

PARECER TÉCNICO**DE AVALIAÇÃO MERCADO-LÓGICA**

Solicitante : Tribunal Justiça SP .

Processo : 1017774-82.2017.8.26.0114

EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL .

Gestor : Alessandra Raquel da Silva

IMÓVEL AVALIANDO

RUA Santa Rita do Passa Quatro, 85 BL 02 Apartamento 503

Campinas SP Nova Europa CEP 13040-108

Solicitante : Tribunal de Justiça de São Paulo

Contratado: Alessandra Raquel da Silva , brasileira , solteira, Consultora e Avaliadora registro no CRECI 108206 SP , autônoma , observando que faz parte integrante deste trabalho, tendo procedido todos os estudos , cálculos e diligências , vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária .

OBJETIVO : Uma avaliação do valor do imóvel para fins de valor de mercado

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) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercado-lógica e regulamentam a sua forma de elaboração.

CONTEXTO URBANO

Trata-se de uma região onde se encontra imóveis residenciais ,classificados de médio e alto padrão de acabamento. Em seu entorno, encontram-se imóveis

comerciais, lojas de conveniência, padaria, SHOPPING PARQUE PRADO , além de todas as benfeitorias públicas (água fria, esgoto, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação gás encanado). Imóvel localizado próximo Avenida Washington Luiz , e Ângelo Simões e a Marginal Piçarrão

ANÁLISE MERCADO LÓGICA

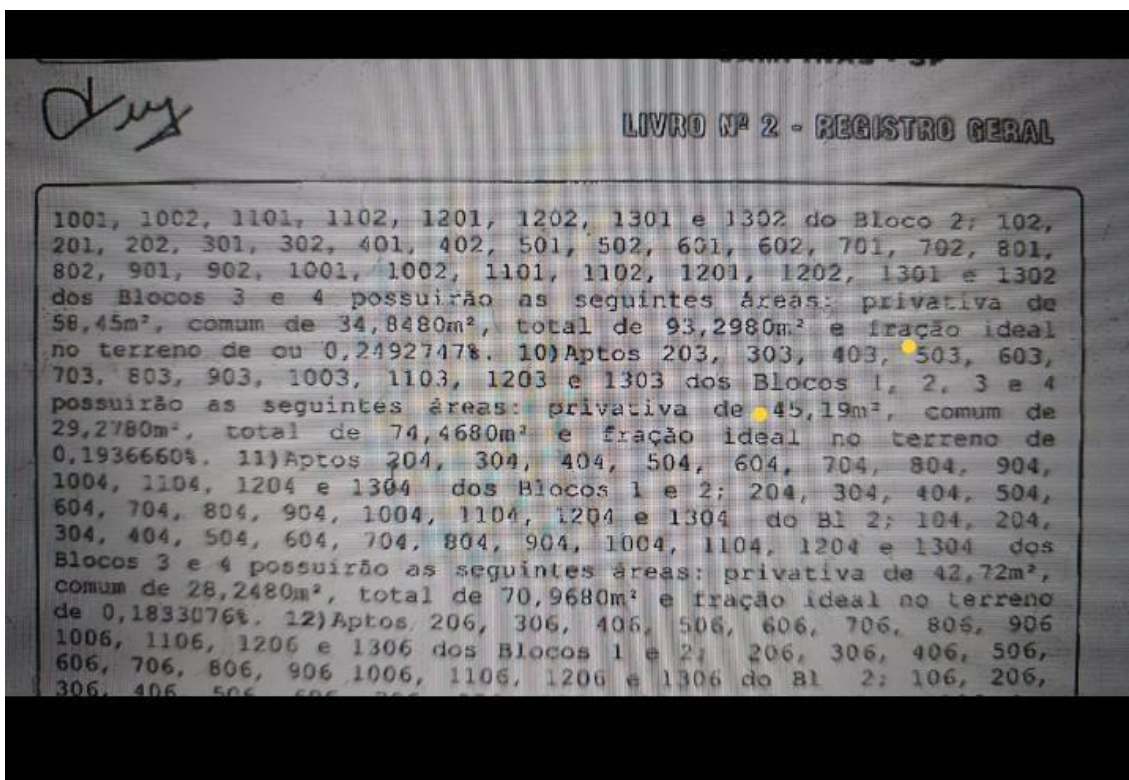
Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua venda em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

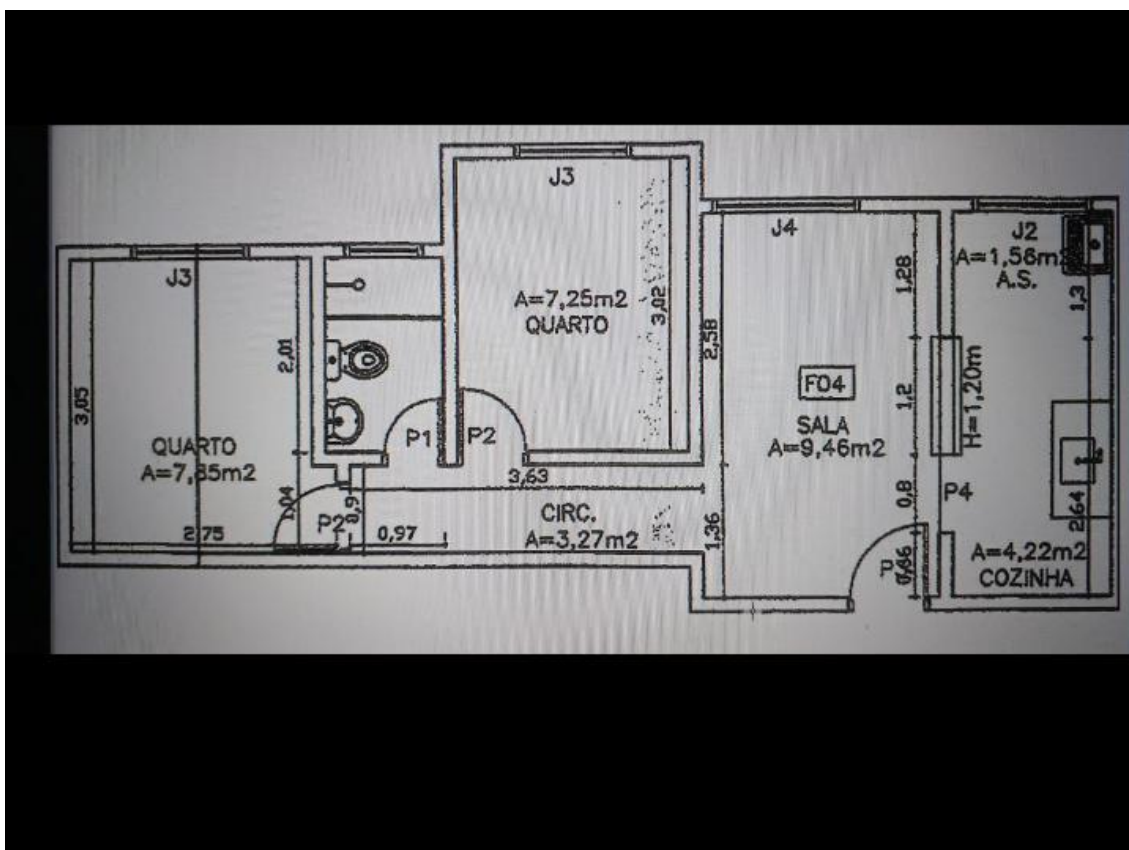
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Imóvel localizado na cidade de Campinas SP á Rua Santa Rita do Passa Quatro , 85 Bloco 02 apartamento 503 Jardim Nova Europa.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/02/2023 às 10:30, sob o número WCAS23700839723. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código RH66eSaFI.



