



Imóvel Avaliado:

Finalidade do Parecer: *determinar o valor de mercado do imóvel avaliando*

Solicitante: 1021535-77.2024.8.26.0114

Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO	3
VISTORIA	5
CONTEXTO URBANO	5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	5
METODOLOGIA UTILIZADA	7
PESQUISA DE MERCADO	8
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	9
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	11
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	11
CONCLUSÃO	12
ANEXOS	13
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	14
CURRICULUM DO AVALIADOR	31

Processo: 1021535-77.2024.8.26.0114

Ação: Cumprimento de Sentença - Contratos Bancários (Carta Precatória)

Forum: Foro de Campinas 8ª Vara Cível

Requerente: BMD-BAN ATIVOS FINANCEIROS S/A

Requerido: Francisco Roberto Matallo e outro

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 o valor de mercado do imóvel avaliando, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Francisco Roberto Matallo**, está localizado à Rua Artur Matias, 56 - Jardim São Pedro. Campinas - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 1658 (2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas), nos seguintes termos:

"IMÓVEL: Lote de terreno sob n.36 da quadra F do Jardim São Pedro, a rua 14, medindo 12,50ms. de frente, 13,50ms, nos fundos 18,00ms. de um lado e, 22,00ms. de outro, com a área de 250,00 ms2. confrontando com os lotes 35,37 e 33. VO: 102202 deste cartório. Campinas, 23 de Março de 1976. Av. 2. 1658 Certifico que por certidão municipal de 16-3-76 sem constata que a rua 14 do Jardim São Pedro, recebeu a denominação de rua Artur Mathias. Campinas, 23 de Março de 1976.

Av. 3. 1658 Certifico que por habite-se de 8-3-76 se constata que no terreno acima

matriculado foi construído um prédio que recebeu o n.56 pela rua Artur Mathias. Campinas, 23 de Março de 1976.”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 21/01/2025.

Ocupação: Não havia ninguém no imóvel

A vistoria do imóvel revelou que impossibilitado de fotos internas, aparentemente existem pessoas morando no imóvel, porem não havia ninguém no local.

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

CONTEXTO URBANO

O Jardim São José é um bairro de Campinas, São Paulo, que surgiu para acomodar o crescimento da cidade. O bairro tem uma história ligada ao desenvolvimento da indústria cafeeira na região. O Jardim São José surgiu para acomodar o crescimento da população de Campinas, que cresceu muito no século XIX. O crescimento da cidade foi impulsionado pela expansão da indústria cafeeira, que transformou Campinas num importante polo econômico e cultural. O Jardim São José fica perto dos bairros Jardim das Bandeiras, Jardim São José e Chácaras Campos Elíseos.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

As regras e o tempo aproximado para vender um imóvel no Brasil podem variar bastante, dependendo de diversos fatores, tais como localização, tipo de imóvel, estado de conservação, demanda do mercado, entre outros. No entanto, alguns fatores geralmente são determinantes para definir se a venda acontecerá a curto, médio ou longo prazo. O prazo médio para venda de um imóvel pode variar bastante e depende das condições do mercado imobiliário local e das características do imóvel em questão. No entanto, para se ter uma ideia geral, podemos considerar os seguintes prazos médios para venda a curto, médio e longo prazo:

Venda a curto prazo: em geral, pode-se considerar um prazo médio de 3 a 6 meses para a venda de um imóvel em boas condições, bem localizado e com preço competitivo em uma região com alta demanda.

Venda a médio prazo: para imóveis em condições regulares ou que precisam de pequenas reformas, localizados em regiões com oferta equilibrada, o prazo médio de venda pode variar de 6 a 12 meses.

Venda a longo prazo: para imóveis em condições precárias, que necessitam de reformas significativas, ou em regiões com baixa demanda, o prazo médio de venda pode ser de mais de um ano, podendo chegar a dois anos ou mais.

No entanto, é importante ressaltar que esses prazos são apenas estimativas e podem variar bastante de acordo com as condições específicas de cada imóvel e do mercado imobiliário local. Além disso, é possível que alguns imóveis sejam vendidos em prazos mais curtos ou mais longos do que os mencionados acima.

