

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº 2.437 - 07/2023**

**LOTE DE TERRENO Nº 01 – QUADRA J – LOTEAMENTO  
PARQUE GENERAL OSÓRIO – COM ÁREA DE TERRENO DE  
276,00M<sup>2</sup> - COM BENFEITORIA DE ÁREA DE 80M<sup>2</sup>  
MATRÍCULA Nº 10.199 – SUMARÉ/SP**

**AUTOS: 0034364-54.2017.8.26.0114**



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>17</b>

### **ANEXOS:**

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel



## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** LOTE DE TERRENO Nº 01 – QUADRA J – LOTEAMENTO PARQUE GENERAL OSÓRIO – COM ÁREA DE TERRENO DE 276,00M<sup>2</sup> - COM BENFEITORIA DE ÁREA DE 80M<sup>2</sup>. MATRÍCULA Nº 10.199 – SUMARÉ/SP.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** julho de 2023

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 235.000,00**

**(Duzentos e trinta e cinco centavos).**



## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Sumaré/SP.

O avaliador esteve no local no dia 27/07/2023, e foi atendido pelo inquilino do local, o qual não permitiu a visita interna das benfeitorias.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

## 2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 01 da Quadra J, com área de terreno total de 276,00m<sup>2</sup>, com benfeitoria de área total de 80m<sup>2</sup>, localizado na Rua São Timóteo, nº 199, Parque General Osório, Sumaré/SP.

Número da Matrícula: Nº 10.199 – Registro Geral de Sumaré/SP.

Cadastro: 36885

Inscrição Imobiliária: Nº 2.047.0306.001.0.01

Localização: Latitude: -22.842581° / Longitude: -47.163622°

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**Sumaré** é um município brasileiro do estado de São Paulo e uma das cidades mais importantes da Região Metropolitana de Campinas. Localiza-se a 22º49'19" de latitude sul e 47º16'01" de longitude oeste, a uma altitude de 583 metros.



Sua população estimada pelo IBGE em 2023 foi de 294.128 habitantes. Ocupa uma área de 153,465 km<sup>2</sup>. A cidade é a segunda maior da Região Metropolitana de Campinas, ficando atrás apenas de Campinas. O município é formado pela sede e mais 5 distritos: Nova Veneza, Picerno, Maria Antônia, Área Cura e Matão, além da Área Rural.

O município serviu de inspiração para a ambientação do jogo eletrônico *171* que se passa na fictícia "Sumariti".

### **Sistema viário**

A cidade tem várias avenidas importantes que ligam as regiões ao centro. Entre elas se destacam a Avenida Rebouças na região central, que liga Sumaré aos municípios de Nova Odessa e Americana. No distrito de Nova Veneza a Avenida da Amizade possui um forte centro comercial e onde se localizam indústrias como a Amanco Tubulações, o Hospital Estadual e o Condomínio Vila Flora, sendo o mais populoso condomínio da cidade. Também se localiza na Avenida da Amizade a garagem da empresa de ônibus Ouro Verde. Os principais bancos estão instalados na avenida: Bradesco, Itaú, Santander. A bela avenida é muito utilizada pelos moradores da região para lazer e caminhadas. Duas das principais rodovias do país cortam a cidade: Anhanguera e Bandeirantes, além de uma importante ferrovia: a Linha Tronco da CPEF (concedida à Rumo Logística), o que faz do município um importante centro logístico.

### **Comunicações**

Na telefonia fixa a cidade era atendida pela Empresa Telefônica Sumaré, até que em 1973 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), que inaugurou a primeira central telefônica em 1976 e o sistema de Discagem Direta à Distância (DDD) em 1978, e posteriormente inaugurou as outras centrais telefônicas da cidade, todas elas utilizadas até os dias atuais.

Em 1998 esta empresa foi vendida para a Telefônica, que em 2012 adotou a marca Vivo para suas operações.

### **Saneamento**

O serviço de abastecimento de água é feito pela BRK Ambiental - Sumaré S.A. (BRK).

### **Energia**

A responsável pelo abastecimento de energia elétrica é a CPFL Paulista, distribuidora do Grupo CPFL Energia.

### **Saúde**

O Hospital Estadual Sumaré Dr. Leandro Franceschini (HES) é um hospital estadual que fica localizado na Avenida da Amizade, e pertence ao governo do Estado de São Paulo. O hospital é dirigido pela Unicamp, da cidade de Campinas. O Hospital atende pacientes de Sumaré de toda região.