BENFEITORIAS:

O imóvel , objeto deste , possui as seguintes benfeitorias , a saber . dois dormitórios , banheiro social , sala de estar , sala de jantar , circulação , cozinha , Com uma vaga de garagem .

Condomínio Clube com as seguintes características :

02 piscinas sendo 01 adulto e outra infantil com todo imobiliário completo;

Academia de ginástica completa com super infraestrutura ;

Quadra poliesportiva toda reformada com alam-brado .

Sala de estudos , brincodoteca, sala de TV e estudos

Salões de festa equipados com geladeiras,fogões, mobílias ,Internet churrasqueira e forno de pizza .

Portaria 24 horas , com equipamentos de segurança cameras e segurança patrimonial .

Mercado Smart Store .

IDADE APARENTE : 10 anos

CONCLUSÃO .

Trata-se de uma região onde se encontra imóveis residenciais ,classificados de médio e alto padrão de acabamento. Em seu entorno, encontram-se imóveis comerciais, lojas de conveniência, padaria, shopping center além de todas as benfeitorias públicas (água fria, esgoto, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação e gás encanado).

O imóvel citado neste parecer técnico de avaliação, encontra-se em uma das localizações mais valorizadas de Campinas, onde agrega valores residências de médio e alto padrão. O imóvel tem distribuição harmônica sendo propício para uso residencial e comercial .

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas 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, concluí-se que o **Valor de Mercado do imóvel para a Venda objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercado-lógica é de R\$ 270 mil reais (duzentos e setenta mil**

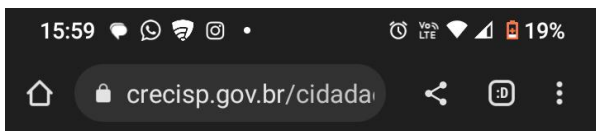
reais) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo .

www.quintoandar.com.br

Campinas, 17 de fevereiro de 2023.

Alessandra Raquel da Silva

Creci 108206-SP



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ALESSANDRA RAQUEL DA SILVA
 CRECI/SP Nº 108206-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **538A79AE8D**
 Data/hora de emissão: **17 de fevereiro de 2023 às 15h59m32s**
 Válida até: **15h59m32s de 19 de março de 2023**

Certidão expedida eletronicamente.
 Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://reunio.crecisp.gov.br) -
 Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

