centro	1	35,00	140.000,00	4.000,00
5	Centro	1	35,00	150.000,00	4.285,71

Fórmula Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 12.571,42
	3

Média Ponderada = R\$ 4.190,47 / m²
--

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 35,46 m² x R\$ 4.190,47

Valor do imóvel avaliado = R\$ 148.594,29

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 148.594,29 (cento e quarenta e oito mil quinhentos e noventa e quatro reais e vinte e nove centavos)

CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metódico de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 148.594,29 (cento e quarenta e oito mil quinhentos e noventa e quatro reais e vinte e nove centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Paulínia/SP, 26 de setembro de 2025.

Fabio Luis Passeri
Avaliador Imobiliário(a)
CRECI nº 100.187 / SP
CNAI nº 4.972

Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP

Fone: (19)98221-8221 / 19 39334444

E-mail: contato@skillconsultoria.com.br

Site: <https://www.skillconsultoria.com.br>

ANEXOS

Anexo 1

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

Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **6800**
➤ Cartório de Registro: **2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Espólio de Doraci Aparecida Gotardi**
- Endereço: **Avenida Francisco Glicério, 1639**
- Complemento: **apto 1112**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento padrão simples**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Utilização: **residencial**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Endereço: **Avenida Francisco Glicério, 1639**
- Complemento: **apto 1112**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **Apartamento nº1112, do 11º andar do Ed. Itaguaçu, situado à- Av. Fco. Glicério, 1639, composto de uma área ideal de 4,18m82 no terreno que mede: 1.457,57m2, com 42,15ms. de frente para a citada avenida; 33,18ms. para a rua Delfino Cintra, confrontando com o Ed. Capri e Francisca R. Ribas, R. Avila outros.**

O referido Edifício será constituído de subsolo, loja térrea e respectivo mezanino e 18 andares, contendo 15 apartamentos por andar e mais apartamento de zelador, casa de máquinas e caixa d'água. O Subsolo contém 64 boxes de estacionamento numerados de 01 a 64, com a área de construção de 22,301875m² cada um e área ideal no terreno de 2,63m² cada um, sanitário, cabine para lixo, escadaria, elevador, rampa para entrada de carro e medidores. O andar térreo contém loja e respectivo mezanino, sanitário, escadaria e hall social, com a área construída de 1.359,29m² e área ideal no terreno de 160,65m². Nos pavimentos tipos, do 1º ao 18º andar, contém 15 apartamentos por andar, todos iguais, contendo cada um, sala dormitório, banheiro, pia e circulação, 4 elevadores, escadaria, área de circulação e hall social, com a área construída de 27,4515m², área comum de 8,0109m² e área ideal no terreno de 4,18m². Conforme documento de escritura/convenção de condomínio de 26/02/1973, o apto objeto desta avaliação não possui vaga de garagem.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **1.457,00 m²**
- Área Construída: **27,45 m²**
- Área Privada: **0,00 m²**
- Área Comum: **8,01 m²**
- Área Considerada Total: **35,46 m²**

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

rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo,

3 - Características do terreno:

- Frente: **0 m**
- Fundos: **0 m**
- Profundidade: **0 m**
- Topografia: **plana**
- Forma: **regular**
- Orientação:
- Situação: **esquina**
- Proteção: **divisa prédio**
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Apartamento padrão simples, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre reparos simples e reparos importantes. O imóvel avaliado está inserido em uma edificação de 18 (dezoito) pavimento(s) e está localizado no 11º andar, não possui estacionamento. É constituído(a) de 1 quarto, 1 banheiro, 1 cozinha, com as seguintes observações: apartamento tipo kitnet, sala/quarto, wc, cozinha/lavanderia.

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio: **mensal**
- Valor do Condomínio Mensal: **R\$ 360,00**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **não informado**
- Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**
- Valor venal do terreno (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Valor venal da construção (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 0,00**