Lastreado por um patamar de excelência, o HES-Unicamp segue parâmetros internacionais de qualidade, como o estabelecido pela certificação de Acreditação Nível 3 da ONA conquistada em 2006 e pela Acreditação Canadense conquistada em 2012. O Canadian Council on Health Services é uma das mais renomadas empresas de acreditação do mundo.

Os objetivos eram ousados e no ano de 2016, foi a vez da conquista do certificado da Accreditation Canada International (ACI) com o nível Diamante da metodologia Qmentum. O HES-Unicamp foi o primeiro hospital do interior do país a conquistar o selo Diamante.

<b>Sumaré</b>
<b><u>Município do Brasil</u></b>
 <p>Vista para a região central da cidade.</p>
<b>Símbolos</b>



Bandeira



Brasão de armas

Hino

Gentílico

*sumareense*

**Localização**



Localização do Sumaré em

São Paulo



Sumaré

Localização do Sumaré no [Brasil](#)



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa do Sumaré

**Coordenadas** [22° 49' 19" S 47° 16' 01" O](#)

**País** [Brasil](#)

**Unidade federativa** [São Paulo](#)

**Região metropolitana** [Campinas](#)

**Municípios limítrofes** [Santa Bárbara d'Oeste](#), [Campinas](#), [Nova Odessa](#), [Hortolândia](#), [Paulínia](#) e [Monte Mor](#)

**Distância até a capital** 126 [km](#)

---

**História**

**Fundação** [26 de julho](#) de [1868](#) (155 anos)

**Emancipação** [1 de janeiro](#) de [1953](#) (70 anos)

---

**Administração**

<b><u>Prefeito(a)</u></b>	Luiz Alfredo Dalben ( <a href="#">Cidadania</a> , 2021 – 2024)
<b>Características geográficas</b>	
<b><u>Área total</u></b> <sup>[1]</sup>	153,465 km <sup>2</sup>
<b><u>População total</u></b> (estatísticas <a href="#">IBGE/2020<sup>[1]</sup></a> )	294 128 hab.
• Posição	<a href="#">SP: 28º</a>
<b><u>Densidade</u></b>	1 916,6 hab./km <sup>2</sup>
<b><u>Clima</u></b>	<a href="#">tropical de altitude</a> ( <a href="#">Cfa</a> )
<b><u>Altitude</u></b>	583 m
<b><u>Fuso horário</u></b>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
<b><u>CEP</u></b>	13170-000 a 13182-999
<b>Indicadores</b>	
<b><u>IDH</u></b> ( <a href="#">PNUD/2010<sup>[2]</sup></a> )	0,762 — <i>alto</i>
• Posição	<a href="#">SP: 173º</a>
<b><u>PIB</u></b> ( <a href="#">IBGE/2008<sup>[3]</sup></a> )	<a href="#">R\$ 6 796 216,677 mil</a>
• Posição	<a href="#">BR: 64º</a> - <a href="#">RMC: 3º</a>
<b><u>PIB per capita</u></b> ( <a href="#">IBGE/2008<sup>[3]</sup></a> )	<a href="#">R\$ 45 632,87</a>
<b><u>Sítio</u></b>	<a href="#">sumare.sp.gov.br</a> ( <a href="#">Prefeitura</a> ) <a href="#">camarasumare.sp.gov.br</a> ( <a href="#">Câmara</a> )



## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### **0.3 Abordagem de valor**

*A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas*

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

*- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*

*- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*

*- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*



- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual



*mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*

- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **6.1 Matrícula**

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

*“Lote de terreno sob nº 1 da quadra J do loteamento Parque General Osório, situado no distrito de Nova Veneza, nesta Comarca de Sumaré-SP., medindo 16,50 ms de frente para a rua 5; 17,50 ms na confluência das ruas 5 e 9; 26 ms do lado direito com o lote 2; por 11,50 ms nos fundos, com o lote 35, com a área de 276 ms<sup>2</sup>; lançado nesta municipalidade sob nº2.047.0306.01”.*

### **6.2 Situação**

O imóvel encontra-se ocupado.

### **6.3 Restrições do imóvel**

Não há restrições.