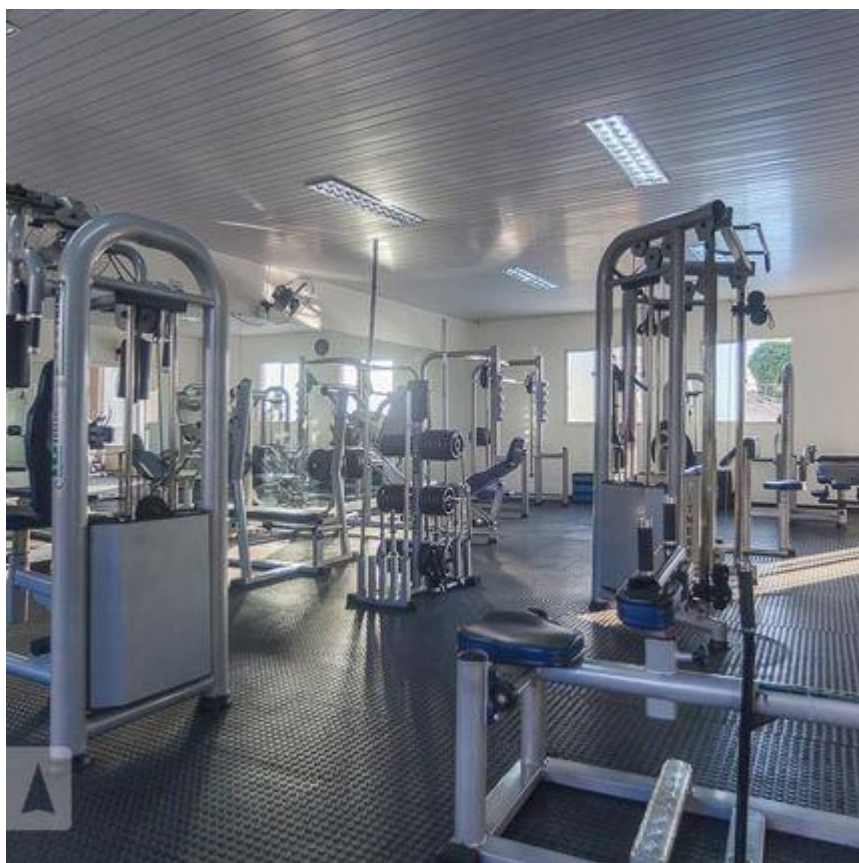




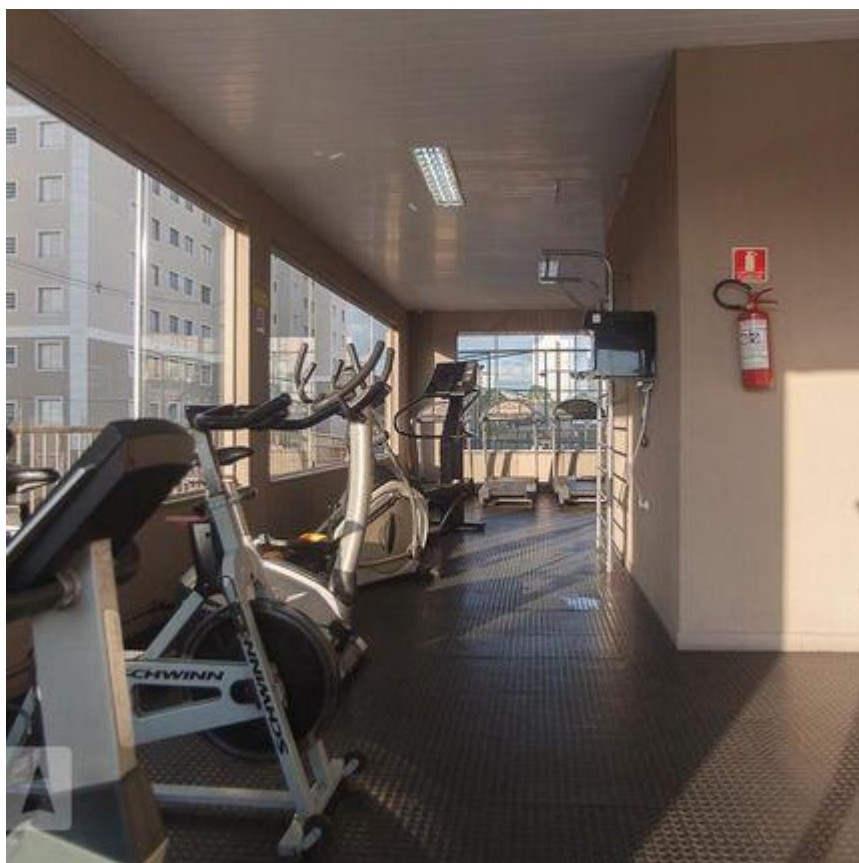
Fachada Portaria Turquesa Ville



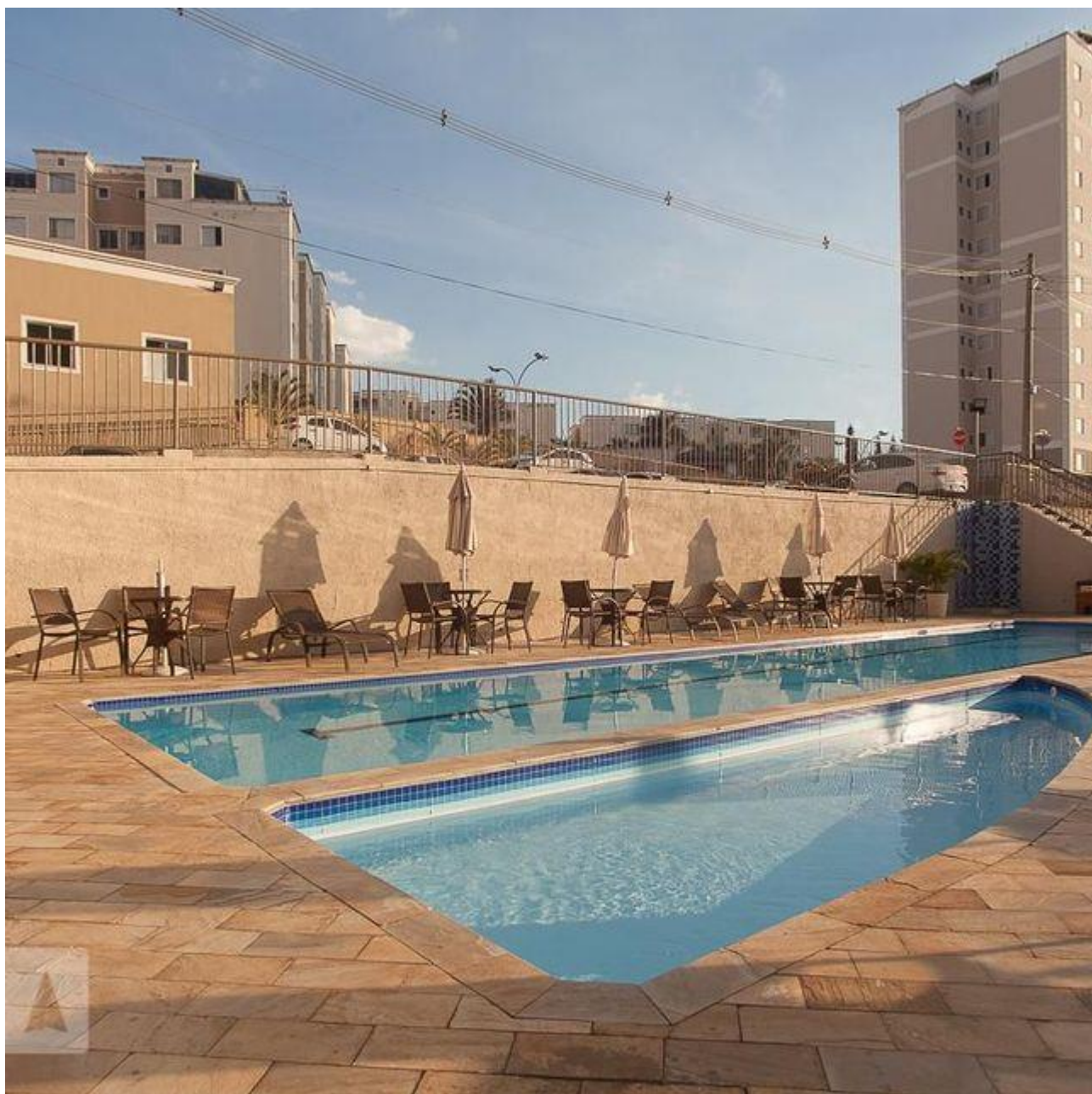
Parquinho Kids ate 10 anos



Academia Musculação



Academia Aerobico



Piscina



QUADRA POLISPORTIVA



Salão de Jogos



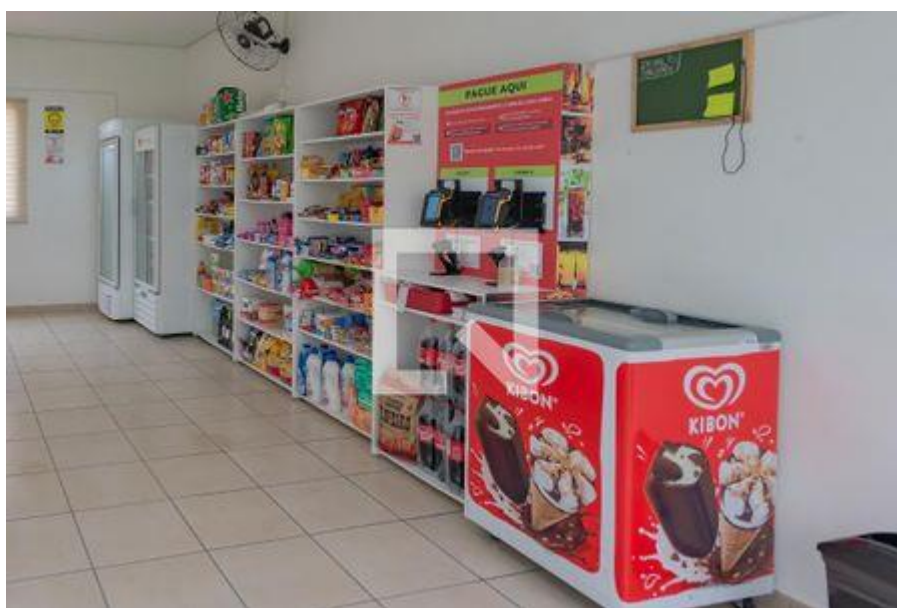
Sala TV



Brincodoteca



Espaço Zen



Loja Smart Store



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Oitava Vara Cível da
Comarca de Campinas/SP

Autos do processo digital nº 1017774-82.2017.8.26.0114

Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Turquesa Ville

Executada: Cristina Socorro Matias de Lima

Condomínio Residencial Turquesa Ville, nos autos da Execução em referência, feito que tramita perante esse DD. Juízo e Cartório respectivo, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por meio de sua procuradora signatária, requerer a juntada aos autos das demais avaliações do imóvel penhorado, que por um lapso não foram anexadas ao petitório de fls. 272.

