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

Processo Digital nº: 0010948-18.2021.8.26.0114.
Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO.
Exequente: JOSEANE STEMMER GUEVARA.
Executado: AGNALDO GRECO.

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 e CNAI sob o n° 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, n° 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.ª, 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 n° 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo n° 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

.

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 - Situação do Imóvel....03
3.3 - Dados do título de Propriedade....04
3.4 - Dimensões do Imóvel....04
3.5 - Caracterização do Entorno....05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando....06
4 - Metodologia Utilizada....06
5 - Pesquisa das Amostras....07
5.1 - Identificação das Amostras de Venda (Terreno)....07
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno)....10
6 - Determinação do Valor Final....10
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Terreno)....10
6.2 - Cálculo da Média Ponderada (Terreno)....11
6.3 - Cálculo da Área Construída....11
6.4 - Cálculo da Determinação do Valor Final....12
7 - Enceramento....13
7.1 - Conclusão do PTAM....13
8 - Anexos....14
8.1 - Cópia Matrícula e IPTU....14
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)....19
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)....20
8.4 - Croqui de Localização....30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

1. Identificação da Solicitante

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

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se no Endereço: Rua Olavo Barbosa de Oliveira, n° 688 (Quadra RR - Lote 06) no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 28 de agosto de 2.023, tendo este signatário sido acompanhado pelo executado/morador, Sr. Agnaldo, e pela advogada da requerente, Dra. Kátia e pela requerente, Sra. Joseane.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia, pelo executado, Sr. Agnado, sua companheira e uma criança.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel residencial periciando encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes. Fachada e entorno externo do imóvel encontra-se sem reboco e pintura. Composto por um pavimento, sendo constituído internamente por: (1) lavanderia com piso cerâmico com aspecto antigo/desgastado, paredes com pintura com aspecto ruim, tanque com aspecto desgastado, teto com telha metálica com aspecto regular de conservação, um ponto de energia, (2) cozinha com piso e rodapé cerâmicos com aspecto antigo de conservação com alguns quebrados, paredes com pintura com aspecto desgastado, porta de ferro com vidro, janela de ferro com vidro, bancada e pia em inox e armário com aspecto regular de conservação, teto com forro em aspecto regular de conservação, um ponto de energia; (3) sala com piso e rodapé cerâmicos com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular com pontos de infiltração, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto de energia; (4) banheiro social com piso cerâmicos com aspecto antigo/regular de conservação, paredes revestimento com aspecto antigo/desgastado com alguns revestimentos quebrados, porta de madeira desgastada, pia e vaso sanitário de porcelana, teto com pintura em aspecto desgastado de conservação e um ponto de energia; (5) dormitório I com piso e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

rodapés cerâmicos com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto regular com pontos de infiltração, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto de energia; (6) dormitório II com piso e rodapés cerâmicos com aspecto desgastado de conservação e piso de cimento com aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aspecto regular com pontos de infiltração e abertura para lavandeira sem porta, teto com pintura em aspecto regular de conservação e telha metálica com aspecto regular de conservação e um ponto de energia.

Ademais, o imóvel possui garagem coberta para uma (1) vagas de garagem com piso em cimento com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto desgastado de conservação, teto com telha metálica com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula n° 85.122 do 3° Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3461.12.94.0025.01001 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui terreno, “medindo 10ms de frente para a rua 23, tendo nos fundos 10ms confrontando com o lote 08, do lado direito 25ms confrontando com o lote 05, do lado esquerdo 25ms confrontado com o lote 07, - com a área total de 250,00ms2”, conforme documento oficial (matrícula e demonstrativo de IPTU).

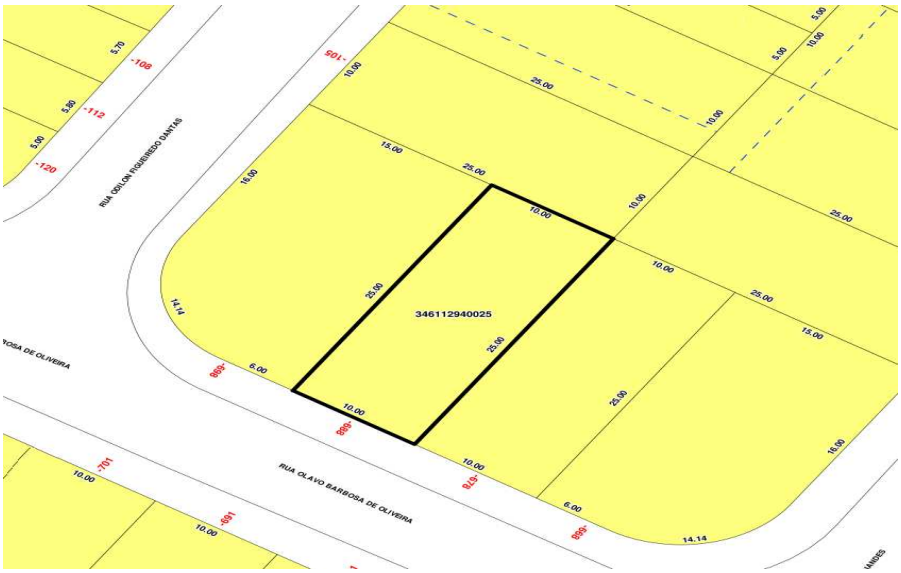


Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (https://zoneamento.campinas.sp.gov.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

Já em relação a área construída o imóvel, possui uma área de 101,00 m² conforme documento oficial (demonstrativo de IPTU).

