

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

Processo Digital nº: 0021752-11.2022.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ESPÉCIES DE CONTRATOS.

Exequente: SPO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

Executado: AFONSO CESAR SOUTO CATTANI E OUTRO.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^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 nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Caracterização do Entorno.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Situação do Imóvel.....	06
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	07
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	10
5.1 - Identificação das Amostras de Venda (Terreno).....	10
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno).....	13
6 - Determinação do Valor Final.....	14
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Terreno).....	14
6.2 - Cálculo da Média Ponderada (Terreno).....	14
6.3 - Cálculo da Área Construída.....	15
6.4 - Valor Final de Venda.....	16
7 - Enceramento.....	17
7.1 - Conclusão do PTAM.....	17
8 - Anexos.....	18
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	18
8.2 - Fotos do Imóvel Periciando (exterior).....	24
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	29
8.4 - Planta Arquitetônica.....	33
8.5 - Croqui de Localização.....	38

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no endereço: RUA ORIVALDO DE BARROS, S/Nº (QUADRA M10 – LOTE 01) NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUZERN NO BAIRRO RESIDENCIAL SWISS PARK DA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 06 de dezembro de 2.024, tendo o sido acompanhado pelo gestor do condomínio, Sr. Fábio, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontrava-se desocupado na data da perícia.

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

3.2. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial avaliando está situado no bairro Residencial Swiss Park, Região Sul da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, em local de relativa movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe alta.

Nas redondezas, encontram-se diversos condomínios de apartamentos residenciais, diversos condomínios de casas residências, condominio de salas comerciais, escolas, colégios, restaurantes, padarias, drogarias, 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 Anhanguera e ao Campinas Shopping, onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial.

Croqui de Localização em Anexo.

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM1 (Zona Mista 1) - Zona residencial de baixa 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.
- HVM - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.

- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- 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, HVM e HCSE unidade residencial)



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

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado na Matrícula n° 157.654 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas/SP sob o Código Cartográfico do IPTU n° 4131.11.18.0553.00000 (atualizado).

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui área de terreno: “*frente medindo 14,14m em curva concordando os alinhamentos das ruas 199 e 193, mais 5,00m em linha reta com a Rua 193; pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 2, medindo 30,00m em linha reta; no fundo mede 14,00m em linha reta confrontando com o lote 28 e pelo lado direito confronta com a Rua 199, medindo 21,00m em linha reta, com área de 402,62m².*”, conforme documento oficial (matrícula e demonstrativo de IPTU).



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

Já em relação a área construída o imóvel, possui uma área edificada de 265,18 m² conforme documento oficial (Planta Aprovada).

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÇÃO
402,62 m ²	265,18 m ²

3.5. Situação do Imóvel

Não foi possível verificar as condições de conservação interna que se encontra o imóvel, visto que esse perito não foi recepcionado pelo réu, o que inviabilizou sua entrada no imóvel.

Conforme informações indicadas pelo documento oficial (planta aprovada), a tipologia do imóvel é composta por PISO INFERIOR com sala para dois ambientes

(estar/jantar), escritório, lavabo, cozinha, lavadeira, espaço gourmet, academia e banheiro de serviço; PISO SUPERIOR com três suítes sendo duas com closet.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui portaria 24h com controle de acesso, segurança com câmeras, vigilância automotiva e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado um amplo espaço de lazer com: quadra de tênis, quadras de areia, playground, quadra poliesportiva, salão de festas, academia.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Orivaldo de Barros, s/nº (Quadra M10 – Lote 01) no Condomínio Residencial Luzern no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo.

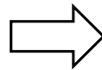
Área de Terreno: 402,62 m²

Área de Terreno: 265,18 m²

Vida Útil: 65 anos

Idade Cronológica: 16 anos (2009)

Estado de Conservação: Entre reparos importantes e sem valor - "H"

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


$$\% \text{ vida} = \frac{16}{65} \times 100 = 24,61$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Foc = 0,215

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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

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

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

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. 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.

O “**Método da quantificação dos Custos**”, por este método, o valor das benfeitorias em seu estado novo, é estimado pela reprodução dos custos dos componentes e sistemas integrantes da edificação, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico (feito com base em custos tabelados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON, ou pelo Sistema Nacional de Pesquisa De Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI). A escolha da estimativa de custo se dará em função do nível de fundamentação do trabalho avaliatório. Porém, ainda, devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico. De posse dessas informações basta realizar a subtração entre custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação para obter o custo da reedição da benfeitoria.

A depreciação física ocorre em função de causas próprias do imóvel como a idade, o desgaste físico sofrido ao longo da vida pela sua utilização, exposição ao tempo, falta de manutenção etc. A depreciação física deverá corresponder a quantidade que se deve investir em uma eventual intervenção no imóvel que o reestruturasse com a sua situação a novo. O cálculo da depreciação baseia-se em vários métodos. Quando a fórmula não é aplicável o avaliador, em função das informações e das características do objeto de estudo tende a procurar uma fórmula que se encaixa melhor naquela situação. Dos métodos existentes para o cálculo da depreciação física, os mais divulgados são o da Linha reta, o da parábola de Kuentzle e o de Ross, que tem por base de suas funções a idade do imóvel e a previsão da vida útil. Já o critério de Heidecke calcula a depreciação física exclusivamente quanto a conservação do imóvel. As considerações dos métodos citados com as considerações de Heidecke dão origem ao método misto, neste caso levando em conta a idade e o estado de conservação do imóvel.