7 - Fotos

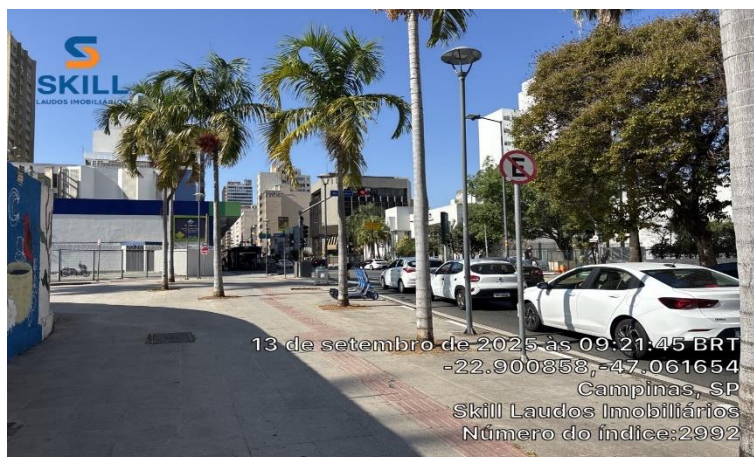


Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

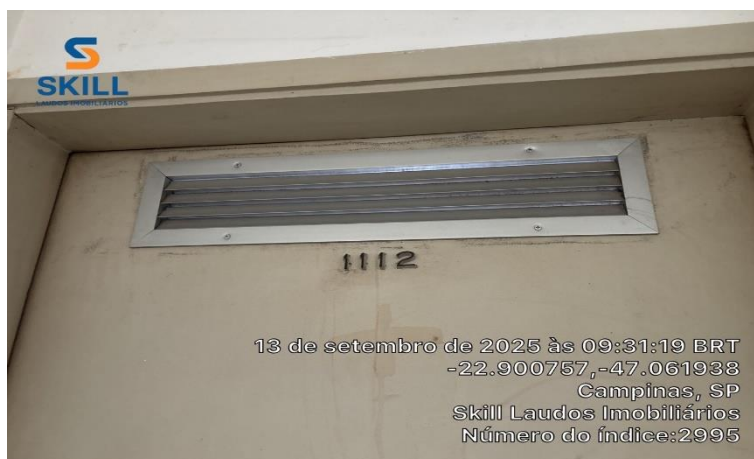


Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:

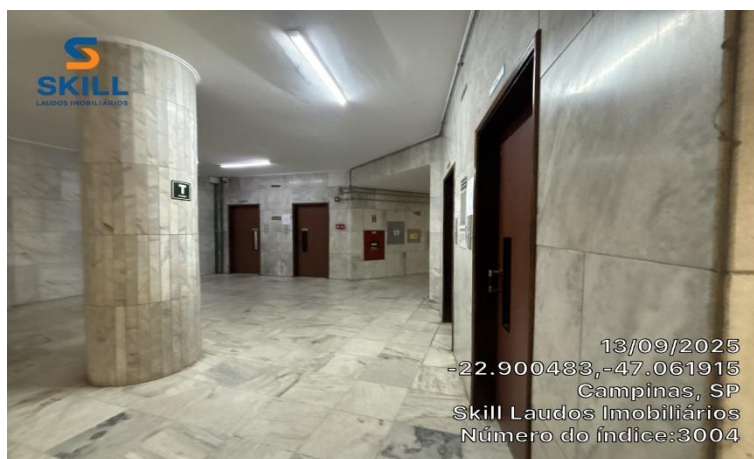


Foto 13:

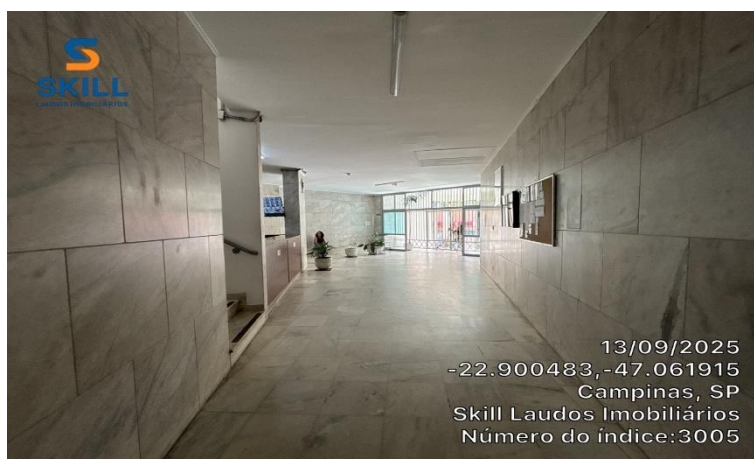


Foto 14:



Foto 15:

8 - Documentos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FILIPPI DE SOUZA SILVA, liberado nos autos em 11/06/2024. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050067-08.2017.8.26.0114 e código 05m1u0s.