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial periciando está situado no bairro Parque Jambeiro, na Região Sul da cidade de Campinas/SP, em local de alto movimento residencial e baixo movimento comercial.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residências, um Parque (Parque das Águas) e diversos imóveis comerciais de vários seguimentos. Em avenida próxima, à Av. Washington Luiz, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como padaria, farmácias, academia, agência bancária, posto policial, lanchonetes, postos de gasolina, supermercados (Pão de Açúcar, O Dia), ao Shopping Prado Boulevard, entre outros. Além disso, há prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas. Outra avenida encontrada nas proximidades é a Avenida Prestes Maia, estão localizadas diversas empresas comerciais/industriais e prático acesso à Rodovia Santos Dumont, Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira, Rodovia Anhanguera e ao Campinas Shopping, onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial.

Croqui de Localização em Anexo.

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

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

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMH - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.
- HMV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

- 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 HU, HMH, HMV e HCSE unidade residencial.)

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Olavo Barbosa de Oliveira, n° 688 no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 250,00 m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Plano

Área de Construção: 101,00 m² Vida Útil: 65 anos Idade Aparente: 26 anos (1997)

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes - “F”

$$\%\ vida = \frac{Anos\ Construção}{Vida\ Útil} \times 100 \Rightarrow \%\ vida = \frac{26}{65} \times 100 = 40{,}00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 40 e F = 0,481

Foc = 0,481

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Evolutivo**, que consiste na junção do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, para se determinar o valor do terreno, com o **Método da Quantificação de Custo**, para se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

determinar o valor da construção. Método esse amplamente utilizado quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado da construção/benfeitorias.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

5. Pesquisa das Amostras

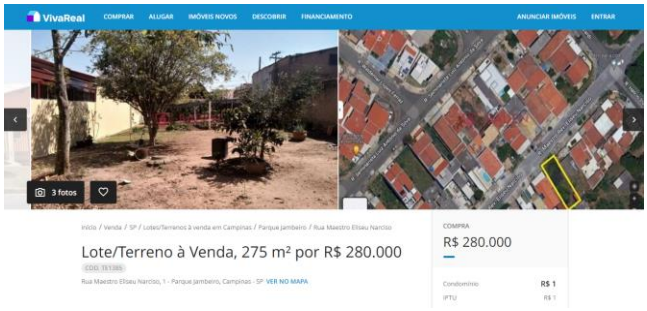
5.1. Identificação das Amostras de Venda (Terreno)

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Maestro Reverendo Eliseu Narciso no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 275,00 m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R$ 280.000,00 na SP Brokers Imóveis (Código Site - TE1385)[1]



ELEMENTO 02

Endereço: Rua José Povoa Júnior no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 250,00m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Declive

Valor à Venda por R$ 310.000,00 na Rede Provectum (Código Site - TE298439)[2]

[1] Terreno, 275 m², à venda por R$ 280.000 - Parque Jambeiro - Campinas/SP. https://www.spbrokersimoveis.com.br/imovel/terreno-de-275-m-parque-jambeiro-campinas/TE1385-SPBU. Acessado em 20/09/2023.

[2] Terreno à venda no Parque Jambeiro em Campinas. https://redeprovectum.com.br/imovel/te298439-terreno-venda-parque-jambeiro-campinas-sp/ Acessado em 20/09/2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



ELEMENTO 03

Endereço: Rua Alberto Cavalcanti no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 250,00m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R$ 310.000,00 na SP Brokers Imóveis (Código Site - TE1988)[3]



ELEMENTO 04

Endereço: Rua Seminarista Luiz Antônio da Silva no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 250,00m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Declive

Valor à Venda por R$ 320.000,00 na D'Lange Imóveis (Código Site - TE5288)[4]



[3] Terreno, 250 m², à venda por R$ 310.000- Parque Jambeiro - Campinas/SP. https://www.spbrokersimoveis.com.br/imovel/terreno-de-250-m-parque-jambeiro-campinas/TE1988-SPBU. Acessado em – 23/08/2022.

[4] Terreno à venda no Parque Jambeiro - Campinas/SP. https://www.dlange.com.br/imovel/terreno-de-250-m-parque-jambeiro-campinas/TE5288-DLA. Acessado em 20/09/2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Lamartine Ribas Camargo no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 250,00m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R$ 340.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site - TE011977)[5]



ELEMENTO 06

Endereço: Rua Masao Muryama no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 250,00m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R$ 340.000,00 na Mega Imóveis (Código Site - TE0552)[6]



ELEMENTO 07

Endereço: Rua Padre Gil Corrêa Machado no Bairro Parque Jambeiro na Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 310,00m² Posição: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R$ 340.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site - TE025072)[7]

[5] TERRENO À VENDA NO PARQUE JAMBEIRO EM CAMPINAS. https://petrucci.com.br/imovel/te011977-terreno-venda-parque-jambeiro-campinas-sp. Acessado em 20/09/2023.

[6] Terreno à venda, 250m² por R$ 340.000 - Parque Jambeiro - Campinas/SP. https://www.megaimob.com.br/imovel/terreno-de-250-m-parque-jambeiro-campinas/TE0552-MEI. Acessado em 20/09/2023.