Nestes Termos, respeitosamente,
Pede deferimento.

Campinas, data do protocolo.

(ass. através de certificado digital)
Denise de Almeida Dóro - OAB/SP 135.422

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023

Foto 01 – Entrada



ENDEREÇO

**Rua Santa Rita do Passa Quatro, 85 - Apto 503
Bloco 02 - CEP 13040-108
Jardim Nova Europa - Campinas - SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA	6
8. DADOS DO IMPOSTO - IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	18
15. CONCLUSÃO	19
16. ASSINATURA (S) /SELO CERTIFICADOR	21
17. ABREVIATURAS	22
18. CURRÍCULO (S)	22
19. ANEXO (S)	25

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Residencial Turqueza Ville -
CNPJ: 19.294.613/0001-07
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 17 de fevereiro
de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 14 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Judicial
- 1.5 - Objetivo: Avaliação de Valor de Mercado
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 10 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 140790 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 16677 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 210.602 junto ao Terceiro Oficial de Registro de Imóveis de Campinas1.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IA

4.1 - Ressalva 1: Não foi possível adentrar no apartamento para vistoria interna e estado geral da unidade do Imóvel Avaliando (IA).

4.2 - Ressalva 2: As fotos do Imóvel Avaliando (IA) são ilustrativas.

4.3 - Imóvel Avaliando (IA): 01 Apartamento Residencial de 45,19M2 de área privativa, dividido em 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro, corredor de circulação e 01 vaga de garagem.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.4 - Condomínio conta com portaria 24 horas, equipado com espaços de lazer e utilização dos condôminos, como: salão de festas, salão de jogos, espaço gourmet, academia, piscina, playground, brinquedoteca

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Rua asfaltada, com guias e sargetas, água encanada, rede de captação de esgoto. Infra estrutura de telefonia móvel, internet e TV a cabo.

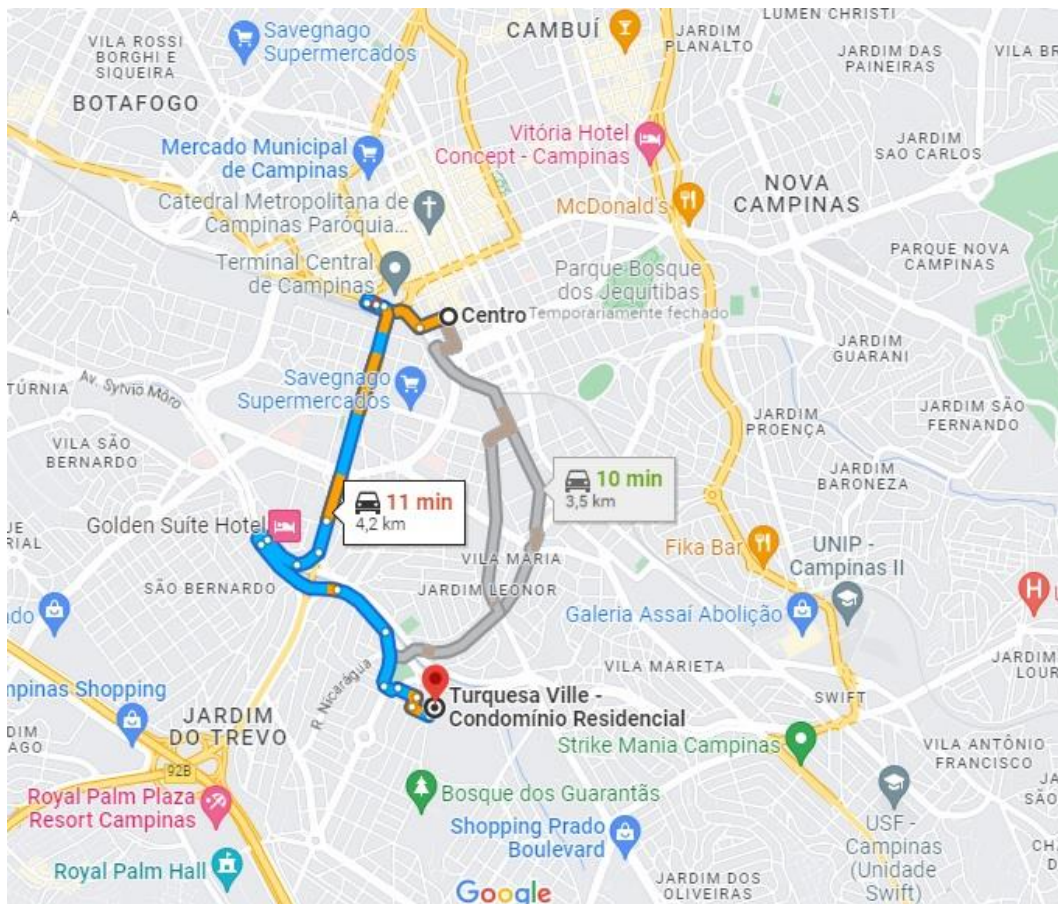
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região bem desenvolvida, passando por um forte processo de verticalização, com vários empreendimentos imobiliários em lançamento e construção.

6.2 - Local com boas vias acesso a rodovias, shopping's, comércio, serviços, hospital, praças, ciclovias, entre outras.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO - IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 3441.41.75.0001.02035
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 161,27
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 143.350,73

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Entrada



Foto 03 - Fachada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Condomínio



Foto 05 - Planta Apartamento



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: SNS Imóveis Ltda ME - Fone: 19-3025-4204 (www.snsimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/jardim-nova-europa/apartamento/4452283)

R₁ - Valor R\$ 260.000,00 - Apartamento de 02 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro.
Consulta: 22.02.2023 com 47.00 m². Custo por m² R\$ 5.531,91 (cinco mil e quinhentos e trinta e um reais e noventa e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Campinas Negocios Imobiliarios - Fone: 19-2144-6505 (www.campinasnegociosimob.com.br/comprar/sp/campinas/jardim-nova-europa/apartamento/70038188)

R₂ - Valor R\$ 260.000,00 - Apartamento de 02 dormitórios, sala, cozinha e 01 banheiro.