### **6.4 Benfeitorias**

No momento da visita o avaliador foi atendido pelo inquilino do imóvel, o qual não quis se identificar. Foi verificado que existem duas benfeitorias no local, com 2 cômodos cada, porém o inquilino não permitiu registro fotográfico interno das construções. O que foi possível fotografar foi apenas a parte externa de uma das benfeitorias.

Ambas as benfeitorias se encontram em ruim estado de conservação.

De acordo com a Certidão de Valor Venal, há cadastrada a primeira benfeitoria com 60,80m<sup>2</sup>, e a segunda com 75,30m<sup>2</sup>. Entretanto no local, constatou-se que não há construída de fato tais metragens. Sendo análise do satélite Google Earth Pró, foi



possível identificar 40,00m<sup>2</sup> para cada benfeitoria, totalizando 80,00m<sup>2</sup> construídos no local.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*



*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*

*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

#### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

#### 8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$   
Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .



8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

**8.2.1.3.5** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

## 8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.



## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 235.244,25 (Duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta e quatro reais e vinte e cinco centavos).**

#### 9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 195.537,72 (Cento e noventa e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e setenta e dois centavos).

#### 9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 39.706,53 (Trinta e nove mil, setecentos e seis reais e cinquenta e três centavos).

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco centavos).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 28 de julho de 2023.

---

Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ANEXO PESQUISA DE MERCADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

## Cotação 01

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua São Bernardo 8, Jardim das Oliveiras (Nova Veneza), Sumaré

**VALOR:** R\$ 215.000,00

**ÁREA:** 360m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 597,22

**DESCRIÇÃO:** Terreno 360 metros á venda Jardim das Oliveiras - Matão Sumaré/SP. Boa localização, ótimo para construtores.

**Link:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-sup2--por-r\\$215.000-jardim-2979703233.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-sup2--por-r$215.000-jardim-2979703233.html)



## Cotação 02

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Antônia de Souza Pereira 001, Vila San Martin, Campinas

**VALOR:** R\$ 280.000,00

**ÁREA:** 350m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 800,00

**DESCRIÇÃO:** Oportunidade! Excelente terreno com 350m<sup>2</sup>, ótima localização, ideal para galpão.

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-san-martin-2962856592.html>



## Cotação 03

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Hélio Francisco Silva s/nº, Vila San Martin, Campinas

**VALOR:** R\$ 250.000,00

**ÁREA:** 468m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 534,19

**DESCRIÇÃO:** Terreno a venda em Campinas no bairro Vila San Martin com 468 m<sup>2</sup>, frente com 12 metros e fundo com 17 metros. Ótima localização próximo a comércios, escolas, avenidas, postos e fica em uma rua sem saída bem tranquila.

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-san-martin-2963043145.html>



## Cotação 04

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Santa Maria Mãe de Deus 100, Jardim Santa Olívia (Nova Veneza), Sumaré