[7] Terreno à venda, 250m² por R$ 340.000 - Parque Jambeiro - Campinas/SP. https://www.megaimob.com.br/imovel/terreno-de-250-m-parque-jambeiro-campinas/TE0552-MEI. Acessado em 20/09/2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno)

Amostra	Valor por m²	FO	FTp	Valor por m² após Homogeneização
01	R$ 1.018,18	- 10 % (a venda)	-----	R$ 916,36
02	R$ 1.240,00	- 10 % (a venda)	- 10 %	R$ 1.004,40
03	R$ 1.240,00	- 10 % (a venda)	-----	R$ 1.116,00
04	R$ 1.280,00	- 10 % (a venda)	- 5 %	R$ 1.087,20
05	R$ 1.360,00	- 10 % (a venda)	-----	R$ 1.224,00
06	R$ 1.360,00	- 10 % (a venda)	-----	R$ 1.224,00
07	R$ 1.096,77	- 10 % (a venda)	-----	R$ 987,09

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

*FTp – Fator Topografia: Como a características dos terrenos são, em sua maioria, em aclives e declives se faz necessário a utilização desse fator.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada - Terreno

Fórmula Média Aritmética = **Somatório das Amostras** / **Número de Amostras** ⇨ 7.559,05 / 7 = R$ 1.079,86 v/m²

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = R$ 1.079,86 v/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

6.2. Cálculo da Média Ponderada - Terreno

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R$ 917,88

elimina-se superiores à R$ 1.241,83

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

02	R$ 1.240,00	- 10 % (a venda)	- 10 %	R$ 1.004,40
03	R$ 1.240,00	- 10 % (a venda)	-----	R$ 1.116,00
04	R$ 1.280,00	- 10 % (a venda)	- 5 %	R$ 1.087,20
05	R$ 1.360,00	- 10 % (a venda)	-----	R$ 1.224,00
06	R$ 1.360,00	- 10 % (a venda)	-----	R$ 1.224,00
07	R$ 1.096,77	- 10 % (a venda)	-----	R$ 987,09

Fórmula Média Ponderada = **Somatório das Amostras / Número de Amostras** ⇨ 6.642,69 / 6 = R$ 1.107,11 v/m²

Valor do m² com Média Ponderada = R$ 1.107,11 v/m²

Terreno avaliando tem 250,00 m², conforme documentos oficiais (matrícula e IPTU).

O Valor será: R$ 1.107,11 x 250,00 m² = **R$ 276.777,50**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R$ 280.000,00

6.3. Cálculo da Área Construída

Valor Área Construída = CUB-SP x Pc x Foc

*CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

* Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

* Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em preço.

Valor do CUB-SP[8]



Casa Residencial

Tipologia Construtiva – Ibape-SP

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Casa Residencial

Valor Área Construída = Área Construída x (CUB-SP x Pc x Foc)

Valor Área Construída = 101,00 m² x (1.826,15 x 1,070 x 0,481)

Valor Área Construída = 101,00 m² x 939,86

Valor Área Construída = R$ 94.925,86

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R$ 95.000,00

6.4. Cálculo da Determinação do Valor Final

Valor Final = Valor Área Terreno + Valor Área Construída

Valor Final = R$ 280.000,00 + R$ 95.000,00

VALOR FINAL SERÁ DE R$ 375.000,00

[8] https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o Método Evolutivo, que consiste na junção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para se determinar o valor do terreno, com o Método da Quantificação de Custo, para se determinar o valor da construção.

Com base em pesquisa de imóveis (terreno) 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, e utilizando o Método de Quantificação do Custo de Benfeitorias, empregando-se basicamente o Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB, conclui-se que:

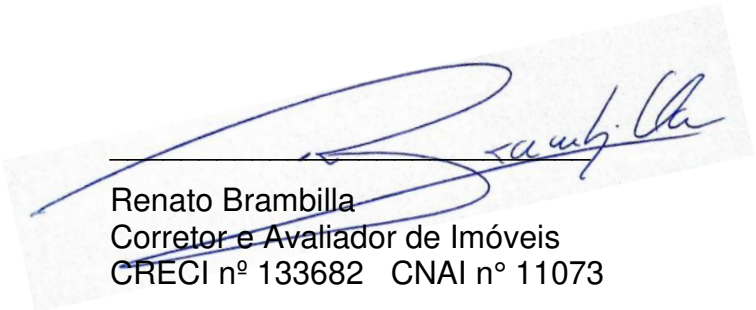
O Valor de Mercado da totalidade do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).

Importante mencionar/informar à falta de documentação referente a regularização da área construída existente no terreno.

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

O presente laudo está apresentado em trinta (30) páginas e assinado na forma digital.

Campinas, 21 de setembro de 2022.



Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133682 CNAI n° 11073

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia do Demonstrativo de IPTU

MATRÍCULA 85122 | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis | -1-

3.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:-Lote nº 06, da quadra RR, do Parque Jambeiro,medindo 10ms de frente para a rua 23, tendo nos fundos 10ms confrontando com o lote 08, do lado direito 25ms confrontando com o lote 05, do lado esquerdo 25ms confrontando com o lote 07, - com a área total de 250,00ms2.-C.C.055.042.163.-PROPRIETÁRIA SANTA JUDITH EMPREENDIMENTOS S/A, com sede em São Paulo, à - rua Funchal nº 203, 6º andar, Conj. nº 62, CGC.51.603.330/00 01-02.-TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 29.343 deste cartó-- rio.-Campinas 20 de Novembro de 1.986.- O Oficial.