**Referente ao imóvel avaliando se enquadra a longo prazo sua comercialização.

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 da mesma, 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	Jardim São José		80,00	550.000,00	6.875,00
2	bairro São José		100,00	450.000,00	4.500,00
3	bairro São José		167,00	400.000,00	2.395,21
4	bairro São José		175,00	450.000,00	2.571,43
5	bairro São José		80,00	260.000,00	3.250,00

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 315.817,21 *

* utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 3.918,33) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (80,60 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 30% aos preços do tipo "oferta", devido as condições aparente do imóvel, necessitando de reparos:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Jardim São José		80,00	385.000,00	4.812,50
2	bairro São José		100,00	315.000,00	3.150,00
3	bairro São José		167,00	280.000,00	1.676,65
4	bairro São José		175,00	315.000,00	1.800,00
5	bairro São José		80,00	182.000,00	2.275,00

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 30%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores

Média Aritmética =	R\$ 13.714,15
	5

Média Aritmética =	R\$ 2.742,83 / m²
--------------------	-------------------

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 221.072,04 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 2.742,83) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (80,60 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 50% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.057,12 e superiores à R\$ 3.428,54.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
2	bairro São José		100,00	315.000,00	3.150,00
5	bairro São José		80,00	182.000,00	2.275,00

Fórmula Média Ponderada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 5.425,00}}{2}$$

Média Ponderada = R\$ 2.712,50 / 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 = 80,60 m² x R\$ 2.712,50

Valor do imóvel avaliado = R\$ 218.627,50

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 218.627,50 (duzentos e dezoito mil seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta 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\$ 218.627,50 (duzentos e dezoito mil seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos).**

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

Paulínia/SP, 3 de fevereiro 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 / **INCLUIR FONE FIXO**
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: **1658**
- Cartório de Registro: **2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**

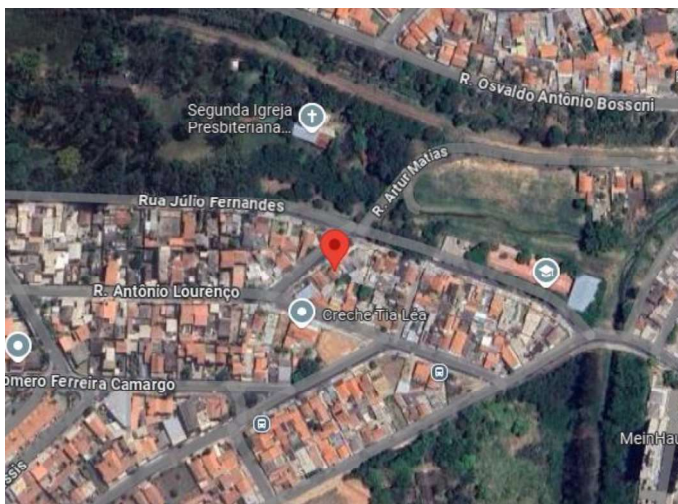
1.2 - Proprietário:

- Nome: **Francisco Roberto Matallo**
- Endereço: **Avenida Princesa D'Oeste, 1932**
- Complemento: **apto 82**
- Bairro: **Jardim Proença**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de alvenaria**
- Agrupamento:
- Utilização: **residencial**
- Idade (Aparente): **48 anos**
- Endereço: **Rua Artur Matias, 56**
- Complemento:
- Bairro: **Jardim São Pedro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **IMÓVEL: Lote de terreno sob n.36 da quadra F do Jardim São Pedro, a rua 14, medindo 12,50ms. de frente, 13,50ms, nos fundos 18,00ms. de um lado e, 22,00ms. de outro, com a área de 250,00 ms2. confrontando com os lotes 35,37 e 33. VO: 102202 deste cartório. Campinas, 23 de Março de 1976. Av. 2. 1658 Certifico que por certidão municipal de 16-3-76 sem constata que a rua 14 do Jardim São Pedro, recebeu a denominação de rua Artur Mathias. Campinas, 23 de Março de 1976.**