O “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

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

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

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

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

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

TABELA MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
MELHORIA	Valorização	MELHORIA	Valorização
Rede de água	15 %	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10 %	Pavimentação	30%
Energia elétrica domiciliar	15 %	Guias e sarjetas	10%
Rede telefônica	5%	Transporte coletivo	10%

(Fonte : Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

- **Fator Topografia:** Utilizado para valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento

- **Fator Esquina:** Utilizado para equalizar a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

5. Pesquisa das Amostras

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o perito avaliador investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 8 (oito) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando, passíveis de homogeneização e localizados no mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda (Terreno)

ELEMENTO 01

Endereço: Condomínio Residencial Luzern no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 420,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 830.000,00 com o Batista & Associados (Código Site – 4425)¹



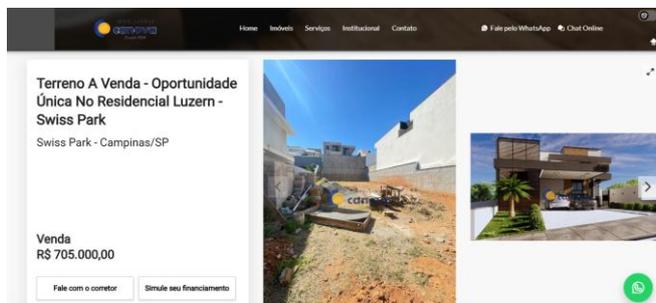
ELEMENTO 02

¹ Terreno Residencial Luzern, Swiss Park, Campinas/ SP. <https://corretorbatista.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-swiss-park-em-campinas-sp/4425>. Acessado em – 14/01/2025.

Endereço: Condomínio Residencial Luzern no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 360,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 705.000,00 com a Imobiliária Canova (Código Site – TE00006)²

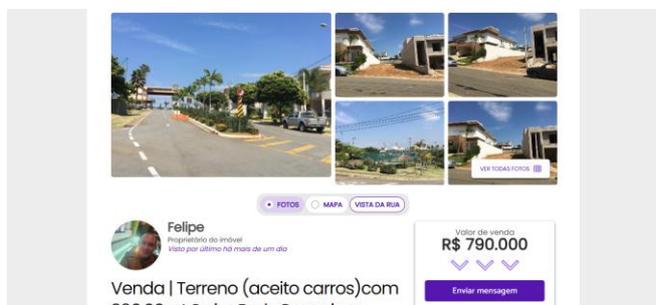


ELEMENTO 03

Endereço: Condomínio Residencial Luzern no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 390,00 m² Localização: Meio de Quadra Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 790.000,00 com o Proprietário (Cód. Site - 863850711218735150)³



ELEMENTO 04

Endereço: Condomínio Residencial Lugano no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesma região que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 486,00 m² Localização: Esquina Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 790.000,00 na Davanti Imóveis (Código Site – TE123392)⁴

² Terreno A Venda - Oportunidade Única No Residencial Luzern - Swiss Park. <https://canova.com.br/comprar/sp/campinas/swiss-park/terreno/74721409>. Acessado em – 14/01/2025.

³ Venda | Terreno (aceito carros) com 390,00mt Swiss Park, Campinas. <https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-terreno-swiss-park-campinas-direto-com-proprietario/863850711218735150>. Acessado em – 14/01/2025.

⁴ Terreno à venda no Swiss Park em Campinas. <https://davantiimoveis.com.br/imovel/te123392-terreno-venda-swiss-park-campinas-sp/>. Acessado em – 14/01/2025.

**ELEMENTO 05**

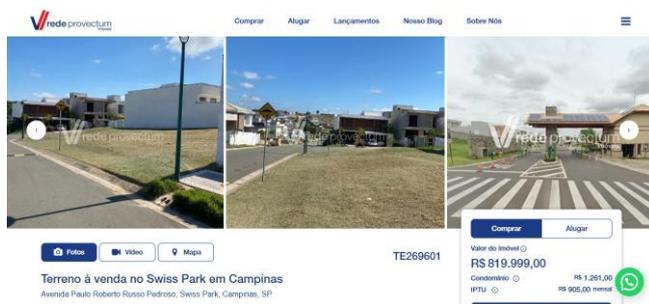
Endereço: Condomínio Residencial Davos no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesma região que está localizado o imóvel periciando

Área de Terreno: 420,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 819.999,00 na Provectum Imóveis (Código Site – TE269601)⁵

**ELEMENTO 06**

Endereço: Condomínio Residencial Lugano no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesma região que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 402,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Active

Valor à Venda por R\$ 800.000,00 na Start Imóveis (Código Site – AP017735)⁶



⁵ Terreno à venda no Swiss Park em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/te269601-terreno-venda-swiss-park-campinas-sp/>. Acessado em – 14/01/2025.

⁶ Terreno à venda no Swiss Park em Campinas. <https://startimoveis.com.br/imovel/te009620-terreno-venda-swiss-park-campinas-sp/>. Acessado em – 14/01/2025.

ELEMENTO 07

Endereço: Condomínio Residencial Davos no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesma região que está localizado o imóvel periciando

Área de Terreno: 416,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Aclive

Valor à Venda por R\$ 790.000,00 na Dut Imóveis (Código Site – TE024462)⁷

**ELEMENTO 08**

Endereço: Condomínio Residencial Zermatt no Bairro Residencial Swiss Park da Cidade de Campinas do Estado de São Paulo, mesma região que está localizado o imóvel periciando

Área de Terreno: 403,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 650.000,00 na Davanti Imóveis (Código Site – TE119727)⁸

**5.2. Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno)**

Amostra	Valor por m ²	FO	FL	FMD	FTp	FE	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 1.976,19	- 10 %	-----	-----	- 5%	+ 10 %	R\$ 1.858,60

⁷ Terreno à venda no Residencial Davos Swiss Park em Campinas/SP. <https://dut.imb.br/imovel/TE024462-comprar-terreno-swiss-park-campinas-sp>. Acessado em – 14/01/2025.