R.1.-Em 20 de Novembro de 1.986.- Por contrato particular assinado em São Paulo em 30/08/85, à proprietária acima qualificada, COMPROMISSOU, a venda do imóvel objeto da presente - matrícula, à NATALINO HONORIO DA SILVA, brasileiro, eletri-- cista, solteiro, RG.12.553.671, e CPF. 148.240.865-15,resi-- dente e domiciliado à rua Colombia nº 311, nesta cidade, pelo preço de Cr$ 16.500.000.-V.V.Cr$ 6.250.000.- O esc.autorizado

RICARDO SIQUEIRA CARARGO
Escrevente Autorizado

AV.02/85.122, em 27 de junho de 2.011.
Procede-se esta averbação para constar que nesta data, o Oficial após sua assinatura na abertura da presente matricula, por omissão do Oficial daquela ocasião.
O Oficial,

FRATERNO DE MELO ALMADA JR
-Oficial-

R.03, em 01 de setembro de 2.015.
TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.
Por Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos Compromissórios, assinado nesta cidade em 12/02/1999 e Termo de Retificação asssinado nesta cidade, em 19/08/2015, ambos com firmas reconhecidas no 1°, 2° e 3° Tabelionatos de Notas locais,

Vide Verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA 85122 — 85.122 — FOLHA 001 VERSO

o cedente NATALINO HONÓRIO DA SILVA, inscrito(a) no CPF/MF n° 148.240.865-15, portador(a) do RG 12553671-SSP/SP, residente e domiciliado nesta cidade, atualmente na Rua Santa Rosa do Viterbo, 79, Jardim Leonor, já qualificado, CEDEU E TRANSFERIU os direitos e obrigações decorrentes e oriundos do Compromisso de Venda e Compra objeto do R.01 a AGNALDO GRECO, inscrito(a) no CPF/MF 147.457.488-25, portador(a) do RG n° 245235668-SSP/SP, brasileiro, separador de carga, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com JOSEANE GUEVARA GRECO, inscrito(a) no CPF/MF 251.382.068-18, portador(a) do RG n° 30611841-SSP/SP, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, na Olavo Barbosa de Oliveira, n° 688, Parque Jambeiro, pelo valor de R$15.000,00. Valor Venal R$80.524,88. C.C. n° 3461.12.94.0025.01001. (Conf.JAB)DAO. Prenotação n° 534.308 de 25/08/2015.
A Escrevente Thais Cristiane da Costa Cruz.

AV.04, em 10 de janeiro de 2.019.
De conformidade com Escritura Pública adiante registrada, procede-se esta averbação para constar que a proprietária **SANTA JUDITH EMPREENDIMENTOS SA**, já qualificada, teve sua Razão Social alterada para **SANTA JUDITH EMPREENDIMENTOS LIMITADA**, inscrito(a) no CNPJ n° **51.603.330/0001-02**, conforme cópias autenticadas da Ata da Assembléia Geral Estraordinária realizada em 18/10/1993, registrada na JUCESP sob n° 70.022/94-0 e do Contrato Social datado e assinado em São Paulo-SP., em 01/11/1993, registrado na JUCESP sob n° N352I2283366, em 24/05/1994, que foram microfilmadas sob o n° 223.590 e arquivadas neste Registro de Imóveis, em 09/12/1977.

Crislane Cristina Baldone Alves
Escrevente

AV.05, em 10 de janeiro de 2.019.
De conformidade com Escritura Pública a seguir registrada, procede-se esta averbação para constar que os compromissários compradores **AGNALDO GRECO** e **JOSEANE GUEVARA GRECO**, tiveram seus estados civis alterados de casados para divorciados, nos termos da R.Sentença proferida em 25/11/2013, pelo MM. Juiz de Direito do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania desta Comarca, Dr. Venilton Cavalcante Marrera (Expediente pre-processual n° 2167/2013), a qual teve trânsito em julgado em 25/11/2013, voltando a divorcianda a usar seu nome de solteira,

Vide Folha 002

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

MATRÍCULA 85.122 | FOLHA 002 | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br
3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP
CNS/CNJ Nº 11.327-4
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ou seja: **JOSEANE STREMMER GUEVARA**, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento Matrícula nº 121327 01 55 1996 2 00229 049 0037274 81, expedida em 14/12/2013 pelo Registro Civil do 3º Subdistrito local.

Crislane Cristina Baldone Alves
Escrevente

R.06, em 10 de janeiro de 2.019.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
Por Escritura Pública lavrada no 2º Tabelionato de Notas local em 28/11/2018 às fls. 201 a 204 do Livro 1529, a proprietária **SANTA JUDITH EMPREENDIMENTOS LIMITADA**, inscrito(a) no CNPJ nº **51.603.330/0001-02**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 20º Andar, conjunto 2012, Jardim Paulistano, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a **AGNALDO GRECO**, inscrito(a) no CPF/MF nº **147.457.488-25**, portador(a) do RG nº **24523568-SSP/SP**, brasileiro, separador de cargas, divorciado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Olavo Barbosa de Oliveira, nº 688, Parque Jambeiro, e **JOSEANE STEMMER GUEVARA**, inscrito(a) no CPF/MF nº **251.382.068-18**, portador(a) do RG nº **3061184 1-SSP/SP**, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Julia Lopes de Almeida, nº 289, Jardim São Marcos, pelo valor de R$0,01. A vendedora apresentou a CP-EN do INSS e da Receita Federal, código de controle nº F4E3.A0C4.3A3A.BEFE, emitida em 16/08/2018, pelo Ministério da Fazenda. Valor Venal R$229.877,39. (Conf.LLSN)ASPS. Prenotação nº 612.331 de 14/12/2018.