Consulta em 22.02.2023 com 50.00 m². Custo por m² R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais)

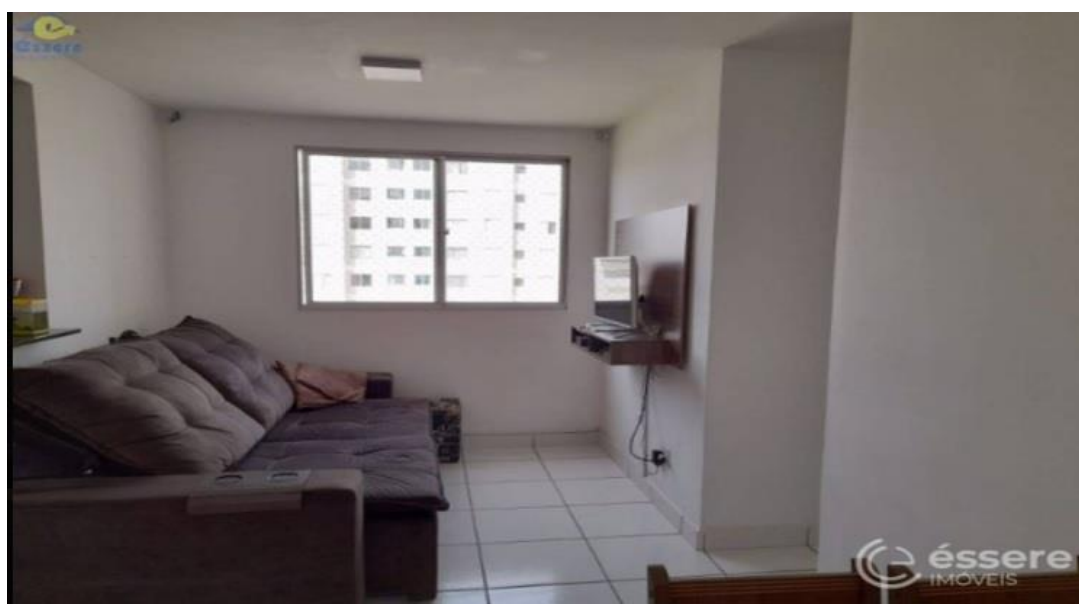


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Éssere Imóveis - Fone: 19-3255-7510
(www.essereimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-50-m-jardim-nova-europa-campinas-a-venda-por-r-260-000/AP0819-ESSL?from=sale)

R₃ - Valor R\$ 260.000,00 - Apartamento de 02 Dormitórios,
01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro.
Consulta em 22.02.2023 com 50.00 m². Custo por m² R\$
5.200,00 (cinco mil e duzentos reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Biucci Imóveis - Fone: 19-3351-0752 (www.biucciimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-43-m-jardim-nova-europa-campinas-a-venda-por-265000/AP0212-GUKO?from=sale)

R₄ - Valor R\$ 265.000,00 - Apartamento com 02 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 vaga de garagem.

Consulta: 22.02.2023 com 43.00 m². Custo por m² R\$ 6.162,79 (seis mil e cento e sessenta e dois reais e setenta e nove centavos)



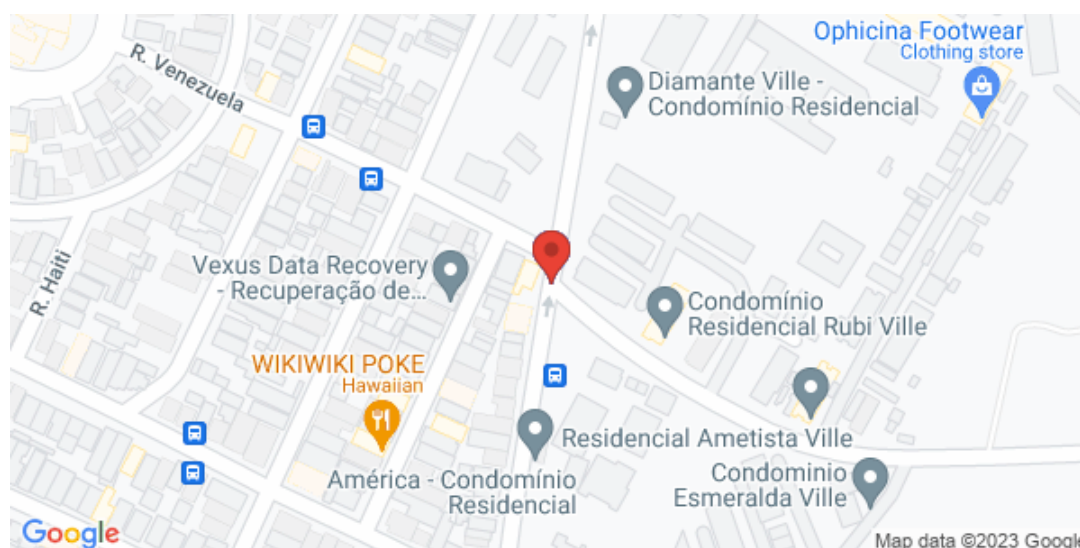
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Opera Imóveis - Fone: 19-3365-0300
(operaimoveis.com.br/imovel/AP007851-comprar-apartamento-jardim-nova-europa-campinas-sp)

R₅ - Valor R\$ 270.000,00 - Apartamento com 02 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 vaga de garagem.

Consulta: 22.02.2023 com 45.00 m². Custo por m² R\$ 6.000,00 (seis mil reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Corretor: André Luiz Azevedo Cerqueira - CRECI:140802 (Kacer Imóveis) - Fone: 19-97411-6377 (www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-europa-bairros-campinas-com-garagem-47m2-venda-RS275000-id-2576319767/)

R₆ - Valor R\$ 275.000,00 - Apartamento com 02 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 vaga de garagem.

Consulta Amostra: 22.02.2023 com 47.00 m². Custo por m² R\$ 5.851,06 (cinco mil e oitocentos e cinquenta e um reais e seis centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 260.000,00	47,00
2	R\$ 260.000,00	50,00
3	R\$ 260.000,00	50,00
4	R\$ 265.000,00	43,00
5	R\$ 270.000,00	45,00
6	R\$ 275.000,00	47,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 265.000,00	47,00

VM = R\$ 5.638,30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} =$
Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 5.638,30	45.19 m ²	R\$ 254.794,68

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, localizado na Rua Santa Rita do Passa Quatro, 85 - Apto 503 Bloco 02, Município de Campinas - SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5.642,84	45,19	R\$ 255.000,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 255.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)**.

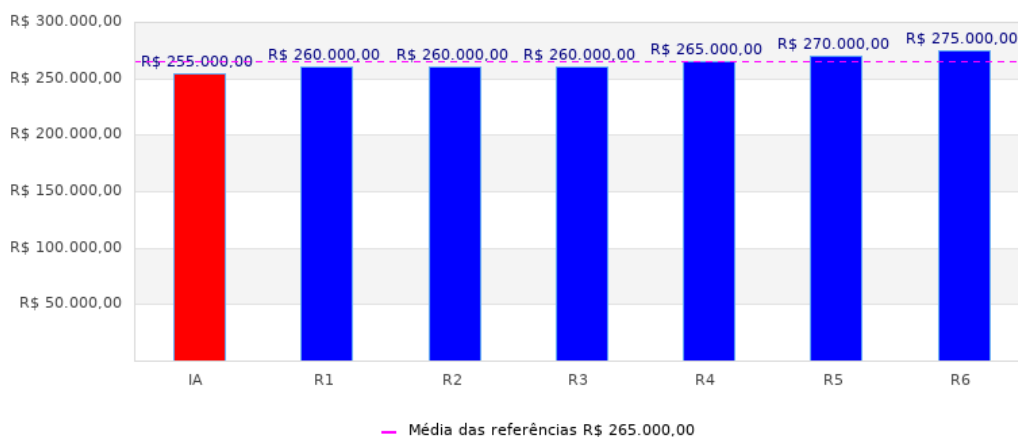
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, **deve-se prever uma possível variação de até 10% no valor acima expresso (-10% a +10%)**, considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 13:20, sob o número WCAS23700874359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código B33ZjzUj.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S) /SELO CERTIFICADOR

Campinas, 17 de fevereiro de 2023

Aguinaldo Sebastiao.