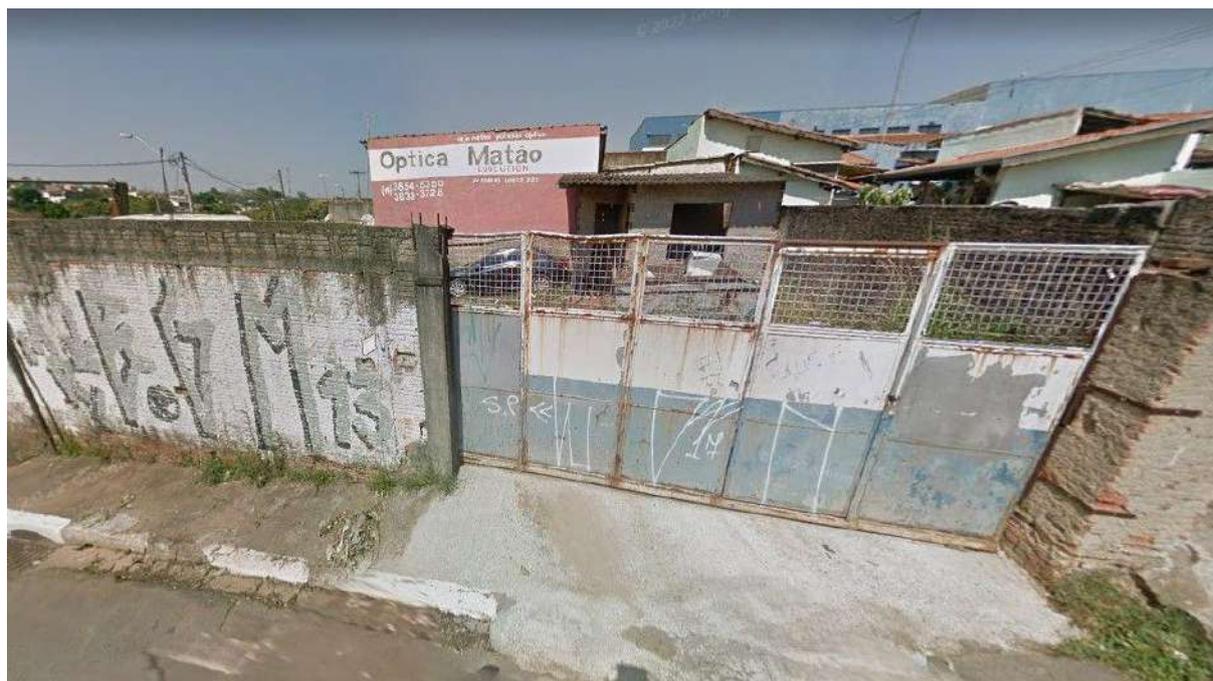
**VALOR:** R\$ 180.000,00

**ÁREA:** 250m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$720,00

**DESCRIÇÃO:** Terreno no matão de esquina , 200 metros da anhanguera, proximo a nacional telhas.

**Link:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-sup2--por-r\\$180.000-jardim-2979993067.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-sup2--por-r$180.000-jardim-2979993067.html)



## Cotação 05

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Antonio Gomes de Oliveira S/N, Jardim Mirassol, Campinas

**VALOR:** R\$ 350.000,00

**ÁREA:** 300m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 1.166,67

**DESCRIÇÃO:** Terreno - Venda - Jardim Mirassol - Campinas SP. Excelente terreno com construção parada para investir como área de lazer e locação.

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-mirassol-2973275025.html>





# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 291</sup>



## ANEXO GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**Google Earth – Imóvel em estudo x cotações**





## ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**Helcio Kronberg**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Terreno

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:** .

**Lograd.:** Rua São Timóteo

**Nº:** 199

**Complemento:**

**Bairro:** Pça General Osório

**Cidade:** Sumaré

**Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	215.000,00	360,00	597,22	1,08	1,03	0,90	597,91
2	280.000,00	350,00	800,00	1,03	1,06	0,90	786,10
3	250.000,00	468,00	534,19	1,10	1,07	0,90	565,87
4	180.000,00	250,00	720,00	1,00	0,97	0,90	628,56
5	350.000,00	300,00	1.166,67	0,90	1,02	0,90	963,90

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Negociação

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	565,87
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	963,90
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.542,34
Amplitude total (R\$/m2):	398,03
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	99,51
Média aritmética (R\$/m2):	708,47
Mediana (R\$/m2):	628,56
Desvio médio (R\$/m2):	133,224578
Desvio padrão (R\$/m2):	165,992751
Variância (R\$/m2) ^ 2:	27.553,593298

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,8591

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5388

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 23,43

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 594,67$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 708,47$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 822,27$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 16,06$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 16,06$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 602,20$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 708,47$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 814,74$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 276,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 708,47$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 195.537,72$$

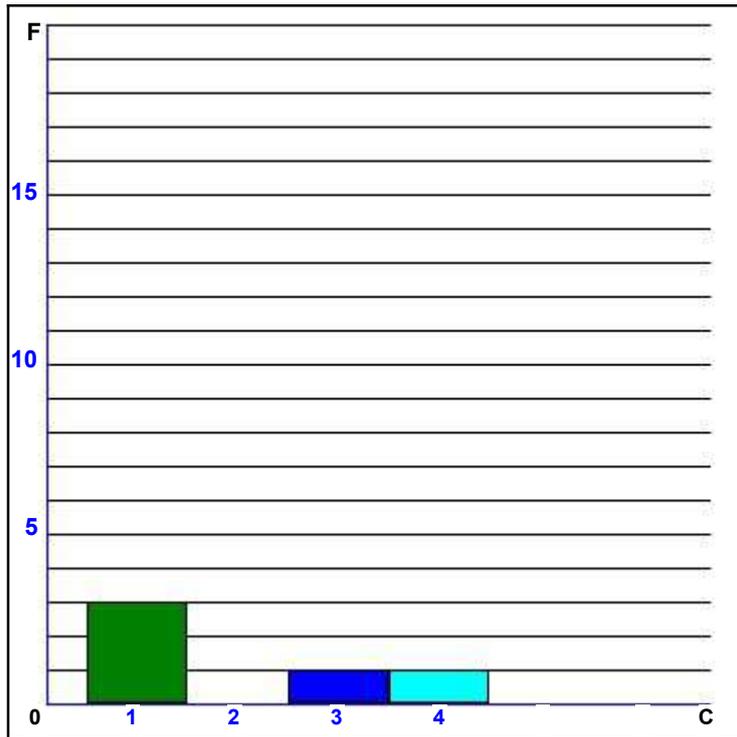
cento e noventa e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e setenta e dois centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