Av. 3. 1658 Certifico que por habite-se de 8-3-76 se constata que no terreno acima matriculado foi construído um prédio que recebeu o n.56 pela rua Artur Mathias. Campinas, 23 de Março de 1976.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **250,00 m²**
- Área Construída: **80,60 m²**
- Área Privada: **0,00 m²**
- Área Comum: **0,00 m²**
- Área Considerada Total: **80,60 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: **12,50 m**
- Fundos: **13,50 m**
- Profundidade: **22,00 m**
- Topografia: **plana**
- Forma: **regular**
- Orientação:
- Situação: **meio quadra**
- Proteção: **muro**
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Casa de alvenaria, de padrão construtivo baixo, em estado de conservação que podemos caracterizar como reparos simples. .É constituído(a) de com as seguintes observações: aparentemente imóvel foi subdividido. .

5 – Condomínio e Aluguel

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

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **3442.44.99.0023.01001**
- Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**
- Valor venal do terreno (R\$ 883,05 por m²): **R\$ 220.761,61**
- Valor venal da construção (R\$ 670,21 por m²): **R\$ 54.019,13**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 274.780,73**

7 - Fotos

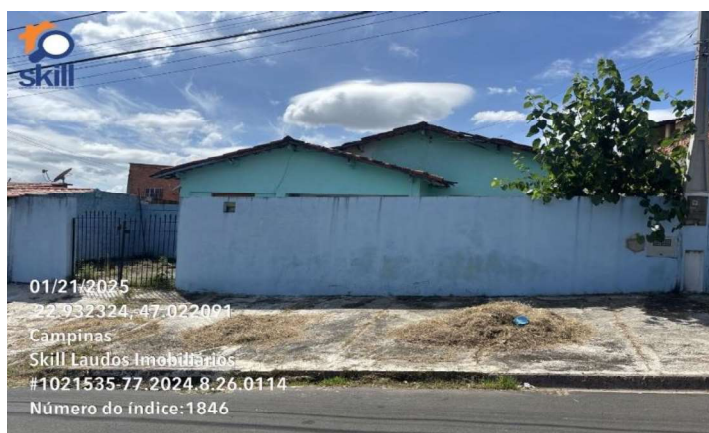


Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

8 - Documentos

MATRÍCULA
1.658

FOLHA
-2-
VERSO

fls. 209

ta cidade, à Avenida Matão nº 7.086, Bairro Matão, CPF. nº - 352.077.018/00, VENDERAM, o imóvel objeto da presente matrícula, à FRANCISCO ROBERTO MATALLO, RG. nº 3.644.276-SP, e -- cic. 414.672.488/00, brasileiro, comerciante, casado pelo regime de comunhão de bens, com MARIA AUXILIADORA MATALLO, antes da lei nº 6515/77, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Princesa D'Oeste nº 1.930, aptº 82, pelo preço de Cr\$ 1.000.000.-V.V.Cr\$ 2.739.142.- O esc. aut.

LILIANE MARIA MENINGRONE
Escravente Autorizada

R.11/1.658, em 29 janeiro de 1997.

TÍTULO: HIPOTECA.

Por Escritura Pública lavrada no 7º Tabelionato local em 30/08/1996 às fls. 257 do Lº 348, os proprietários FRANCISCO ROBERTO MATALLO, comerciante, RG nº 3.644.276-SSP-SP, CPF nº 414.672.488-00 e sua esposa MARIA AUXILIADORA MATALLO, professora, RG nº 3.267.906-SSP-SP, CPF sob nº 212.544.318-02, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Atibaia nº 24, Nova Campinas, nesta cidade, na qualidade de intervenientes hipotecantes DERAM o imóvel objeto desta matrícula em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA em favor do BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, com sede em Curitiba-PR, na Rua Travessa Oliveira Belo nº 11-B, 4º andar, Centro, inscrito no CGC nº 76.543.115/0001-94, para garantia da dívida contraída pela devedora STUDIO DE DANÇA CHRISTIANE MATALLO LTDA - ME, com sede nesta cidade, na Avenida Orozimbo Maia nº 2.000, inscrita no CGC nº 00.501.234/0001-12, no valor de R\$ 322.996,00 (incluindo outro imóvel - valor, cotação de R\$ 161.498,00), com juros de 1,0% ao mês, atualização monetária: 100% da variação da Taxa Referencial Básica - TR, pagavel em 36 parcelas mensais e consecutivas, vencendo a 1ª delas em 07/10/1996 e a última em 07/09/1999, sob as demais cláusulas e condições da Escritura Pública, que fica microfilmada neste Serviço Registral sob nº 213.861, nesta data. (Conf. LRCF) RL.