Pág.: 1 de 4

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3c5ac0a5-4571-4477-ab6b-ab52e51e7500

DIGITALIZADA

MATRÍCULA
6800

FOLHA
01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Apartamento nº1112, do 11º andar do Ed. Itaguaçu, situado à Av. Fco. Glicério, 1639, composto de uma área ideal de 4,18m² no terreno que mede 1.457,57m², com 42,15m. de frente para a citada avenida; 33,18m. para a rua Delfino Cintra, - - confrontando com o Ed. Capri e Francisca R. Ribas R. Avila e outros. - PROPRIETÁRIO: - WILLIAM ZAMATTARO, brasileiro, solteiro, engenheiro, Campinas. - TÍTULO AQUISITIVO: - Transcr. 39.843 deste cartório. - Dou fé. Campinas, 27.1.77. - O esc. O oficial do registro

R.1-6800: - Por escritura de 14.10.76, do 6º Tb. local, livro 50 fls. 48, o proprietário acima qualificado, VENDEU o imóvel da presente matrícula à PEDRO AGAPIO AQUINO NETO, brasileiro, casado, médico, Campinas, por R\$ 88.800,00. - Dou fé. Campinas, 27.1.77. - O esc. O of. maior

R.2-6800 - Pela escritura de 04 de abril de 1.979, do 5º Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, livro 360, fls. 49, - os proprietários, PEDRO AGAPIO DE AQUINO NETO, acima qualificado e sua mulher NEUSA APARECIDA BRAGA DE AQUINO, do lar, RG./ nº 2.811.482, brasileira, casados no regime de comunhão de ... bens, inscritos no CPF sob nº 014.519.878/20, domiciliados nesta cidade, DOARAM o imóvel desta matrícula, e seu filho JOSÉ LUIZ BRAGA DE AQUINO, brasileiro, solteiro, maior, médico, CID nº 0005.706.358/37, domiciliado e residente nesta cidade; no valor de R\$ 78.779,19. CC/MP nº 042.016.161. Campinas, 25 de maio de 1.979. O escrevente habilitado, Otávio de Melo Annibal. O OFICIAL

R.03/6.800: - Por escritura pública datada de 31/8/83, do 5º Tab local, L. 401, fls. 126, o proprietário do R.2, já qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula à ARI PIRES D'AVILA, brasileiro, aposentado, CIC. 013.962.348/53, casado no regime de (cont. no verso)

Esse documento foi assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS - 23/02/2024 11:20 PROTOCOLO: PH000501438-6800

www.registradores.org.br

Registradores
Conselho Nacional de Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FILIPI DE SOUZA SILVA, liberado nos autos em 11/06/2024 às 12:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050067-08.2017.8.26.0114 e código 05mArUOs.

fls. 266

Pág.: 2 de 4

MATRÍCULA

6.800:--

FOLHA

01.-

VERSO

cómunhão de bens, com Zilda Ferreira Mello D'Avila, antes da Lei 6.515/77, residente nesta cidade, pelo valor de 1.800.000,00.- Don. fé.- Campinas, 05 de outubro de 1.983.- O Esc. Hab. Amilton Franco.- O Oficial *Nelson Luis Milanetto*
R.04/M.6.800.- Nos termos da escritura lavrada pelo 5º Tab. de Campinas, no livro 438, fls. 03, em 14 de outubro de 1985 o adquirente do R.3, Ari Pires D'Avila, já qualificado, e s/m. Zilda Ferreira Mello D'Avila, do lar, brasileira, CIG.- do marido, VENDERAM a DORACI APARECIDA GOTARDI, brasileira, assistente social, RG.10.719.509 e CIG. 005.664.848/03, solteira, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Sacramento, 110, apto.11, o imóvel, pelo valor de Cr\$20.000.000.- / Consta do título que foi apresentada e declaração assinada pelo síndico do edifício, provando estar o imóvel em dia com as taxas condominiais, a qual ficou arquivada no tabelionato sob nº 78.126.- Campinas 22 OUT 1985 O Esc. Aut. (Nelson Luis Milanetto).-

Prenotação nº 422.688 de 09/02/2024.

Av.05/6.800 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pelo Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis (ONR), com o número de protocolo de penhora online, nº PH000501438, encaminhado aos 09 de fevereiro de 2024, pelo Escrivão/Diretor Elvio Soriano Leme, extraída do Processo da ação de Execução Civil nº 1050067-08.2017.8.26.0114 em trâmite perante o 8º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAGUAÇU, inscrito no CNPJ sob nº 66.075.508/0001-67, e como **executada** DORACI APARECIDA GOTARDI, inscrita no CPF nº 005.664.848-03, foi procedida a **PENHORA** de 100% do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 29.772,60, ficando nomeado como

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Assessoria de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS - 23/02/2024 11:20 PROTOCOLO: PH000501438-6800

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3c5ac0a5-4571-4477-ab6b-ab52e5e7500

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050067-08.2017.8.26.0114 e código 05mArUOs. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FILIPPI DE SOUZA SILVA, liberado nos autos em 11/06/2024 às 12:36.

fls. 267

Pág.: 3 de 4

MATRÍCULA
6.800

FICHA
02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

depositário Doraci Aparecida Gotardi. Título analisado e digitado por Lucas Cardinalli Manin.