Avaliador: Aguinaldo da Silva Sebastião

CRECI/SP nº 140790

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ - Área útil

CIRP - Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

IA - imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média

V.V.L - Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - AGUINALDO DA SILVA SEBASTIÃO

CRECISP 140790

CNAI 16677

Dados Pessoais

CPF: 070.573.138-37

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua São Salvador, 220 - Ap. 192 T2

Bairro: Jardim Belo Horizonte

Cidade: Campinas Estado: SP

Telefone 1: (19) 99792-6120 Telefone 2: (19) 99999-0099

E-mail: aguinaldo.sebastiao@creci.org.br

Formação

Graduado em Economia pela PUC Campinas/Campinas, SP.

Pós Graduado em Direito de Empresas pelo CAD/Universidade Gama Filho/Belo Horizonte, MG.

MBA em Gestão Estratégica de Negócios pelo INPG/Campinas, SP.

Experiência

Corretor e Empresário Imobiliário. Perito Avaliador, Economista e Profissional do Mercado Financeiro, atuante desde 1989. Profissional com expertise e vasta experiência.

Habilitações Profissionais e certificações:

CRECI - CNAI - CVM - ANCORD - CORECON - ANBIMA - ABAC - ABECIP - FEBRARAN

Informações Complementares

Membro nomeado do Grupo de Avaliação Mercadológica do CRECI-SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 13:20, sob o número WCAS23700874359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código B33ZjzUj.

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2022**

CRECISP 140790

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

CNAI 16677



AGUINALDO DA SILVA SEBASTIÃO



VALIDADE
30/04/2023

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil
 Filiação: **CONCEIÇÃO DA SILVA SEBASTIÃO**

Naturalidade: **SAO PAULO - SP** **Data de Nascimento:** **10/03/1974**

RG: **23356418-4 SSP - SP** **CPF:** **070.573.138-37**

Via: **1º via** **Data de Inscrição no CRECI:** **18/03/2014**



Jose Augusto Viana Neto
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP



Arthur Bojarian
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO (S)

19.1 - IPTU 1/2

22/02/2023 17:23

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Prefeitura Municipal de Campinas 22/02/2023 17:23:47	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3441.41.75.0001.00035
Tipo Lote:	PRODIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	
LOCALIZAÇÃO	
Quartelão/Quadra:	00072-
Lote/Sublote:	009-D-2
Logradouro:	SUA SANTA RITA DO PASSA QUATRO
Número:	85
Complemento:	6102 AP503
Bairro/Loteamento:	LOTE 90-6 - QT 6072 - PRC 3441.4389 (JARDIM NOVA EUROPA CONT)
CEP:	13040-108
Zonamento:	03
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	30,31
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 905,74 / UFIC 202,1605
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zonamento Tributário:	D
Fator de Correção:	1,1000
FG / FP / FV / FA / FE:	NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FL / 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\$ 30.198,27 / UFIC 6.740,2332
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 27.178,44 / UFIC 6.066,2059
Frente:	49,12
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,2788
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana
Frequência Lixo (dias/Ano):	156
Posição do Lote:	Melo de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fator de Correção:	1,1000
FV / FE:	SIM / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	54,36
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 113.152,47 / UFIC 25.255,5960
Dados da Dependência	
Dependência:	1
Área da Dependência:	54,36
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.041,33 / UFIC 455,6224
Ano de Depreciação:	2013
Fator de Depreciação:	0,9270
Valor da Dependência:	R\$ 113.152,47 / UFIC 25.255,5960
Tipo Padrão Construção:	8V-3-0
Dados Tributários	
Exercício:	2023
Emissão:	01/2023
Valor da UFIC:	4,4800
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 143.350,73 / UFIC 31.995,7893
Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 140.330,91 / UFIC 31.321,7660
Ind. V. Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,6000%
Desconto Fixo:	UFIC 60,0000
Valor do IPTU:	R\$ 573,17 / UFIC 127,5006
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 573,17 / UFIC 127,5006
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 169,75 / UFIC 37,8889
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/04):	UFIC 0,0000

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - IPTU 2/2

22/02/2023 17:23		Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)	
Desc. (Art.20 Lei 11.111/01):	URFC	0,0000	
Valor Total Lançado:	R\$	169,75 / URFC	37,8889
Desconto IPTU Digital:	R\$	0,00 / URFC	0,0000
Desc. Cl. única + Adimplência:			5,0000%
Valor da Cota única:	R\$	161,27 / URFC	35,9945
Desc. Parcelas IPTU:			0,0000%
Número de Parcelas:			1
Valor das Parcelas:	R\$	169,75 / URFC	37,8889
Venc. 1ª Parc./Cota Única:			10/02/2023
Isenção de imposto:			
Isenção de Ofício:	Isenção de Ofício para Habitação Popular - Alínea A.2		
Imunidade:			
VL. Renúncia - IPTU:	R\$	573,17 / URFC	127,9395
Isenção de Taxas:			
VL. Renúncia - Lixo:	R\$	0,00 / URFC	0,0000
VL. Renúncia - Sinistro:	R\$	0,00 / URFC	0,0000
Perda Isenção imposto:			
Perda Isenção Ofício:			
Ind. de Benefício CNIF:			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 Solário (FLE) Fator Lote Encaixado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Lotamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 13:20, sob o número WCAS23700874359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código B33ZjzUj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Valor Venal



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

EXERCÍCIO FISCAL DE 2023	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3441.41.75.0001.02035
Endereço do imóvel:	RUA SANTA RITA DO PASSA QUATRO, 85
Complemento:	BL02 AP503
Bairro / Loteamento:	LOTE 9D-8 - QT 6072 - PRC 3441.4389 (JARDIM NOVA EUROPA CONT)
Quartirão / Quadra / Lote:	06072-009-D-2
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	905,74
Valor do terreno - R\$:	30.198,27
Área terreno / Fração ideal:	30,31
Produto dos fatores de correção:	1,1000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	2.041,33
Valor da construção - R\$:	113.152,47
Área construída:	54,36
Ano da construção:	2013
Padrão da construção:	RV - 3.0
Fator de depreciação:	0,9270
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 143.350,73	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	22/02/2023
Assinatura eletrônica:	000120.6496620.230222
IP do solicitante:	180.0.86.243

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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

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


* A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico - <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matrícula 1-4

8s. 28



TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Fraterno de Melo Almeida Junior
OFICIAL

MATRÍCULA

210.602

FOUN

001

3º REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 173.410 / Apto. 503 - Bloco 2

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n° 503, em construção, localizada no 4º pavimento do Bloco 2, no Condomínio denominado RESIDENCIAL TURQUEZA VILLE, com entrada pela Rua Santa Rita do Passa Quatro n° 85, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 45,19m², comum de 29,2780m², total de 74,4690m² e fração de 0,1936660% no terreno onde será edificada o Condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/173.410, em 29/01/2.010, deste Livro e Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Raja Gabaglia, n° 2.720, 3ª andar, inscrita no CNPJ/ME, sob n° 00.343.452/0001-28, Campinas, 03 de dezembro de 2.010.