O Substituto

Pedro Sérgio de Almeida

Pedro Sérgio de Almeida.

Vide Folha 003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE PASCOAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2024 às 14:06, sob o número 4241535-77.2024.8.26.0114 e código MPDNP2SO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021535-77.2024.8.26.0114 e código MPDNP2SO.

MATRÍCULA
1.658

FOLHA
003

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP
CNS/CNJ Nº 11.327-4
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV.12, em 29 de julho de 2.014.
De conformidade com Certidão (protocolo PH000065853) emitida nos termos do Provimento CG. 22/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 17/07/2014, expedida pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0021402-95.2004.8.26.0100, movida pelo exequente BANCO BMD SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.892.304/0001-32 contra os executados FRANCISCO ROBERTO MATALLO, inscrito(a) no CPF/MF nº 414.672.488-00 e MARIA AUXILIADORA MATALLO, inscrito(a) no CPF/MF nº 212.544.318-02, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de R\$366.523,75, sendo nomeado como fiel depositário Francisco Roberto Matallo, já qualificado. (Conf.ALAS)DAO.

A Escrevente

Crislane

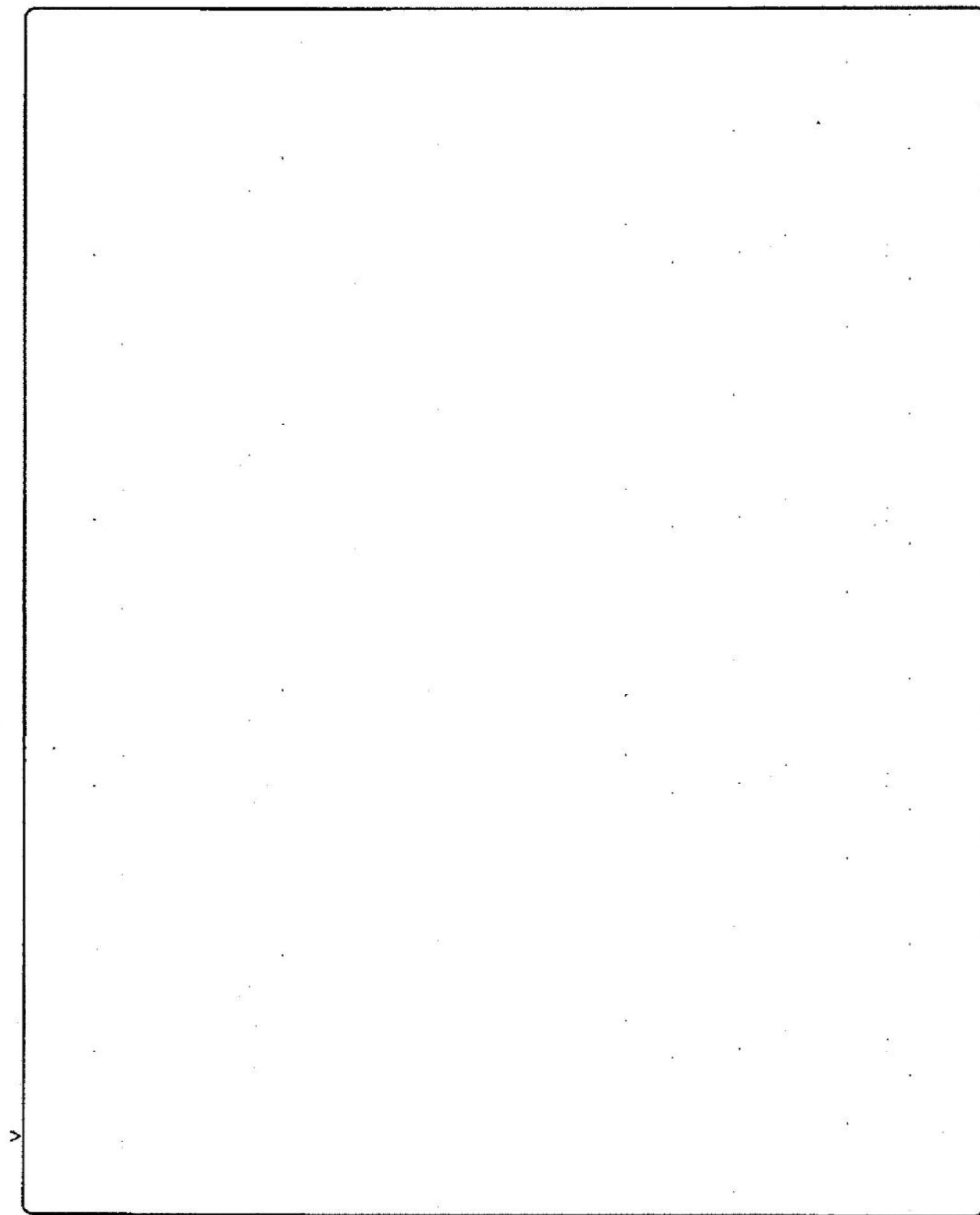
Crislane Cristina Baldone Alves.