⁸ Terreno à venda no Swiss Park em Campinas. <https://davantiimoveis.com.br/imovel/te119727-terreno-venda-swiss-park-campinas-sp/>. Acessado em – 14/01/2025.

02	R\$ 1.958,33	- 10 %	-----	-----	- 5%	+ 10 %	R\$ 1.841,79
03	R\$ 2.025,64	- 10 %	-----	-----	- 5%	+ 10 %	R\$ 1.905,10
04	R\$ 1.625,51	- 10 %	-----	-----	- 5%	-----	R\$ 1.389,80
05	R\$ 1.952,37	- 10 %	-----	-----	- 5%	-----	R\$ 1.669,27
06	R\$ 1.990,04	- 10 %	-----	-----	-----	-----	R\$ 1.791,03
07	R\$ 1.899,03	- 10 %	-----	-----	-----	-----	R\$ 1.709,12
08	R\$ 1.612,90	- 10 %	-----	-----	- 5%	-----	R\$ 1.379,02

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

*FL - Fator Localização: Serve para adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.

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

*FTp - Fator Topografia: Terrenos planos são considerados mais valorizados, declive ou aclave desvalorizam.

*FE – Fator Esquina: Terrenos em esquina possuem valorização diferenciada.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{13.543,73}{8} = \boxed{\text{R\$ 1.692,96 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 1.692,96 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 1.439,01

elimina-se superiores à R\$ 1.946,90

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 1.976,19	- 10 %	-----	-----	- 5%	+ 10 %	R\$ 1.858,60
02	R\$ 1.958,33	- 10 %	-----	-----	- 5%	+ 10 %	R\$ 1.841,79

03	R\$ 2.025,64	- 10 %	-----	-----	- 5%	+ 10 %	R\$ 1.905,10
05	R\$ 1.952,37	- 10 %	-----	-----	- 5%	-----	R\$ 1.669,27
06	R\$ 1.990,04	- 10 %	-----	-----	-----	-----	R\$ 1.791,03
07	R\$ 1.899,03	- 10 %	-----	-----	-----	-----	R\$ 1.709,12

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{10.774,91}{5} = \boxed{\text{R\$ 1.795,81 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **boxed{R\$ 1.795,81 v/m}^2**

O terreno do imóvel avaliando tem 402,62 m², conforme documento oficial (matrícula e demonstrativo de IPTU).

O Valor será: R\$ 1.795,81 x 402,62 m² = **R\$ 723.029,02**

APROXIMANDO⁹ O VALOR SERÁ DE boxed{R\$ 723.000,00}

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.

* 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em preço.

Valor do CUB-SP¹⁰

⁹ Ao Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

¹⁰ <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>.

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Dezembro 2024 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N

2.039,53

▲ 0,16%

Com desoneração . R8-N

1.903,01

▲ 0,17%

Tipologia Construtiva – Ibape-SP

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

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

Valor Área Construída = 265,18 m² x (1.903,01 x 2,656 x 0,215)

Valor Área Construída = 265,18 m² x 1.086,69

Valor Área Construída = R\$ 288.168,45

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 290.000,00**

6.4. Cálculo do Valor Final

Valor Final = Valor Área Terreno + Valor Áreas Construídas

Valor Final = R\$ 723.000,00 + R\$ 290.000,00

VALOR FINAL SERÁ DE **R\$ 1.013.000,00**

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 146531 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

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 periciando, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 1.013.000,00 (um milhão e treze mil reais).

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

Campinas, 15 de janeiro de 2025.



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

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 157654 FOLHA 1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Duy

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote 01 da Quadra "M10", integrante do RESIDENCIAL LUZERN, do Loteamento RESIDENCIAL SWISS PARK, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: frente medindo 14,14m em curva concordando os alinhamentos das Ruas 199 e 193, mais 5,00m em linha reta com a Rua 193; pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 2, medindo 30,00m em linha reta; no fundo mede 14,00m em linha reta confrontando com o lote 28 e pelo lado direito confronta com a Rua 199, medindo 21,00m em linha reta, com a área de 402,62m².

REGISTRO ANTERIOR: R.05/154.069, em 03/02/2006, deste Livro e Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIA: AGV CAMPINAS - EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rodovia Anhanguera, km 89,5, Jardim do Lago, CNPJ/MF n° 01.643.549/0001-87, Campinas, 19 de Junho de 2.006.

O Oficial,

Rodrigo Deleuse De Melo Almada
RODRIGO DELEUSE DE MELO ALMADA
Substituto do Oficial

AV.01/157.654, em 19 de Junho de 2006.
O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado com seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor de UNIÃO PARTICIPAÇÕES LTDA e NCD PARTICIPAÇÕES LTDA, pelo valor de R\$58.500.000,00 (incluindo outros imóveis), conforme AV.01 da matrícula 154.044 e AV.01, AV.02 e AV.03 da matrícula 152.390, transportadas para a AV.1 da matrícula 154.069, todas deste Livro e Registro de Imóveis.
A Substituta *Adriana De Milite Almeida* Adriana De Milite Almeida.