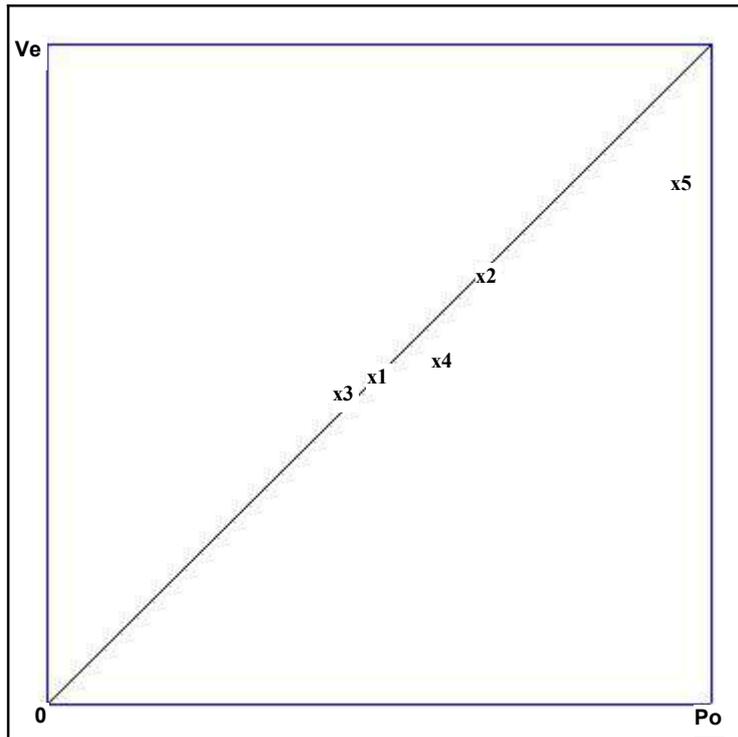
**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))**



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	565,87	665,37	3
2	665,37	764,88	0
3	764,88	864,39	1
4	864,39	963,90	1

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

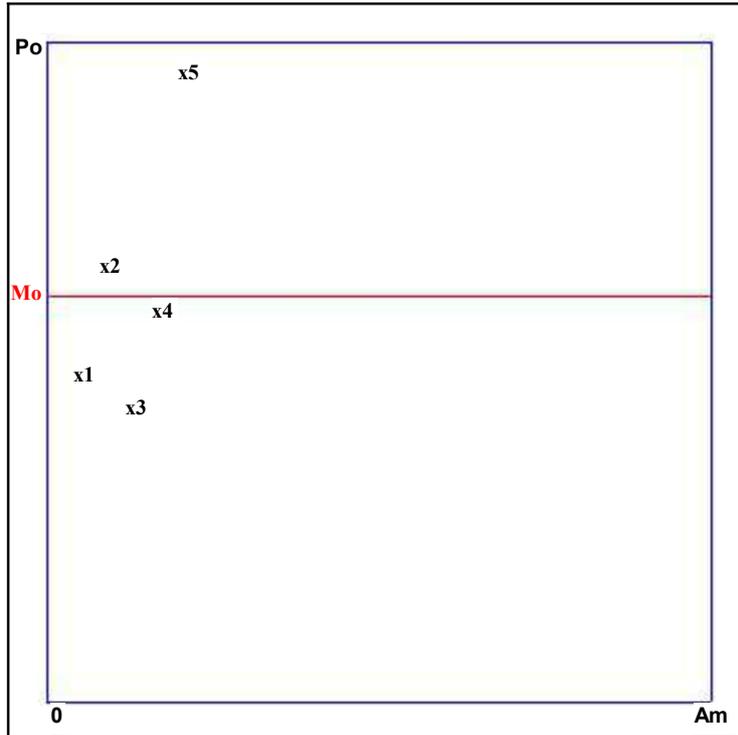
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	597,22	597,91	1,00
2 -	800,00	786,10	0,98
3 -	534,19	565,87	1,06
4 -	720,00	628,56	0,87
5 -	1.166,67	963,90	0,83