fls. 280
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE PASCOAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2024 às 14:06, sob o número 1021535-77.2024.8.26.0114 e código MPDNP2SO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021535-77.2024.8.26.0114 e código MPDNP2SO.

MATRÍCULA	FOLHA
	VERSO

fls. 221
451

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE PASCOAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2024 às 14:06, sob o número 1021535-77.2024.8.26.0114 e código MPDNP2SQ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021535-77.2024.8.26.0114 e código MPDNP2SQ.



MATRÍCULA

1658

FOLHA

1

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote de terreno sob n.36 da quadra F do Jardim São Pedro, a rua 14, medindo 12,50ms. de frente, 13,50ms. nos fundos 18,00ms. de um lado e, 22,00ms. de outro, com a área de 250,00ms2. confrontando com os lotes 35,37 e 33. PROPRIETARIO: Luiz Pereira da Silva, operário e s/m. Maria Ivone de Brito Silva, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: 102202 deste cartório. Campinas, 23 de Março de 1976. O esc. *Miguelina* - O Oficial, *Alcides de Jesus*

R.1. 1658 Campinas, 23 de Março de 1976. TRANSMITENTE: os proprietários acima qualificados. ADQUIRENTE: Vicente Damião, brasileiro, casado, aposentado, residente nesta cidade. TÍTULO Venda e compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15-9-75 do 1º Tab. local (Lº 653, fls.59). VALOR: Cr\$25.000,00. O esc. hab. *Miguelina* - O Oficial, *Alcides de Jesus*

Av.2. 1658 Certifico que por certidão municipal de 16-3-76 se constata que a rua 14 do Jardim São Pedro, recebeu a denominação de rua Artur Mathias. Campinas, 23 de Março de 1976. O esc. *Miguelina* - O Oficial, *Alcides de Jesus*

Av.3. 1658 Certifico que por habite-se de 8-3-76 se constata que no terreno acima matriculado foi construído um prédio que recebeu o n.56 pela rua Artur Mathias. Campinas, 23 de Março de 1976. O esc. *Miguelina* - O Oficial, *Alcides de Jesus*