O Oficial,

FRATERO DE MELO ALMEIDA JUNIOR

-OFICIAL-

AV.01/ 210.602, em 03 de dezembro de 2.010.

O imóvel objeto desta matrícula, acha-se gravado com o seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, pelo valor de R\$25.700.000,01 (incluindo outras unidades - cotação R\$57.366,07), conforme R.06/173.410, deste Registro de Imóveis.

A Escrevente *Alexandra Leonetti Alves da Silva* Alexandra Leonetti Alves da Silva.

AV.02/ 210.602, em 03 de dezembro de 2.010.

De conformidade com a Cláusula primeira, parágrafo segundo do Instrumento Particular a seguir registrado, a Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou esta averbação para constar que FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do transporte da AV.01, tão somente com relação a fração ideal de 0,1936660% que corresponderá ao Apartamento 503, localizado no 4º pavimento do Bloco 2, do Condomínio denominado RESIDENCIAL TURQUEZA VILLE, objeto desta ficha, ficando a mesma, livre e desembaraçada da referido ônus. Valor cotação R\$57.366,07.

A Escrevente *Alexandra Leonetti Alves da Silva* Alexandra Leonetti Alves da Silva.

R.03/ 210.602, em 03 de dezembro de 2.010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SPH/SPCMV, assinado nesta cidade, em 01/05/2010, a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA a fração ideal de 0,1936660% que corresponderá ao Apartamento 503, localizado no 4º

Vide Verso

Pag: 001/003

Certidão na última página

Av Brasil, nº 275/281 - Gusaroba - Cep 13.023-075 - Fone: (19) 3231-2121 - Campinas-SP - e-mail: cartofra@tjprf.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 13:20, sob o número WCAS23700874359. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código B33ZjzUj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA


Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula 2-4

fls. 30

MATRÍCULA 210.602 FOLHA 001 VERSO

pavimento do Bloco 2, do Condomínio denominado RESIDENCIAL TUPQUELA VILLE, objeto desta ficha, a CRISTINA SOCORRO MATIAS DE LIMA, brasileira, solteira, maior, auxiliar, RG. 250288849-388/SP, CPF/MF. 120.794.258-89, residente e domiciliada em Sumaré-SP, na Rua João Francisco Camilo nº 286, Jardim São Francisco, pelo valor de R\$1.263,27 (para o terreno) e R\$101.000,00 (para a unidade). Sendo a presente aquisição, feita com a utilização dos recursos do FGTS no valor de R\$18.225,40. A vendedora apresentou a CP-EM do INSS nº 138592010-11001014, emitida em 20/08/2010 e a CCNO da Receita Federal, código de controle F07B.3A7D.A46B.E430, emitida em 29/10/2010.

A Escrevente  Alexandre Leonetti Alves da Silva.

K.04/ 210.602, em 03 de dezembro de 2.010.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por Instrumento Particular referido no F.03, a proprietária CRISTINA SOCORRO MATIAS DE LIMA, já qualificada, DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a fração ideal de 0,19366604 que corresponderá ao Apartamento 503, localizado no 4º pavimento do Bloco 2, do Condomínio denominado RESIDENCIAL TUPQUELA VILLE, objeto desta ficha, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ME. nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da dívida no valor de R\$81.053,80, pagável através de 300 prestações mensais, conforme as taxas anuais de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, pelo SAC - Sistema de Amortização Constante NOVO, sendo que o saldo devedor deste financiamento e todos demais valores vinculados a este Contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização no dia correspondente ao da assinatura deste Instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, sendo a época do reajuste dos encargos, de acordo com a Cláusula Décima Segunda do Contrato e o vencimento do 1º Encargo Mensal de acordo com o disposto na Cláusula Sétima, no valor inicial de R\$442,49, ficando estabelecido o prazo de carência de 60 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo como Interviente/Construtora/Fladora e como Incorporadora/SPE/ Fladora: NOV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Sob as demais cláusulas e condições constantes do Instrumento Particular, que fica microfilmado neste Registro de Imóveis sob nº 421.361, nesta data. Valor para fins de LEI 808 2010.000.001/LEI 808.000.001.

A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

continua fls. 02

Pag: 002/003
Certidão na última página


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 13:20, sob o número WCAS23700874359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código B33ZjzUj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula 3-4

8s. 31



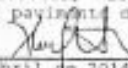
TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS
Fraternidade de Voto, Unidade Júnior
OFICIAL

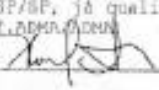
MATRÍCULA
210.602

FOLHA
002

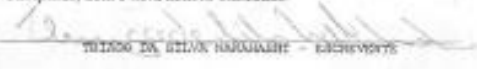
3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.05, em 30 de abril de 2014.
Procede-se esta averbação para constar que, tendo sido averbada a construção do Condomínio cuja grafia de nome correta é **RESIDENCIAL TURQUESA VILLE** e Instituído o respectivo condomínio (Av.08 e R.09/173.410), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 210.602, referindo-se ao apartamento nº 503 localizado no 4º pavimento do Bloco 2, já concluído.
A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

R.06, em 30 de abril de 2014.
TÍTULO: ATRIBUIÇÃO
Pelo Instrumento Particular assinado nesta cidade em 05/03/2014, cujas firmas reconhecidas no 3º Tabelionato de Notas local, os proprietários resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas-partes ideais que são titulares no terreno e no empreendimento denominado RESIDENCIAL TURQUESA VILLE atribuir-se para fins de identificação, as unidades autônomas de dito condomínio, passando, portanto, o apartamento 503 do Bloco 2 a pertencer, com exclusividade, a CRISTINA RODRIGO MATTIAS DE LIMA, inscrito(a) no CPF/ME nº 320.794.238-89, portador(a) do RG nº 250288849-68P/SP, já qualificada, pelo valor de R\$101.000,00.
SPH/2HCMV (Conf. DEMURADORA)
A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS
CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e Extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei n. 6.015/73. **CERTIFICA MAIS** a existência de título(s) prenotado(s) relativo(s) a direitos contratuários sobre o imóvel E a qualidade a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Campinas, data e hora abaixo indicadas.


TATIANA DA SILVA BARROSO - Escrevente

Título(s) contraditório(s) prenotado(s): protocolo N. 582710 em 18/06/2016. protocolo N. 580357 em 18/08/2016.