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 763,62**

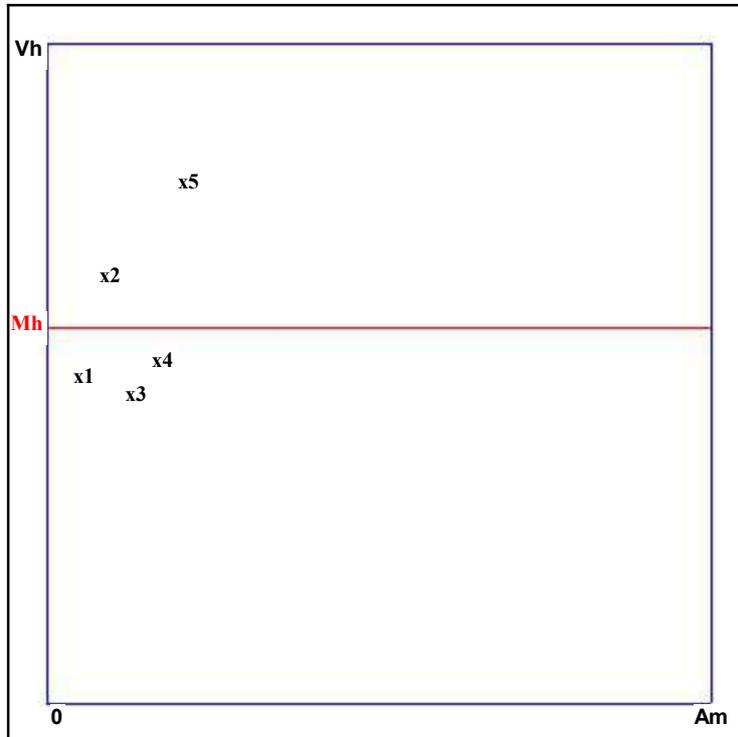
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	597,22	166,393	21,79
2 -	800,00	36,385	4,76
3 -	534,19	229,427	30,04
4 -	720,00	43,615	5,71
5 -	1.166,67	403,051	52,78

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 708,47**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	597,91	110,552	15,60
2 -	786,10	77,629	10,96
3 -	565,87	142,602	20,13
4 -	628,56	79,907	11,28
5 -	963,90	255,433	36,05

Data: 28/07/2023

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 302</sup>



## ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 31/07/2023 às 15:20, sob o número WCAS23704072877. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034364-54.2017.8.26.0114 e código BQsMQ1EG.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Ident: Benfeitorias

Tipo: Laudo completo

Solicitante: .

Lograd.: Rua São Timóteo

Nº: 199

Complemento:

Bairro: Parque General Osório

Cidade: Sumaré

Estado: São Paulo

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 8,00

Taxa de administração da obra ( % ): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 17,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:**

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 50,00

Fator C ( estado da construção ) (%): 75,20

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 84,50

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,1550**

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 28/07/2023

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 80,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 2.203,60

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES****1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

**Ae = Área equivalente de construção ( m2 ): 80,00****1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00****2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

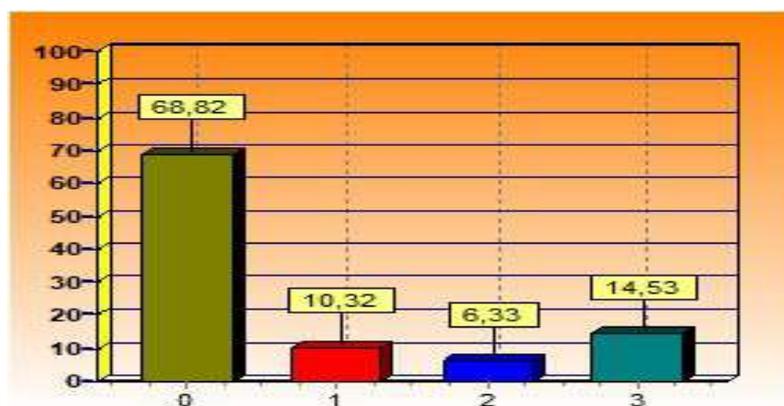
CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES****Legenda (considerando a depreciação):**