Crislane Cristina Baldone Alves
Escrevente

Av.07 - em 06 de dezembro de 2022 - PENHORA
Pela Certidão de Penhora PH000445379 emitida em 29/11/2022, pelo 4º OFICIO CÍVEL, da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0010948-18.2021.8.26.0114, figurando como exequente (s) **JOSEANE STEMMER GUEVARA**, inscrito(a) no CPF/MF nº **251.382.068-18**, e como executado (a)(s) **AGNALDO GRECO**, inscrito(a) no CPF/MF nº **147.457.488-25**, a PARTE IDEAL de 50% do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA para garantia da execução da dívida no valor de **R$15.149,58 (quinze mil e cento e quarenta e nove reais e cinqüenta e oito centavos)**,

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

MATRÍCULA 85.122 | FOLHA 02 VERSO
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

sendo o executado nomeado como depositário. Beneficiária da Assistência Judiciária Gratuita. Prenotação: 711.996 em 30/11/2022. Selo Digital: 1132743E1000000072630622A. Eu _____, Adriana De Milite Almeida - Substituta.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico:	3461.12.94.0025.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	02-055042163
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	07688-RR
Lote/Sublote:	006-
Logradouro:	RUA OLAVO BARBOSA DE OLIVEIRA
Número:	688
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	PARQUE JAMBEIRO - 2ª PARTE
CEP:	13042-660
Zoneamento:	01

Dados do Terreno

Área do Terreno:	250,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R$ 946,87 / UFIC 211,3411
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,0000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R$ 236.717,88 / UFIC 52.835,2750
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R$ 213.046,09 / UFIC 47.551,7475
Frente:	10,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2788
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	156
Posição do Lote:	Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	101,00
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R$ 62.140,77 / UFIC 13.869,7799

Dados da Dependência

Dependência	1
Área da Dependência:	101,00
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R$ 898,18 / UFIC 200,4738
Ano de Depreciação:	1997
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R$ 62.140,77 / UFIC 13.869,7799
Tipo Padrão Construção:	RH-2-0

Dados Tributários

Exercício:	2023
Emissão:	01/2023
Valor da UFIC:	4,4803
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R$ 298.858,66 / UFIC 66.705,0549
Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R$ 275.186,87 / UFIC 61.421,5274
Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R$ 1.382,30 / UFIC 308,5292
Valor do IPTU com Limitador:	R$ 680,45 / UFIC 151,8766
Valor Taxa de Lixo:	R$ 315,40 / UFIC 70,3970
Valor Taxa de Sinistro:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R$ 995,85 / UFIC 222,2736
Desconto IPTU Digital:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R$ 946,06 / UFIC 211,1599
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas	11
Valor das Parcelas:	R$ 90,53 / UFIC 20,2067
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	10/02/2023
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
Vl. Renúncia - IPTU:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
Vl. Renúncia - Lixo:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Vl. Renúncia - Sinistro:	R$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Fachada do Imóvel

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Vista Frente/Fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Vista Fundos/Frente (ângulo I)



Vista Fundos/Frente (ângulo II)



Vista Fundos/Frente (ângulo III)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Garagem



Garagem/Entrada



Garagem/Lavanderia

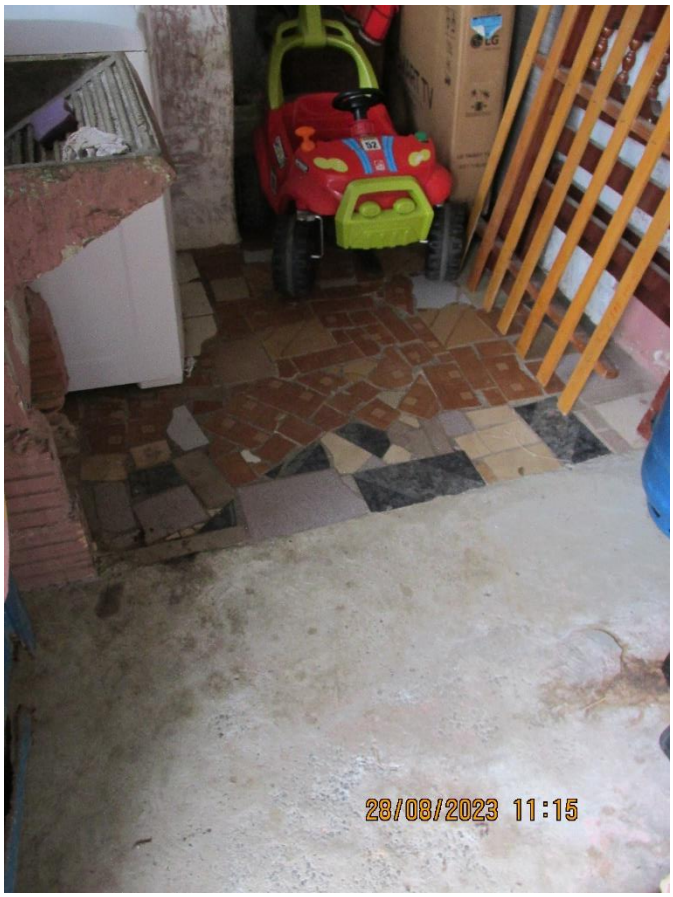
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Lavanderia (ângulo I)