Selo digital nº 123851321MN000513151JH24R.

Campinas, 22 de fevereiro de 2024. O Substituto do Oficial
[Assinatura], Murilo Hákime Pimenta.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS - 23/02/2024 11:20 PROTOCOLO: PH000501438-6800

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3c5ac0a5-4571-4477-ab6b-ab52e5e7500

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FILIPPI DE SOUZA SILVA, liberado nos autos em 11/06/2024 às 12:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050067-08.2017.8.26.0114 e código 05mARUOS.

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3c5ac0a5-4f57-4477-ab6b-ab52e5e7500

fls. 268

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS								
CERTIDÃO								
Prenotação nº 422688								
CERTIFICO que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação, ônus, registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel, além do que consta na presente matrícula.								
CERTIFICO mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data.								
Campinas, 22/02/2024 - 10:53:44								
Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo - Oficial (Assinatura Digital)								
Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Justiça	ISS	MP	S. Faz 2	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 6,18	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,22	R\$ 2,03	R\$ 2,03	R\$ 71,80
Selo digital nº 123851391RC000513150XH242 - Para consulta acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br								
ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeito notariais e de registro								



Registradores
Certidão Registradores do Estado de São Paulo

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por MONYQUE DOS SANTOS - 23/02/2024 11:20 PROTOCOLO: PH000501438-6800

COMPARATIVOS

Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA
DAS AMOSTRAS DOS
IMÓVEIS COMPARADOS**

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Padrão Simples**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Petrucci imóveis**
- Endereço/URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-quitinete-1-quarto-com-piscina-centro-campinas-sp-35m2-id-2828432258/?source=ranking%2Crp>

- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **35,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 150.000,00**

5 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Padrão Simples**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Jotta Galvão**
- Endereço/URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-quitinete-1-quarto-com-cozinha-centro-campinas-sp-35m2-id-2756238356/?source=ranking%2Crp>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **35,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 130.000,00**

5 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Padrão Simples**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Eliane Imóveis**
- Endereço/URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-quitinete-1-quarto-com-elevador-centro-campinas-sp-44m2-id-2715495623/?source=ranking%2Crp>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **44,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 215.000,00**

5 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Padrão Simples**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Fonte de Pesquisa: **rede Provectum Taquaral**
- Endereço/URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-quitinete-1-quarto-com-elevador-centro-campinas-sp-35m2-id-2824806430/?source=ranking%2Crp>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **35,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 140.000,00**

5 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Padrão Simples**
- Idade (Aparente): **50 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Caires Imóveis**
- Endereço/URL: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-quitinete-1-quarto-com-elevador-centro-campinas-sp-35m2-id-2774673515/?source=ranking%2Crp>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **35,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 150.000,00**

5 - Data da vistoria: 24 de setembro de 2025

6 - Fotos:



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Fabio Luis Passeri

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a) CRECI nº: 100.187 / SP | **CNAI nº:** 4.972

Formação Profissional:

- Pós-Graduação em Direito Aplicado (Cursando)
- Técnico em Transações Imobiliárias (CRECI 100187)
- Avaliação de Imóveis (CNAI 4972) - COFECI
- Superior de Tecnologia em Marketing - Universidade Paulista (UNIP)
- Curso de Avaliação Rural - IEA Engenharia

Experiência Profissional: • Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário (desde 2010):

Experiência consolidada em avaliação de imóveis em todo o estado de São Paulo.

- Subdelegado Regional do CRECI/SP - Campinas/SP | Ex-Delegado Municipal

CRECISP de Paulínia: Liderança e representação institucional.

- Sócio Proprietário - Skill Consultoria e Laudos Imobiliários (CRECI 23.349-J) e

CASA+ Imóveis.

- Atuação Jurídica: Experiência com Tribunal de Justiça de São Paulo e Ministério

Público de São Paulo.

- Avaliações Financeiras: Realização de avaliações imobiliárias para crédito junto a

Instituições Financeiras.

- Atuação Associativa e Municipal: Ex-presidente da Rede Imobiliária de Paulínia,

Membro do Grupo de Avaliadores do CRECI/SP e Membro do Conselho Municipal

Urbano de Paulínia (COMURB).