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 39.706,53**

trinta e nove mil, setecentos e seis reais e cinquenta e três centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 28/07/2023

Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 306</sup>



## ANEXO FOTOS

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08





# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 308</sup>



## ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

# K

## KRONBERG

LEILÕES

### Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 310



## ANEXO DOCUMENTOS DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ**  
**Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento**  
**Superintendência Administrativa Tributária**  
**- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL**

**Nº 36885/2023**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2023 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

**DADOS DO IMÓVEL**

**Inscrição Imobiliária:** 2.047.0306.001.0.01      **Cadastro:** 36885  
**Lote:** 001      **Quadra:** J      **Loteamento:** PARQUE GENERAL OSORIO  
**Proprietário:** MARIA SUELI MARIANO DO AMARAL  
**Logradouro:** RUA 9, 199  
 PARQUE GENERAL OSÓRIO  
**Compromissário:**

	<b>VALOR VENAL</b>	<b>ÁREAS</b>
<b>Valor Venal Terreno:</b>	R\$ 13.006,72	276,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Venal Principal:</b>	R\$ 45.291,57	60,80 m <sup>2</sup>
<b>Valor Venal Dependência:</b>	R\$ 0,00	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Venal Secundária:</b>	R\$ 14.023,26	75,30 m <sup>2</sup>
<b>VALOR VENAL TOTAL:</b>	<b>R\$ 72.321,55</b>	

Certidão requerida por:  
 Processo:

Sumaré, 25 de julho de 2023.

DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
25/07/2023			24/08/2023



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE SUMARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Rodrigo Farias Borges  
TITULAR

445.253 | 18/03/2021 | 13:41:35 | 01

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SUMARÉ

MATRÍCULA  
10.199

FOLHA  
01

LIVRO N.º 2 ; REGISTRO GERAL

IMÓVEL:Lote de terreno sob nº 1 da quadra J, do loteamento -- Parque General Osório, situado no distrito de Nova Veneza, -- nesta Comarca de Sumaré-SP., medindo 16,50 ms de frente para a rua 5; 17,50 ms na confluência das ruas 5 e 9; 26 ms do lado direito com o lote 2; por 11,50 ms nos fundos, com o lote 35, com a área de 276 ms2, lançado nesta municipalidade sob nº2.047.0306.01.PROPRIETÁRIOS:Luiz Estevão Mujica e s/mr.Paulina Saab Mujica, brasileiros, ele pecuerista, portador do RG.95552, ela do lar, portadora do RG.801813, inscritos no CPF.019.321.601/91, residentes e domiciliados à rua América, 117, em Curitiba, digo em Corumbá-MT.TITULO AQUISITIVO:Transcrito sob nº 6826 deste registro.Sumaré, 16.07.80, O Of. Maior \_\_\_\_\_ .O Oficial: \_\_\_\_\_

R.10.199-Sumaré, 16.07.80.TRANSMITENTES:Os proprietários -- acima qualificados.AQUIRENTE:Wanderley Ribeiro Pires, brasileiro, casado, médico, portador do RG.3775946 e do CPF.600.606.898/20, residente e domiciliado em Campinas à rua Luiz Paolieri, 346, casado pelo regime de comunhão de bens com Nilza Fontanini Ribeiro Pires, portadora do RG.6890666.TITULO:-- Compra e Venda.FORMA DO TITULO:Escritura de 24.06.80, livro 814 fls.181 do 1º Tabelionato de Campinas.VAZOR:R\$12.000,00. O Of. Maior: \_\_\_\_\_ .O Oficial: \_\_\_\_\_

Av.2-10.199-Sumaré, 03/ 05/1993.Em virtude do Formal de Partilha a seguir registrado, procede-se a presente averbação, a fim de ficar constando -- que por sentença datada de 31 de julho de 1985, que transitou em julgado, assinada pelo Dr. Edson Aparecido Brandão, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Campinas-SP, foi decretada a separação judicial consensual do casal Wanderley Ribeiro Pires e Nilza Fontanini Ribeiro Pires, -- que voltou a usar o nome de solteira, ou seja, NILZA FONTANINI,nos termos da certidão expedida pelo Cartório de Registro Civil do 3º Subdistrito de Campinas-SP, em 31 de outubro de 1989, termo nº 19.617, livro B-76 fls.124. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo)