AV.02/157.654, em 19 de Junho de 2006.
Por Instrumento Particular assinado nesta cidade em 25/04/2006, com firmas reconhecidas no 4º Tabelião de Notas de Osasco/SP, autorizado pelas Credoras UNIÃO PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus - Vila Yara, CNPJ/MF n° 05.892.410/0001-08 e NCD PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus, Vila Yara, CNPJ/MF n° 48.594.139/0001-37, procede-se esta averbação para constar que FICA PARCIALMENTE CANCELADA A HIPOTECA objeto do transporte da AV.01, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, em virtude das Credoras, terem recebido da devedora, o valor parcial da dívida de R\$4.996.800,02 (incluindo outros imóveis-valor cotação R\$3.455,61) ficando em consequência

Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 116.038-** DATA: 13/01/2025 16:56:30 - VALOR: R\$ 22,50

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
157654FOLHA
1

VERSO

o mesmo livre e desembaraçado do referido ônus.
(Conf. PSA/ADMA) ION.

A Substituta, *Adriana De Milite Almeida* Adriana De Milite Almeida.

~~R. 03/157.654, Em 07 de Agosto de 2.006.~~

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública, lavrada no 1º Tabelionato de Notas local, em 17/07/2006, às fls. 003 do Livro 2.189, a proprietária AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a AFONSO CESAR SOUTO CATTANI RG n° 19.946.254-SSP/SP, CPF/MF n° 112.549.98-2 e sua mulher MARISA DANIELA FERRAZ DUARTE CATTANI, RG n° 22.785.914-SSP/SP, CPF/MF n° 188.215.768-99, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Doutor Carlos De Campos n° 93, bloco 3, Apto. 204, Vila Industrial, nesta cidade, pelo valor de R\$84.767,04. A Vendedora apresentou a CCN de INSS sob 011682006-21024080, emitida em 17/04/2006 e deixou de apresentar a CCN da Receita Federal em virtude de ter declarado que o imóvel não faz parte do seu Ativo Permanente.

O Substituto, *Pedro Sérgio de Almeida* Pedro Sérgio de Almeida.

~~R. 04/157.654 Em 07 de Agosto de 2.006.~~

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por Escritura Pública referida no R.03, os proprietários AFONSO CESAR SOUTO CATTANI e sua mulher MARISA DANIELA FERRAZ DUARTE CATTANI, já qualificados, DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula a AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de R\$71.667,04, que será pago através de 60 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$1.572,55 cada uma, nas quais já estão incluídos os juros calculados à taxa de 0,95% ao mês, corrigidas monetariamente com base na variação do índice IGPM-FGV, vencendo-se a primeira delas no dia 30/08/2.006 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o final da quitação, ficando estabelecido o prazo de 30 dias, como carência para expedição da intimação, nos termos da Lei 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes da Escritura Pública que fica microfilmada neste Registro de Imóveis sob n° 338.844, nesta data. Valor para fins de Leilão

Vide Folha 2

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
157654FOLHA
23º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R\$84.767,04. (Conf. AMB) ION.
O Substituto,

Pedro Sérgio de Almeida

AV.05/157.654, em 30 de Agosto de 2.006.

Por Instrumento Particular de Cessão de Créditos oriundos de Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária Adesão as Condições Gerais, assinado em São Paulo-SP em 13/07/2006, com firmas reconhecidas no 1º Tabelião de Notas local, a cedente AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA já qualificada, CEDE E TRANSFERE os direitos creditórios objeto do R.04, a AETATIS SECURITIZADORA S/A inscrita no CNPJ sob o n° 02.808.481/0001-91 com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.900, 7º andar, em São Paulo-SP, implicando a dita cessão na transferência para esta última da condição fiduciária, ou seja, titular de propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, assim como dos demais direitos e obrigações a ela inerentes pelo valor de R\$65.587,59. A cedente apresentou a CND do INSS sob o n° 01168200621024080, emitida em 17/04/2006 e deixou de apresentá-la Com da Receita da Federal, em virtude de ter declarado que o imóvel objeto desta matrícula não faz parte do ativo permanente da empresa. Sob as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento Particular, que está microfilmado sob o n° 339.166 neste Registro de Imóveis. (Conf. AMB) DAO.

A Escrevente, Alexandra Leonetti.

AV.06/157.654, em 11 de fevereiro de 2.010.

De conformidade com Instrumento Particular de Quitação e Liberação de Ônus, assinado em São Paulo-SP, em 11/11/2009, formulado por AETATIS SECURITIZADORA S/A, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n° 50, 13º andar, CNPJ/MF sob o número 02.808.481/0001-91, com firmas reconhecidas no 20º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADO o R.04 e AV.05, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida, no valor original de R\$71.667,04, que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

A Escrevente, Thalita Maria Nakahashi.

R.07/157.654, em 11 de fevereiro de 2.010.

Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115 038** DATA: 13/01/2025 16:56:30 - VALOR: R\$ 22,56

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
157.654FOLHA
002

VERSO

TÍTULO: HIPOTECA.

Por Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada no 1º Registro Civil e 13º Tabelionato de Notas de Curitiba-PR, em 16/10/2009, às fls. 101 a 106 do Livro 164-N, os proprietários AFONSO CESAR SOUTO CATTANI, RG n° 19.946.254-9-SSP/SP e sua mulher MARISA DANIELA FERRAZ DUARTE CATTANI, RG n° 22.785.914-5-SSP/SP, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade, atualmente na Rua Domingos Cerone n° 439, Bairro Jd. Sta. Genebra II, já qualificados, na qualidade de Devedores, DERAM o imóvel objeto desta matrícula EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, em favor da SPO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF. n° 07.053.240/0001-98, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, n° 2.362, Chácara da Barra, nesta cidade, para garantia da dívida contraída no valor de R\$332.500,00 a ser pago da seguinte forma: R\$33.250,00 à vista; R\$99.750,00, que serão pagos em 12 (doze) parcelas de R\$8.312,50 cada, com primeiro vencimento em 25/10/2009 e as demais sucessivamente e o Saldo de R\$199.500,00 que serão pagos em setenta e duas parcelas de R\$2.700,83 cada, com o primeiro vencimento em 25/10/2009 e as demais sucessivamente. Sendo o Índice da Correção do Saldo calculados com base no CUB/SP apurado pelo SINDUSCON/SP, mensal e cumulativamente, acrescido de 0,6% de juros mensais a partir da data do contrato, firmado em 22/04/2009. Sob as demais cláusulas e condições constantes da referida Escritura que fica microfilmada neste Registro de Imóveis sob n° 03.491 desta data. (Conf. AMB)ION.