Lavanderia (ângulo II)



Lavanderia/Piso



Lavanderia/Teto

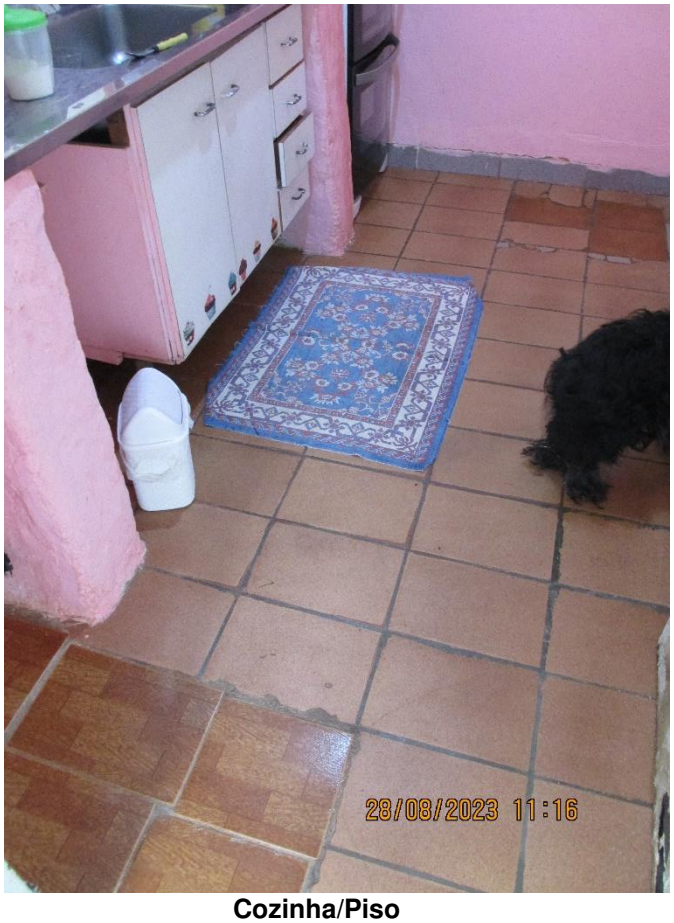
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Cozinha (ângulo I)



Cozinha



Cozinha/Piso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Cozinha/Teto



Sala (ângulo I)

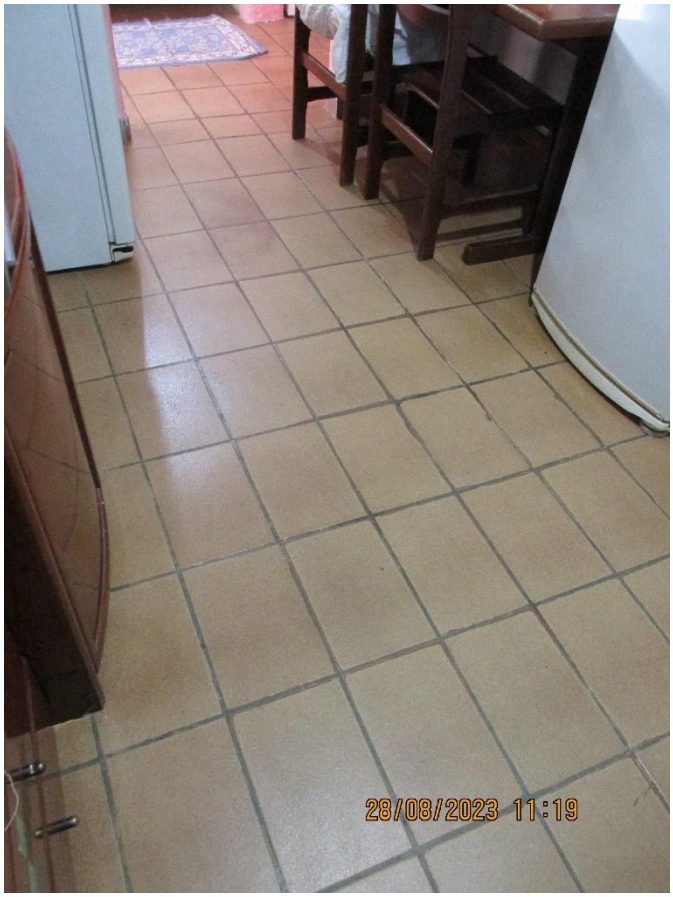


Sala (ângulo II)