R.3-10.199-Sumaré, 03 / 05 / 1993.Nos termos do Formal de Partilha passado aos 05.06.1986,pelo Diretor de Serviço do 5º Ofício Cível de Campinas-SP e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Álvaro Érix Ferreira, da 5ª -- Vara Cível de Campinas-SP, autos nº1199/85, cuja sentença, foi homologa-

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Sumaré - SP

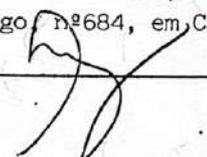
12110-3-AA 774995

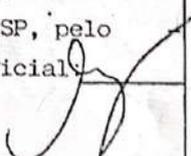


Este documento é o original assinado digitalmente por LUIZ EDSON APARECIDO BRANDÃO, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Campinas-SP, em 18/03/2021, às 13:41:35, sob o número 12110-3-AA-774995. Para conferir o original, acesse o site www.registrosumare.com.br, clique em "Pesquisar" e informe o número do documento.

MATRÍCULA  
10.199

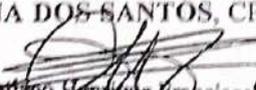
FOLHA  
01  
VERSO

aos 31 de outubro de 1985, transitada em julgado, de separação judicial - consensual do casal Wanderley Ribeiro Pires e Nilza Fontanini, o imóvel - objeto desta matrícula, avaliado por Cr\$1.420.000(antigos), foi partilha- do a NILZA FONTANINI, brasileira, separada judicialmente, bancária, porta- dora do RG 6.890.666-SP e do CIC 455.686.858-00, residente e domiciliada na rua Iupercio de Arruda Camargo, nº684, em Campinas-SP. VALOR VENAL:--- Cr\$27.875.940,00. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilellá de Camargo)

o-o-o-o  
R.4-10.199-Sumaré, 03 /05 /1993.Por escritura de venda e compra datada de 17.02.1993, livro 1357, fls.168 das Notas do 1º Cartório de Campinas-SP, - NILZA FONTANINI, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a MARIA SUELI MARIANO DO AMARAL, brasileira, separada judicialmente, cabele- reira, portadora do RG 18.075.022-SP e do CIC 051.135.468-10, residente e domiciliada na rua 05, nº112, Parque General Osório, Sumaré-SP, pelo preço de Cr\$9.000.000,00. VALOR VENAL:Cr\$27.875.940,00. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo)

o-o-o-o  
AV.5/10199-Sumaré, 29 de janeiro de 2018.  
Título prenotado sob nº 333.844, em 25 de janeiro de 2018.

**AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** Procede-se a presente averbação, autorizada no requerimento assinado em Sumaré-SP, aos 25 de janeiro de 2018, acompanhado da Certidão expedida e assinada digitalmente aos 19 de dezembro de 2017, por Carlos de Oliveira Junior, Escrivão Judicial I, do Cartório da 10ª Vara Cível do Foro de Campinas-SP, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 07 de janeiro de 2016 e admitida em juízo, a **Ação de Cumprimento de Sentença em Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança**, Processo nº 0034364-54.2017.8.26.0114, em trâmite perante o Juízo supra, tendo como exequentes WALTER UMBERTO TERCIO AMATO CONTI, CPF nº 151.562.888-47, e DANTE JOÃO STACHETTI CONTI, CPF nº 024.609.148-73, e como executadas MARIA SUELI MARIANO DO AMARAL, CPF nº 051.135.468-10, e GRAZIELY CRISTINA DOS SANTOS, CPF nº 297.120.268-25, cujo valor da causa é R\$146.801,60.

  
Cristiano Henrique Francisco  
Escrivente

Continua na ficha 02

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir a validade, consulte o sistema de autenticação eletrônica do Poder Judiciário Brasileiro. Para conferir a validade, consulte o sistema de autenticação eletrônica do Poder Judiciário Brasileiro. Para conferir a validade, consulte o sistema de autenticação eletrônica do Poder Judiciário Brasileiro.



