



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Jose Thiago Camargo Bonatto

E-mail: N/A

OAB: 239.116/SP

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1001101-65.2021.8.26.0084

Exequente: Condominio Residencial Jatoba

Executado: Jonas da Silva Barboza

Vara: 4ª Vara

Fórum: Foro Regional de Vila Mimosa

Cidade: São Paulo

UF: SP

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 111.627

Cartório: 3º Cartório de egistro de Imóveis de Campinas

Área referencial (útil, construída ou total): 56,94m² de área construída

Endereço: Rua Angelo Russo Tafner

Nº: 55

Complemento: Apto 23

Bairro: Lot. Country Ville

CEP: 13050-191

Cidade: Campinas

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

| | | | | | | | |
|---|---------|---|-------|---|-----------|---|-------|
|  | QUARTOS |  | SUÍTE |  | BANHEIROS |  | VAGAS |
| 2 | | 0 | | 1 | | 1 | |


RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

MATRÍCULA

111.627

FOLHA

01

**3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP****LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTONOMA designada por Apartamento sob nº 23 , localizado no 3º pavimento , do Prédio "A-3 ", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBA", situado à Rua Angela Russo Tafner, nº 55, nesta cidade, com as seguintes áreas: área-útil de 56,94m² ; área comum de 7,203304m²; área total de 64,143304m², e fração ideal de 0,51020408% , no terreno onde se encontra construído o Condomínio. Ao Apartamento cabe uma Vaga descoberta no estacionamento sob nº 63-A.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 042.121.769

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

 EDILSON PIRES PEREIRA
 Corretor e Perito Avaliador
 CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de **100** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.


RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE THIAGO CAMARGO BONATTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2024 às 08:30, sob o número WAS124700318740. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001101-65.2021.8.26.0084 e código 14sxe/vw.

AMOSTRAS

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 230.000,00 | Área útil: 64m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.593,75 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS230000-id-2621340328/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 250.000,00 | Área útil: 70m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.571,42 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-2632875709/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 240.000,00 | Área útil: 65m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.692,30 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS240000-id-2653396667/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 175.000,00 | Área útil: 64m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 2.734,37 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-bandeiras-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS175000-id-2634582092/ | | | |

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 193.479,84

(Cento e noventa e três mil quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.397,96

(Três mil trezentos e noventa e sete reais e noventa e seis centavos)

DATA: 05 de dezembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Edilson Pires Pereira

CRECI 124107 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Jose Thiago Camargo Bonatto

E-mail: N/A

OAB: 239.116/SP

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1001101-65.2021.8.26.0084

Exequente: Condominio Residencial Jatoba

Executado: Jonas da Silva Barboza

Vara: 4ª Vara

Fórum: Foro Regional de Vila Mimosa

Cidade: São Paulo

UF: SP

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 111.627

Cartório: 3º Cartório de egistro de Imóveis de Campinas

Área referencial (útil, construída ou total): 56,94m² de área construída

Endereço: Rua Angelo Russo Tafner

Nº: 55

Complemento: Apto 23

Bairro: Lot. Country Ville

CEP: 13050-191

Cidade: Campinas

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

| | | | |
|--|--|--|--|
|  QUARTOS |  SUÍTE |  BANHEIROS |  VAGAS |
| 2 | 0 | 1 | 1 |

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

MATRÍCULA

111.627

FOLHA

01

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 • REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTONOMA designada por Apartamento sob nº 23 , localizado no 3º pavimento , do Prédio "A-3 ", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBÁ", situado à Rua Angela Russo Tafner, nº 55, nesta cidade, com as seguintes áreas: área útil de $56,94m^2$; área comum de $7,203304m^2$; área total de $64,143304m^2$, e fração ideal de 0,51020408% , no terreno onde se encontra construído o Condomínio. Ao Apartamento cabe uma Vaga descoberta no estacionamento sob nº 63-A.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 042.121.769



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP:243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de 100 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



AMOSTRAS

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 200.000,00 | Área útil: 46m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 4.347,82 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-46m2-venda-RS200000-id-2615902997/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 220.000,00 | Área útil: 65m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.384,61 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS220000-id-2623208340/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 180.000,00 | Área útil: 60m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.000,00 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS180000-id-2668450767/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: N/A | Vagas: N/A |
| Valor: R\$ 190.000,00 | Área útil: 63m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.015,87 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-bandeiras-bairros-campinas-com-garagem-63m2-venda-RS190000-id-2646490937/ | | | |

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 195.707,05

*(Cento e noventa e inco mil setecentos e sete reais e cinco centavos)*VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.437,07

(Três mil quatrocentos e trinta e sete reais e sete centavos)

DATA: 05 de dezembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO





fivebitech
Tecnologia imobiliária

Rodrigo Serelis

CRECI 243497 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Jose Thiago Camargo Bonatto

E-mail: N/A

OAB: 239.116/SP

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1001101-65.2021.8.26.0084

Exequente: Condominio Residencial Jatoba

Executado: Jonas da Silva Barboza

Vara: 4ª Vara

Fórum: Foro Regional de Vila Mimosa

Cidade: São Paulo

UF: SP

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 111.627

Cartório: 3º Cartório de egistro de Imóveis de Campinas

Área referencial (útil, construída ou total): 56,94m² de área construída

Endereço: Rua Angelo Russo Tafner

Nº: 55

Complemento: Apto 23

Bairro: Lot. Country Ville

CEP: 13050-191

Cidade: Campinas

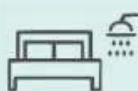
UF: SP

CARACTERÍSTICAS



QUARTOS

2



SUÍTE

0



BANHEIROS

1



VAGAS

1

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

MATRÍCULA

111.627

FOLHA

01

**3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP****LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTONOMA designada por Apartamento sob nº 23 , localizado no 3º pavimento , do Prédio "A-3", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBA", situado à Rua Angela Russo Tafner, nº 55, nesta cidade, com as seguintes áreas: área-útil de 56,94m² ; área comum de 7,203304m²; área total de 64,143304m², e fração ideal de 0,51020408% , no terreno onde se encontra construído o Condomínio. Ao Apartamento cabe uma Vaga descoberta no estacionamento sob nº 63-A.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 042.121.769

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas 4 amostras em um raio de 100 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 4 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



AMOSTRAS

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: 2 | Vagas: 1 |
| Valor: R\$ 175.000,00 | Área útil: 64m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 2.734,37 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-bandeiras-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS175000-id-2634582092/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: 2 | Vagas: 1 |
| Valor: R\$ 180.000,00 | Área útil: 56m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.214,28 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-bandeiras-bairros-campinas-com-garagem-56m2-venda-RS180000-id-2548496949/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: 2 | Vagas: 1 |
| Valor: R\$ 200.000,00 | Área útil: 64m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 3.125,00 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS200000-id-2501371183/ | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Tipo: Apartamento | Endereço: Rua Angelo Russo Tafner | Quartos: 2 | Vagas: 1 |
| Valor: R\$ 190.000,00 | Área útil: 64m ² | Área total: N/C | Valor R\$/m ² : R\$ 2.968,75 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-country-ville-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS190000-id-2447676238/ | | | |

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 171.423,56

*(Cento e setenta e um mil quatrocentos e vinte e três reais e cinquenta e seis centavos)*VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.010,60

(Três mil e dez reais e sessenta centavos)

DATA: 05 de dezembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO





fivebitech
Tecnologia imobiliária

GABRIELLA MORESI TIERI

CRECI 245844 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001