Ao Oficial... R\$ 29,95	Certidão expedida às 10:23:14 horas do dia 03/02/2017.
Ao Estado... R\$ 9,61	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NASC/ESP, XIV, 12, "d").
Ao IJESP... R\$ 4,39	Código de controle de certidão:
Ao Reg. Civil R\$ 1,58	Pedido N° 456584
Ao Trib. Just R\$ 2,05	
Ao IRR... R\$ 1,94	
Ao ITCMD... R\$ 1,44	
Total..... R\$ 49,40	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECONHECIDAS POR VOTO

Av Brasil, n° 21-3281 - Guatambú - Cep 13.023-075 - Fone (19) 3231-2121 - Campinas-SP - e-mail: carthai@djofei.com.br

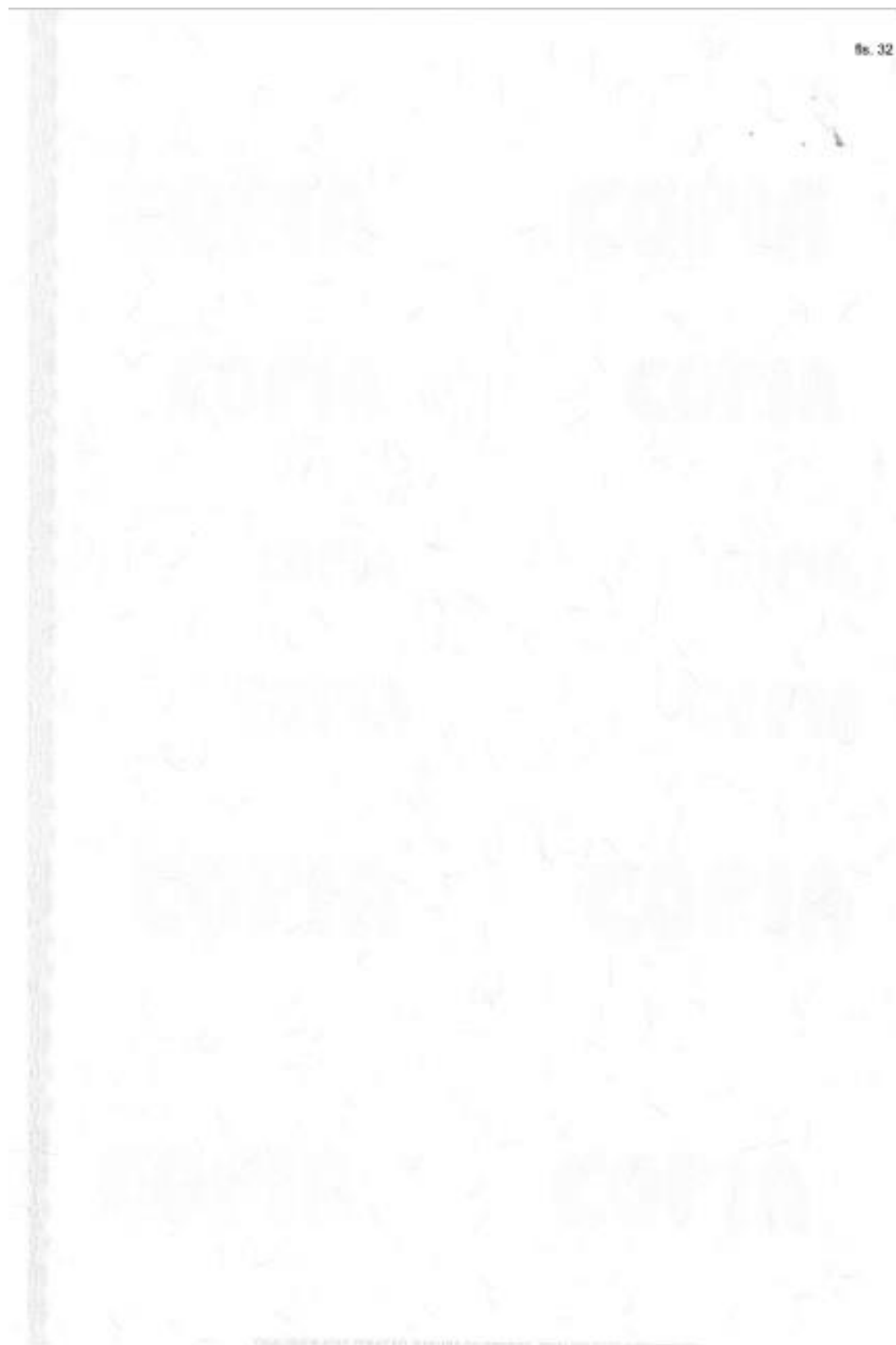
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 13:20, sob o número WCAS23700874359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017774-82.2017.8.26.0114 e código B33ZjzUj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.7 - Matrícula 4-4



fls. 32

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	O apartamento situado na Rua Santa Rita do Passa Quatro, 85 – Torre 2 – AP. 503
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
Interessado:	Condomínio Residencial Turquesa Ville

Cláudia Maria Carvalho Lopes Mingarelli

Corretor de Imóveis

Rua Maria da Glória Vilela, 93 – São Bernardo – Campinas-SP

Creci nº 176204 - 2ª Região (São Paulo-Brasil)

Fone: (10) 8720-8696 E-mail: clolopes1153@gmail.com

Campinas, 22 de fevereiro de 2023

Ilmo. Condomínio Residencial Turquesa Ville

Cláudia Maria Carvalho Lopes Mingarelli, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo/Brasil) sob o nº 176204, domiciliado à Rua Maria da Glória Vilela, 93-São Bernardo-Campinas-SP, na qualidade de Avaliadora Imobiliário contratadas por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

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) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Cristina Socorro Matias de Lima**, está localizado à Rua Santa Rita do Passa Quatro, 85 – Torre 2 – AP. 503, e encontra-se sob o processo judicial nº 1017774-82.2017.8.26.0114

"O apartamento número 503 Torre 2 do Condomínio Turquesa Ville, na Rua Santa Rita do Passa Quatro, localizado no quinto pavimento ou quinto andar, de frente para a área de lazer interna do condomínio, ocupando a metade esquerda da largura do quinto pavimento, constituído de sala de estar com sacada, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de

serviço com tanque, com área real total de 47 m², acrescida de vaga de garagem.

VISTORIA

Trata-se de um apartamento, com área total de 47 m², nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A taxa de condomínio é de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) mensais.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se habitado. E não foi permitido entrada no mesmo.

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

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 02 (dois) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir:

Bairro Nova Europa = Apartamento de 2 dormitórios em 48 m² - valor R\$ 275.000,00

Bairro Parque Prado = Apartamento de 2 dormitórios em 50 m² - Valor R\$ 280.000,00

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 270.800,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas 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, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 270.800,00 (duzentos e setenta mil e

oitocentos reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 257.260,00 (duzentos e cinquenta e sete mil e duzentos e sessenta reais) e o máximo de R\$ 284.340,00 (duzentos e oitenta e quatro e trezentos e quarenta reais).

Campinas, 22 de fevereiro de 2023.

Cláudia Maria Carvalho Lopes Mingarelli
Corretor de Imóveis
Creci nº 176204 - 2ª Região (São Paulo-Brasil)