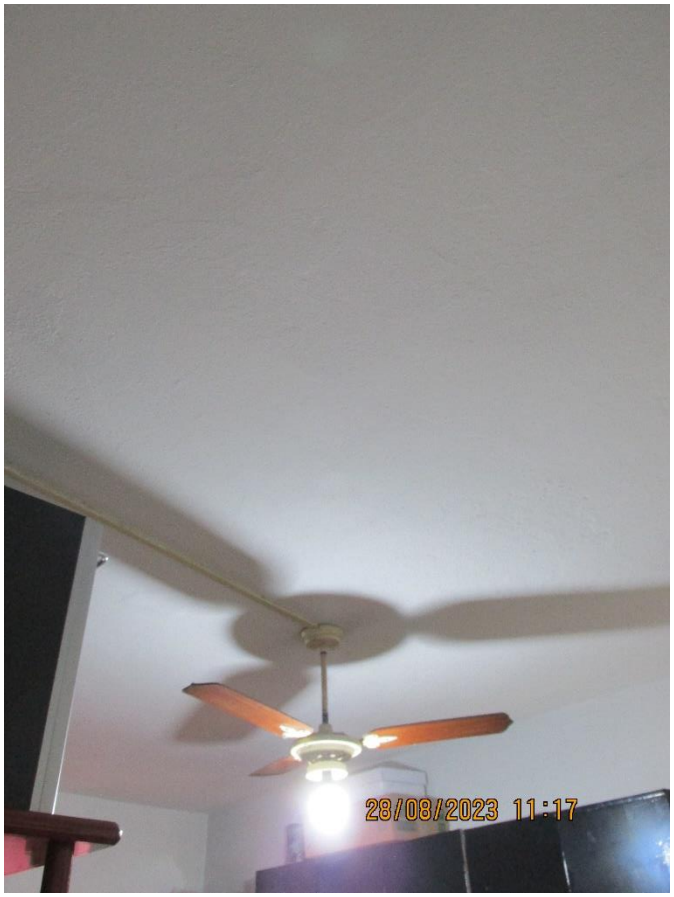


Sala (ângulo I)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



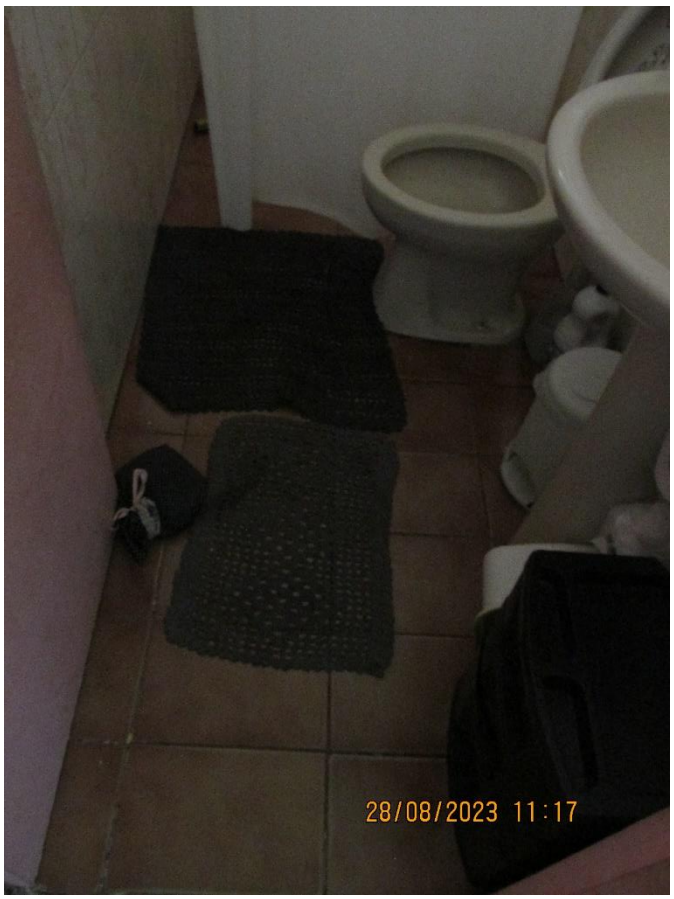
Sala/Piso



Sala/Teto



Banheiro Social



Banheiro Social/Piso

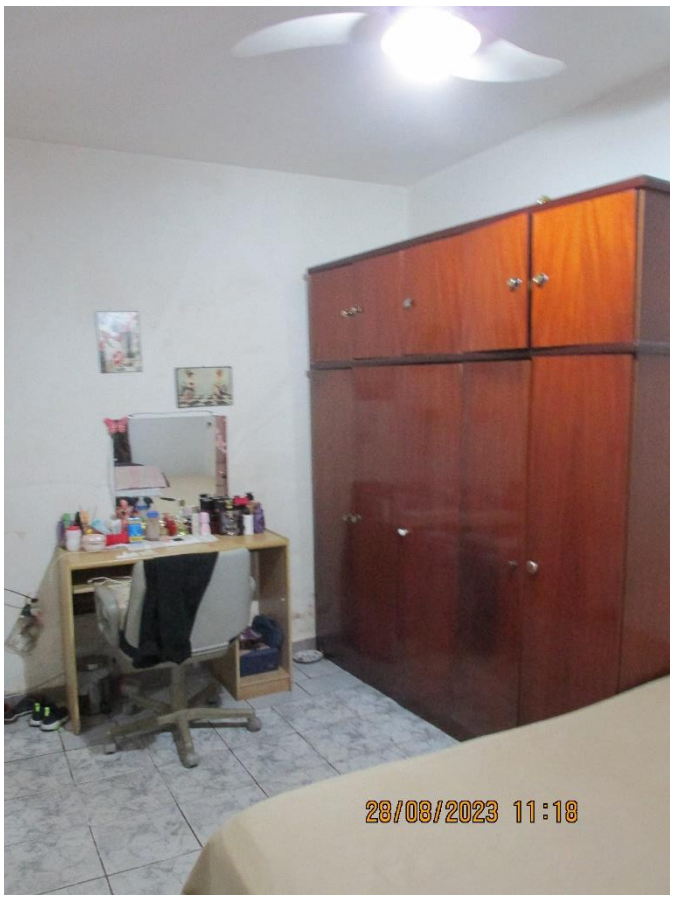
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