R.4. 1658 - Em 15 de maio de 1.979. Pela escritura de 16/02/1979, do 2º Tab. local (Lº 550, fls. 102), os proprietários Vicente Damião, que também assina Vicente Damião Antonio, -- aposentado, CP.17.703/105 e s/m. d. Julia Lopes Pinheiro, do lar, CP. 051.205/300, brasileiros, CPF. 352.077.018/00, residentes nesta cidade, à rua 14, nº 56, venderam o imóvel -- supra matriculado a EDELICE ROSA SAMPAIO DA SILVA, brasileira, viúva, do lar, CPF. 333.036.909-44 e RG. 1.396.540, residente nesta cidade, à rua Monsenhor Fergo O' Connor de Ca

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE PASCOA, Tabelião de Notas, inscrita no Conselho Nacional de Tabeliães e Escrivães sob o nº 1021535-77, e o código MDPNP2SO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021535-77/2024 e o código MDPNP2SO.

MATRÍCULA
1658

FOLHA
1
VERSO

fls. 187

de Camargo Dauntré, 552; pelo valor de Cr\$300.000,00. O esc. hab. Edelice Rosa Sampaio da Silva. O Oficial, Nelson Oliveira Oficial maior, Nelson Oliveira

Av.5. 1658 - Em 15 de maio de 1.979. Certifico que da escritura objeto do R.4 acima, o imóvel foi alienado por venda e compra com pacto comissório, ficando a adquirente Edelice Rosa Sampaio da Silva, e dever a importância de Cr\$200.000,00 que deverá ser paga por meio de 30 promissórias, sendo as 12 primeiras do valor de Cr\$6.000,00 cada uma, 12 de Cr\$7.000,00 cada uma, 5 de Cr\$8.000,00 cada uma, a última do valor de Cr\$4.000,00, vencendo-se a primeira delas em 14/03/79, e as demais sucessivamente. O esc. hab. Edelice Rosa Sampaio da Silva. O Oficial, Nelson Oliveira Oficial maior, Nelson Oliveira

Av.6. Em 22 de agosto de 1980- Fica cancelado o pacto comissório objeto da Av.5 pelo valor de Cr\$ 200.000,00 em virtude de escritura do 2º tab.local de 8/7/80 (Lº 581 fls 29) na qual compareceu Vicente Damião e autorizou o cancelamento. A Esc.hab. Vicente Damião O Oficial, Edelice Rosa Sampaio da Silva

R.7. Em 22 de agosto de 1980- Pela escritura de 8/7/80 do 2º tab.local (Lº 581 fls 29) a proprietária Edelice Rosa Sampaio da Silva, brasileira, viúva, do lar- RG 1396540-cpf 333036909-44-residente nesta cidade, a rue Mons.Fergo O'Connor de Camargo Dauntré-552-vendeu a imóvel pelo valor de Cr\$ 400.000,00 a VICENTE DAMIÃO, que também assina Vicente Damião Antonio, aposentado-Cart.Prof.17703/105-Cic 352077018/00-casado pelo regime de comunhão de bens, com JULIA LOPES FINEIRO, do lar-Cart.Prof.051205/90- brasileiro, residente nesta cidade, a rue 15 nº 56- J.Nilopolis-A Esc.hab. Vicente Damião

continua na fl.02

Vicente Damião

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO HENRIQUE PASCOAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2024 às 14:06, sob o número 102153577/2024-8.26.0114 e código MPDNP250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021535-77/2024-8.26.0114 e código MPDNP250.

Página 23 de 31



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

EXERCÍCIO FISCAL DE 2025	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3442.44.99.0023.01001
Endereço do Imóvel:	RUA ARTHUR MATHIAS, 56
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	JARDIM SÃO PEDRO
Quarteirão / Quadra / Lote:	02481-F 036-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	883,06
Valor do terreno - R\$:	220.761,61
Área terreno / Fração ideal:	250,00
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	978,41
Valor da construção - R\$:	54.019,13
Área construída:	80,60
Ano da construção:	1979
Padrão da construção:	RH - 2.0
Fator de depreciação:	0,6850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$:	274.780,73
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	21/01/2025
Assinatura eletrônica:	000140.5570120.250121
IP do solicitante:	177.95.54.199