A Escrevente Thalita Maria Nakahashi

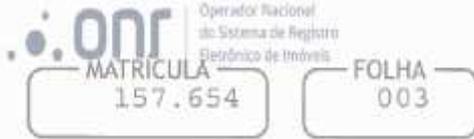
AV.08, em 14 de dezembro de 2.015.

De conformidade com Certidão (PH000110055) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 11/12/2015, expedida pelo Juízo da 2ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil - processo n° 1005388-25.2014, movida pela exequente MARISA DANIELA FERRAZ DUARTE CATTANI, inscrito(a) no CPF/MF n° 188.215.768-09, contra o executado AFONSO CESAR COUTO CATTANI, inscrito(a) no CPF/MF n° 112.599.798-22, foi determinada a presente averbação para constar que a PARTE IDEAL de 50% do imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADA, para garantia da execução da dívida no valor de R\$12.310,66, sendo o executado nomeado como fiel depositário. Beneficiária da Justiça Gratuita. Prenotação n° 542.261 de 11/12/2015. (Conf.PSA).

O Substituto

Pedro Sérgio de Almeida.

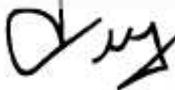
Vide Folha 003



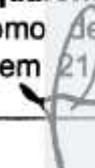
3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

CNS/CNJ N° 11.327-4

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL


 CNM 113274.2.0157654-51

AV.09, em 15 de julho de 2.016.
De conformidade com Certidão (PH000130637) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 13/07/2016, expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil - processo n° 0013765-65.2015.8.26.0114, movida pelo exequente ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL LUZERN, inscrito(a) no CNPJ n° 08.964.309/0001-03, contra os executados AFONSO CÉSAR SOUTO CATTANI, inscrito(a) no CPF/MF n° 112.599.798-22 e MARISA DANIELA FERRAZ DUARTE CATTANI, inscrito(a) no CPF/MF n° 188.215.768-09, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula FOI PENHORADO, para garantia da execução da dívida no valor de R\$19.584,81, sendo o co-executado nomeado como fiel depositário. (Conf. PSA) Prenotação n° 557.732 de 13/07/2016
O Substituto,  Pedro Sérgio de Almeida.

Av.10 - em 06 de dezembro de 2024 - PENHORA
Pela Certidão de Penhora PH000544438 emitida em 21/11/2024, pelo 7º Ofício Cível do Foro da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo n° 0021752-11.2022.8.26.0114, figurando como exequente **SPO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ n° **07.053.940/0001-98**, e como executados **AFONSO CESAR SOUTO CATTANI**, inscrito(a) no CPF/MF n° **112.599.798-22**, e **MARISA DANIELA FERRAZ DUARTE**, inscrito(a) no CPF/MF n° **188.215.768-09**, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da execução da dívida no valor de **R\$284.146,43 (duzentos e oitenta e quatro mil e cento e quarenta e seis reais e quarenta e três centavos)**, sendo nomeado como depositário **AFONSO CESAR SOUTO CATTANI**. Prenotação: 772.361 em 21/11/2024. Selo Digital: 1132743310000001075876247. Eu  Josenias Alves Belo - Escrevente.



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3452.61.48.0204.00000
 Tipo Lote: TERRITORIAL
 Uso do Imóvel: 1 - Vago (territorial)
 Cód. Anterior:
 *** LOCALIZAÇÃO ***
 Quarteirão/Quadra: 10761-M10
 Lote/Sublote: 001-
 Logradouro: RUA ORIVALDO DE BARROS
 Número: 0
 Complemento:
 Bairro/Loteamento: RESIDENCIAL SWISS PARK
 CEP: 13049-581
 Zoneamento: 18

Dados do Terreno

Área do Terreno: 402,62
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 968,58 / UFIC 198,4588
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: A
 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\$ 389.968,94 / UFIC 79.903,4821
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 350.972,05 / UFIC 71.913,1339
 Frente: 12,07
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 4,6471
 Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 156
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

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

Dados Tributários

Exercício: 2025
 Emissão: 01/2025
 Valor da UFIC: 4,8805
 Desc. Adimplência: Sim
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 389.968,94 / UFIC 79.903,4821
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 350.972,05 / UFIC 71.913,1339
 Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 2,8000%
 Desconto Fixo: UFIC 110,0000
 Valor do IPTU: R\$ 9.290,36 / UFIC 1.903,5677
 Limitador: R\$ 9.502,57 / UFIC 1.947,0489
 IPTU Lançado: R\$ 9.290,36 / UFIC 1.903,5677
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 273,75 / UFIC 56,0905
 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\$ 9.564,11 / UFIC 1.959,6582
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 9.085,91 / UFIC 1.861,6753
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 869,46 / UFIC 178,1508
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2025
 Isenção de Imposto:
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

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

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Avenida José Oscar Gratti (ângulo I)



Vista parcial da Avenida José Oscar Gratti (ângulo II)



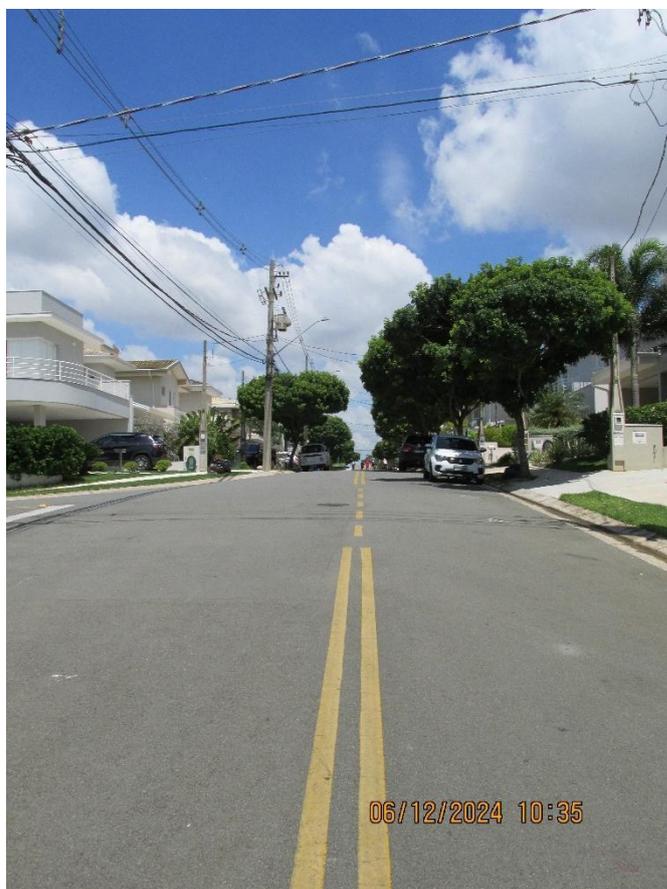
Fachada Condomínio



Fachada da Portaria/Identificação do Condomínio



Vista parcial da Rua Orivaldo de Barros (ângulo I)



Vista parcial da Rua Orivaldo de Barros (ângulo II)



Fachada do Imóvel Periciando



Fachada do Imóvel Periciando



Fachada do Imóvel Periciando



Fachada Esquina do Imóvel Periciando



Fachada Lateral do Imóvel Periciando



Fachada Fundos do Imóvel Periciando

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Area Frontal (ângulo I)



Area Frontal (ângulo II)



Area Frontal/Lateral Direita



Área Frontal/Lateral Esquerda



Área Frontal (ângulo III)



Área Frontal (ângulo IV)



Área Frontal (ângulo V)



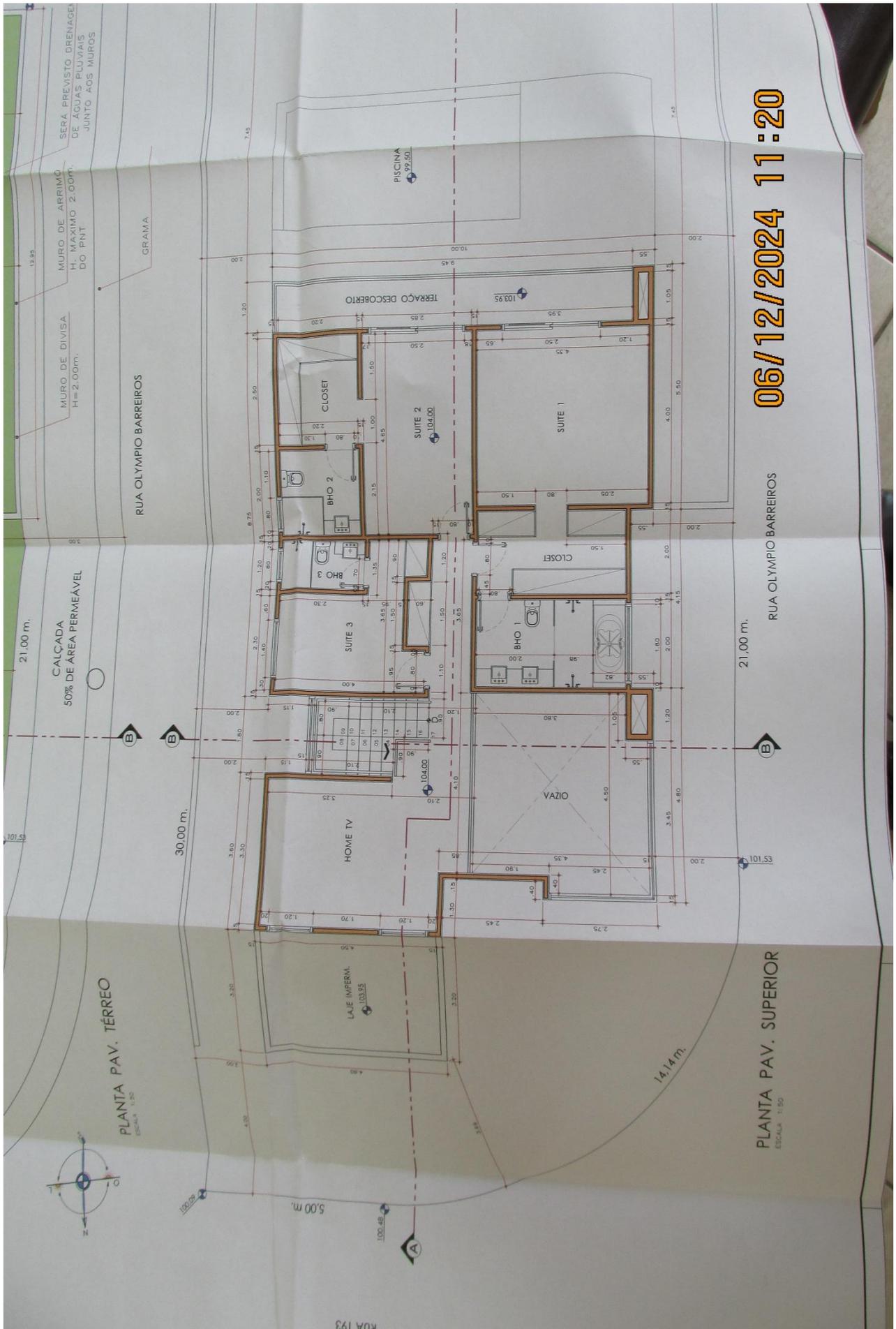
Área Fundos (ângulo I)

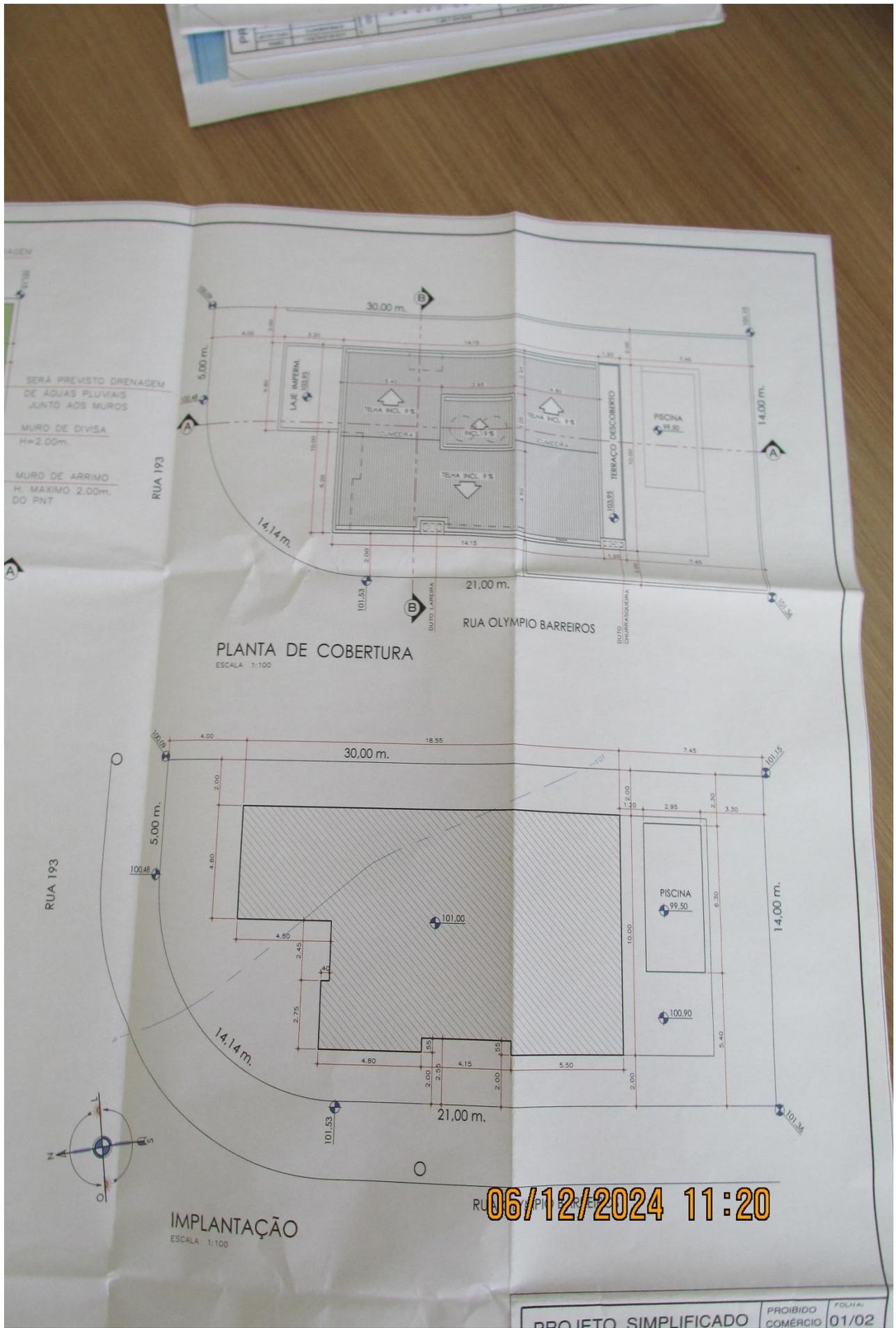


Área Fundos (ângulo II)



Área Fundos (ângulo III)





21,00 m.

RUA OLYMPIO BARREIROS

PROJETO SIMPLIFICADO PROIBIDO COMÉRCIO FOLHA: 01/02

OBRA TIPO OCUP: CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - H3

LOCALIZAÇÃO / ZONEAMENTO: RUA : Cento e Noventa e Três NÚMERO: s/ denominação
 LOTE : 001 QUADRA : M10 QUART. : 10671
 BAIRRO : Swiss Park ZONA : 18

Nº DORMITÓRIOS/UNIDADES	TOTAL DORMITÓRIOS	Nº BANHEIROS/UNIDADE	TOTAL BANHEIROS	TOTAL DE UNIDADES
03 / 01	03	05 / 01	05	01

ÁREAS (M²)

TERRENO	402,62
À CONSTRUIR:	
PAVTO. TÉRREO	158,85
PAVTO. SUPERIOR	106,33
TOTAL A CONSTRUIR	265,18
OCUPADA	158,85
ÁREA LIVRE	243,77
PISCINA	18,59

DECLARAÇÕES

PROPRIETÁRIO: DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
 ASSINATURA: *[Assinatura]*
 NOME : AFONSO CESAR SOUTO CATTANI

AUTOR DO PROJETO: DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO, INCLUSIVE NA ESFERA PENAL, QUE O PROJETO FOI ELABORADO COM TOTAL OBSERVÂNCIA À LEGISLAÇÃO EDILÍCIA VIGENTE, INCLUSIVE A DE ACESSIBILIDADE PARA OS CASOS PREVISTOS EM LEI.
 ASSINATURA: *[Assinatura]*
 NOME : FLÁVIA REGINA SCHWAB FREUA
 TÍTULO : ARQUITETA CREA : 5062540657
 A.R.T. : 92221220090803651 D.U: 9592

RESPONSÁVEL TÉCNICO: DECLARO QUE:
 1- A OBRA SERÁ EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELA P.M.C. E SOMENTE APOS A APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES JUNTO AS EMPRESAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, QUANDO NECESSÁRIO
 2- QUALQUER ALTERAÇÃO AO PROJETO SERÁ IMEDIATAMENTE COMUNICADO A P.M.C.
 ASSINATURA: *[Assinatura]*
 NOME : Célia Hiroshi Ussuki
 TÍTULO : ARQUITETA CREA : 5061919212
 A.R.T. : 92221220090926210 D.U: 8511

SITUAÇÃO SEM ESCALA: RUA OLÍMPIO JOSÉ BARREIROS, RUA 193, RUA JOSÉ RIGHI, DIVISA

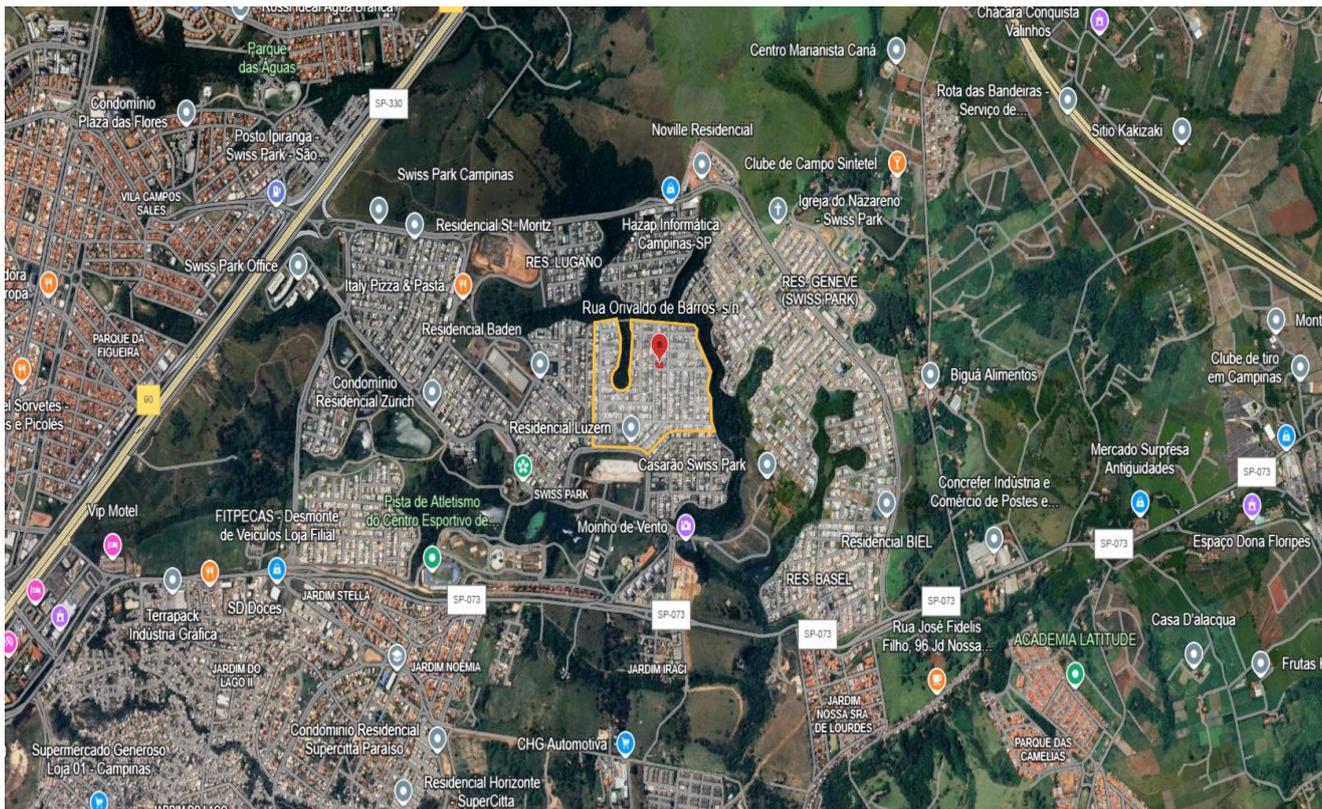
RESERVADO A P.M.C.

Swiss Park
 De acordo com Regulamento de Uso do Loteamento Residencial Swiss Park
 Data 22/09/09

06/12/2024 11:20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/01/2025 às 04:13, sob o número WCAS25700101033. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021752-11.2022.8.26.0114 e código bqSLFDWw.

8.5 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br
Pág. - 038 -