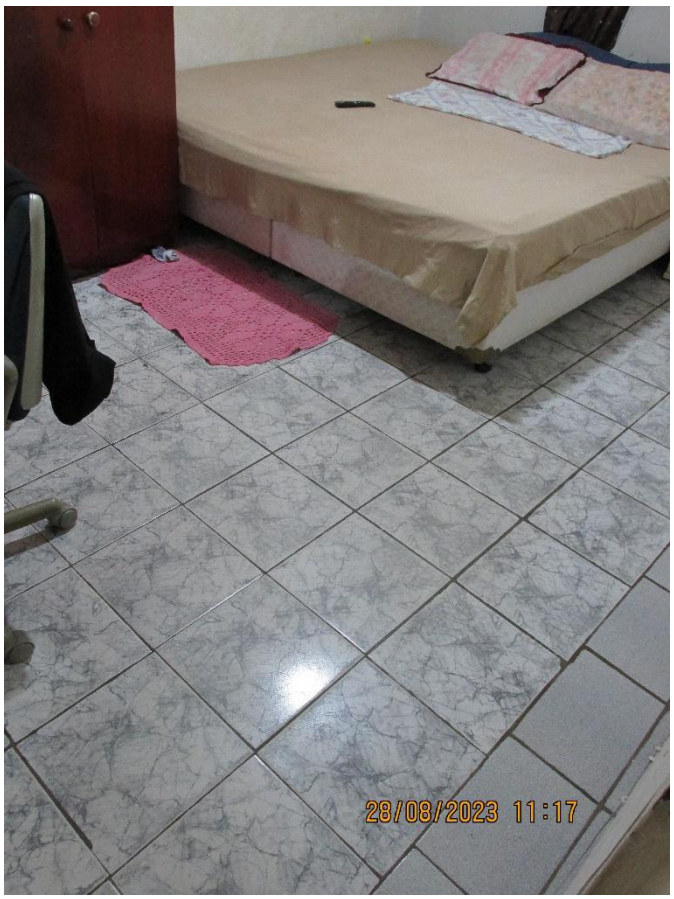
Banheiro Social/Teto



Dormitório I (ângulo I)

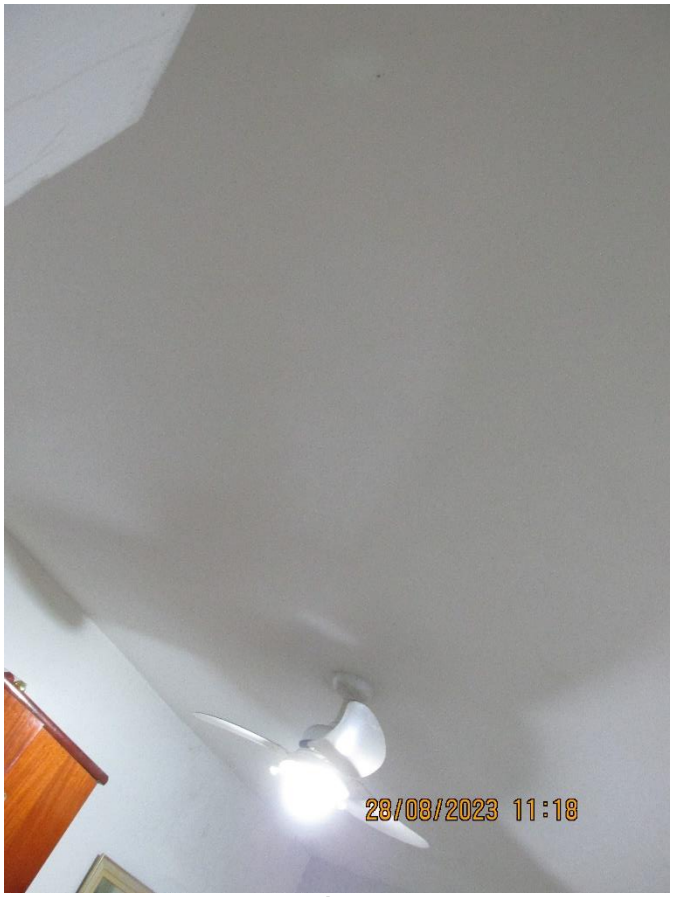


Dormitório I (ângulo II)



Dormitório I/Piso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Dormitório I/Teto



Dormitório II (ângulo I)



Dormitório II (ângulo II)



Dormitório II (ângulo III)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.



Dormitório II/Piso



Dormitório II/Teto



Dormitório II (ângulo II)



Dormitório II (ângulo III)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.

8.4 - Croqui de Localização





Localização do Imóvel no "Quarteirão"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 09:31 , sob o número WCAS23705196120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código 7yuGq8ba.