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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

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

* A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico -

☐ <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DAS AMOSTRAS DOS IMÓVEIS COMPARADOS

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de Alvenaria**
- Idade (Aparente): **40 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Quinto Andar Imoveis**
- Endereço/URL: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-sao-jose-2-quartos-80-m-2988293581.html>**
- Bairro: **Jardim São José**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **80,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

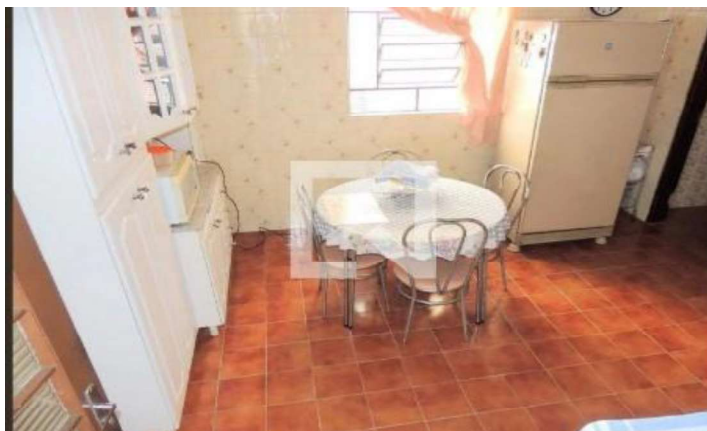
2 - Características da edificação:

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

4 - Preço (Oferta): **R\$ 550.000,00**

5 - Data da vistoria: 22 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de Alvenaria**
- Idade (Aparente): **20 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Quinto Andar Imoveis**
- Endereço/URL: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-sao-jose-2-quartos-100-m-3000735271.html>**
- Bairro: **bairro São José**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **100,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

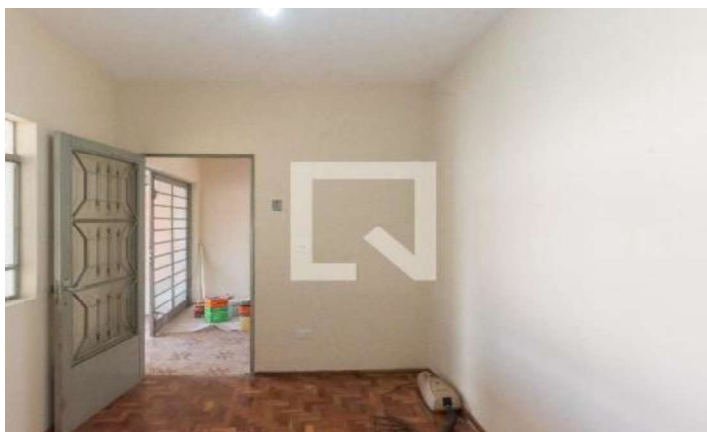
2 - Características da edificação:

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

4 - Preço (Oferta): **R\$ 450.000,00**

5 - Data da vistoria: 22 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de Alvenaria**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Rede Provectum**
- Endereço/URL: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jardim-sao-jose-2957054795.html>**
- Bairro: **bairro São José**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **167,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

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

4 - Preço (Oferta): **R\$ 400.000,00**

5 - Data da vistoria: 23 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de Alvenaria**
- Idade (Aparente): **20 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Provectum Imoveis**
- Endereço/URL: **<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jardim-sao-jose-3004739313.html?duplicated=true>**
- Bairro: **bairro São José**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **175,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

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

4 - Preço (Oferta): **R\$ 450.000,00**

5 - Data da vistoria: 23 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de Alvenaria**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **ZM empreendimentos**
- Endereço/URL: **<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-sao-jose-bairros-campinas-com-garagem-80m2-venda-RS260000-id-2714908942/>**
- Bairro: **bairro São José**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **80,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

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

4 - Preço (Oferta): **R\$ 260.000,00**

5 - Data da vistoria: 23 de janeiro de 2025

6 - Fotos:

