

# Laudo Pericial

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Imóvel Avaliando:	Apartamento nº 501 do Bloco 02 do Condomínio Residencial Olga Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555 – Vila João Jorge CEP 13041-317 – Campinas – SP e sua vaga de garagem
Finalidade:	Determinação do valor de <b>VENDA</b> deste imóvel.
Magistrado:	Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito FABIO VARLESE HILLAL



Fachada do imóvel avaliado

**VALOR do IMÓVEL AVALIADO:**  
**R\$ 320.000,00**  
**(trezentos e vinte mil reais)**

# Sumário

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica . . . . .	2
Sumário . . . . .	3
1. Solicitante . . . . .	4
2. Finalidade . . . . .	4
➤ Número deste Parecer (PTAM) . . . . .	4
➤ Da competência . . . . .	4
➤ Partes da ABNT/NBR . . . . .	5
➤ Abreviaturas . . . . .	5
3. Imóvel Avaliando . . . . .	6
3.1. Vistoria e registro fotográfico do imóvel avaliando . . . . .	6
3.2. Descrição do imóvel . . . . .	8
3.3. Características e fotos da região . . . . .	9
3.4. Mapa de localização . . . . .	10
3.5. Vista aérea . . . . .	10
4. Metodologia utilizada . . . . .	11
4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais . . . . .	11
4.2. Adequações e Homogeneização de valores . . . . .	12
4.3. Quanto aos preços do tipo oferta . . . . .	12
4.4. Quanto a idade dos imóveis . . . . .	13
4.5. Tabela de homogeneização . . . . .	14
4.6. Gráfico . . . . .	15
5. Resultado . . . . .	16
➤ Notas . . . . .	16
6. Encerramento . . . . .	17
7. Anexos . . . . .	18
7.1. Tabela de vida útil dos imóveis . . . . .	18
7.2. Tabela dos estados de conservação . . . . .	19
7.3. Tabela de Ross-Heidecke . . . . .	20
7.4. Matrícula do Imóvel . . . . .	21
7.5. IPTU – Do Imóvel . . . . .	24
7.6. Certidão de Valor Venal . . . . .	26
7.7. Demonstrativo de Débitos . . . . .	27
7.8. Zoneamento . . . . .	28
7.9. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer . . . . .	31

# 1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito FABIO VARLESE HILLAL da Comarca de Campinas | Foro de Campinas | 4ª Vara Cível

# 2. Finalidade

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA**, do apartamento nº 501 do Bloco 02 no Condomínio Residencial Olga, situado na rua: Victoriano dos Anjos, nº 555 – Vila João Jorge – CEP 13041-317 – Campinas – SP.

Imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 148.618 do 3º Registro de Imóveis de Campinas – SP, e na Prefeitura Municipal de Campinas – Código Cartográfico: 3441.12.37.0030.02013.

## ➤ Número deste Parecer (PTAM)

PTAM **0020678 PJP 009/2024**

## ➤ Da competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

## ➤ Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral de “Avaliações de Bens”.

- Parte 1: Procedimentos Gerais;
- Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Parte 3: Imóveis Rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;
- Parte 7: Patrimônio Histórico;

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

## ➤ Abreviaturas

- A.T.T. – Área Total do Terreno.
- A.T.C. – Área Total Construída.
- A.C. – Idade Aparente da Construção.
- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Art. – Artigo.
- A.T. – Área do Terreno.
- C.M<sup>2</sup> – Custo por metro quadrado.
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.
- CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo.
- DTC – Depreciação por tempo de Construção.
- IA – Imóvel em Avaliação.
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.
- M<sup>2</sup> – Metro Quadrado.
- MG – Média Geral.
- NBR – Normas Brasileiras.
- PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.
- R – Referenciais.
- R.F.D. – Resultado do Fator de Depreciação.
- TG – Total Geral.
- V.G.V. ou V.G.L. – Valor Global de Venda ou Locação.
- V.L. – Valor de Locação.
- V.M. – Valor Médio.
- V.V. – Valor de Venda.

### 3. Imóvel Avaliando

O objeto deste PTAM, avaliará o apartamento nº 501 do Bloco 02 do Condomínio Residencial Olga, situado na rua: Victoriano dos Anjos, nº 555 – Vila João Jorge – CEP 13041-317 – Campinas – SP, propriedade de Eduardo Antonio Goulart e Rosivânia Cristina Widner, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 148.618 do 3º Registro de Imóveis de Campinas – SP, nos seguintes termos:

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 501, localizado no 4º pavimento do Bloco 02 no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OLGA, situado na Rua Vitoriano dos Anjos nº 555, nesta cidade, com as seguintes áreas: real total de 77,1270m<sup>2</sup>, sendo 54,8700m<sup>2</sup> de real privativa; 10,3500m<sup>2</sup> de área real de estacionamento e 11,9070m<sup>2</sup> de área real de uso comum, fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,01218194 (1,218194%), tendo direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta.”

#### 3.1. Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel Avaliando.



Sala



Sala



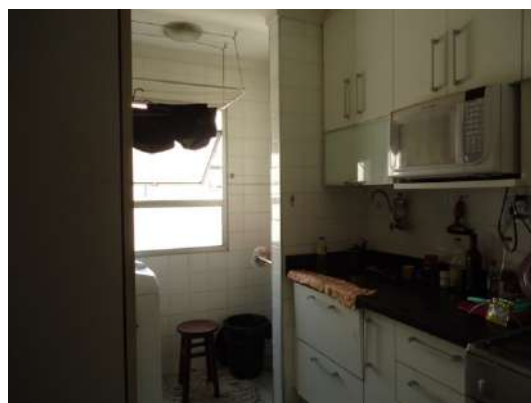
Quarto 1



Quarto 2



Banheiro Social



Cozinha e Área de Serviço



Suíte



Garagem

## 3.2. Descrição do imóvel

O imóvel avaliando está localizado no Bloco 02 do Condomínio Residencial Olga, na rua: Victoriano dos Anjos, nº 555 – Vila João Jorge – CEP 13041-317 – Campinas – SP.

### Preliminares

Data da Vistoria	25 de março de 2025
Acompanhada por	Poblo – morador e o Zelador do condomínio.
Endereço	Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555
Cidade – UF	Campinas – SP
CEP	13041-317
Matrícula	Nº 148.618 – 3º Registro de Imóveis de Campinas – SP
Código Cartográfico	3441.12.37.0030.02013
Área real total	77,1270m <sup>2</sup>
Área real privativa	54,8700m <sup>2</sup>
Área real de estacionamento	10,3500m <sup>2</sup>
Área real de uso comum	11,9070m <sup>2</sup>

### Sobre os Dados do Terreno

Tipo de Implantação	Condomínio Vertical
Topologia	Declive
Posição	Esquina
Superfície	Seca

### Sobre o imóvel em avaliação

Comodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Sala	Portas de entrada, para a cozinha, para os quartos e Para o banheiro social, todas em madeira.	Cerâmico	Alvenaria	Massa Corrida	Laje
Quarto 1	Janela em esquadria de alumínio, armários Embutidos.	Cerâmico	Alvenaria	Massa Corrida	Laje
Quarto 2	Janela em esquadria de alumínio, armários Embutidos.	Cerâmico	Alvenaria	Massa Corrida	Laje
Banheiro Social	Box em vidro temperado, chuveiro, vaso sanitário, Pia e armários embutidos.	Cerâmico	Alvenaria	Azulejado Até o teto	Laje
Suíte	Janela em esquadria de alumínio, armários Embutidos.	Cerâmico	Alvenaria	Massa Corrida	Laje
Cozinha	Cozinha planejada	Cerâmico	Alvenaria	Azulejado Até o teto.	Laje
Área de Serviço	Tanque, janela em esquadria de alumínio, Varal.			Azulejado Até o teto.	Laje
Banheiro Suíte	Box em vidro temperado, chuveiro, vaso sanitário, Pia e armários embutidos.	Cerâmico	Alvenaria	Azulejado Até o teto	Laje

### 3.3. Características e fotos da região.

O bairro Vila João Jorge é de característica mista, localizado na região central de Campinas.

#### Sobre a Região

Principal via próxima: Avenida: Washington Luiz

Zoneamento: **ZC2** (Zona de Centralidade) – LC nº 208/2018

Elementos valorizantes nas proximidades

Infraestrutura e Serviços Públicos

Fácil acesso a avenidas e rodovias estaduais

Todo o entorno em ruas pavimentadas

Supermercados

Redes de água e esgotos

Pequenos comércios

Rede de Iluminação Pública

Colégio

Rede de telefonia fixa, móvel e internet

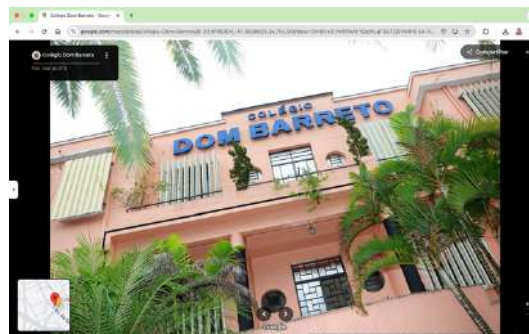
Hospital

Transporte Público Municipal

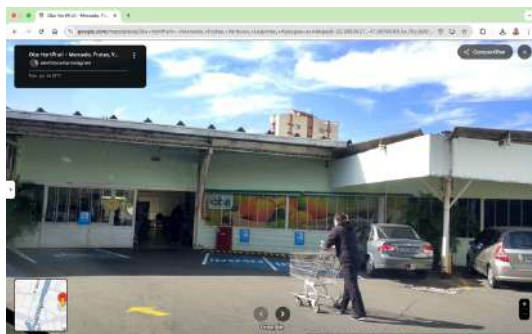
Coleta de Lixo



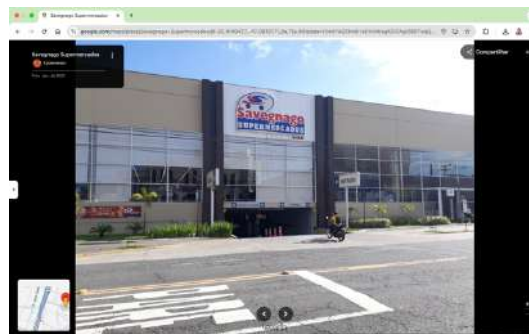
Hospital Samaritano



Colégio Dom Barreto

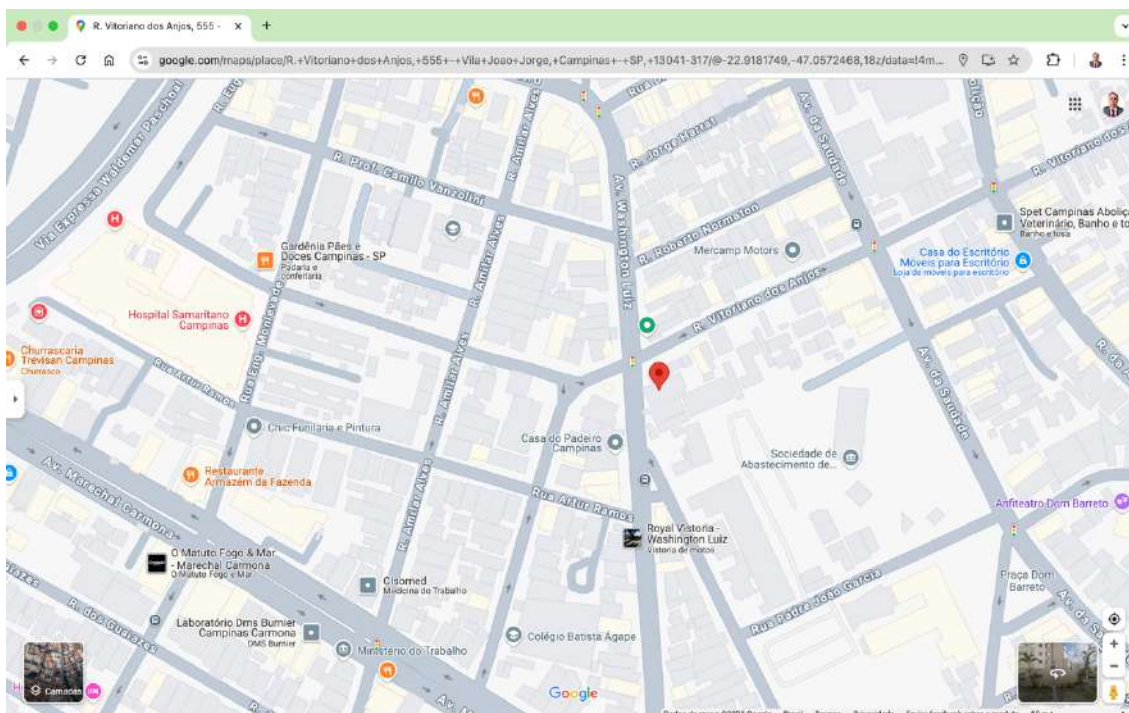


Oba Hortifruti

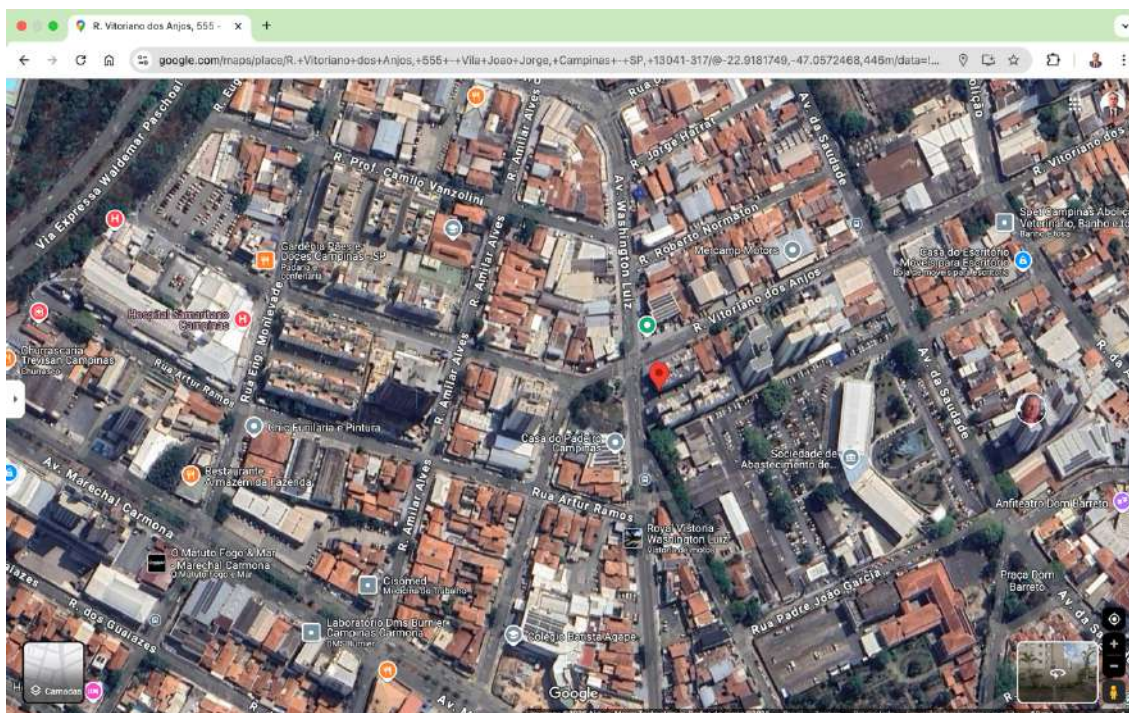


Supermercado Savegnago

### 3.4. Mapa de localização



### 3.5. Vista aérea



## 4. Metodologia utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2.011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

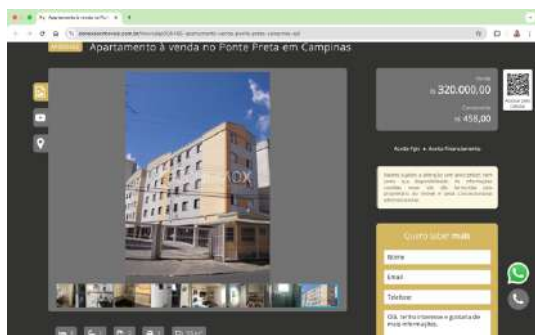
A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

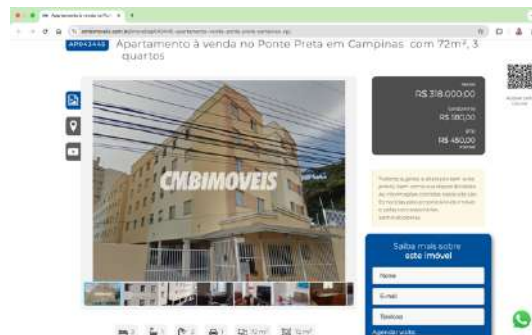
### 4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

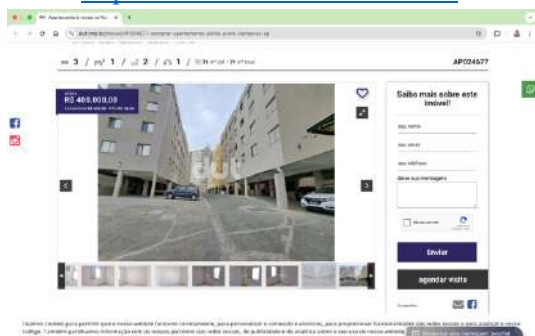
Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.



R1 Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555  
R\$ 320.000,00 – 55,00m<sup>2</sup> Cód. AP005465  
<https://conexaoimoveis.com.br>



R2 Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555  
R\$ 318.000,00 – 72,00m<sup>2</sup> Cód. AP043445  
<https://cmbimoveis.com.br>



R3 Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555  
R\$ 400.000,00 – 71,00m<sup>2</sup> Cód. AP024677  
<https://dut.imb.br>

## 4.2. Adequações e Homogeneização de valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

## 4.3. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que *“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.”*), segue tabela com a aplicação do fator de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{Valor anunciado} - \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m<sup>2</sup>)”.

## 4.4. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão **depreciados** e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando serão **valorizados**, em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor } \underline{\text{Depreciado}} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do imóvel x fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor } \underline{\text{Valorizado}} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left( \frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

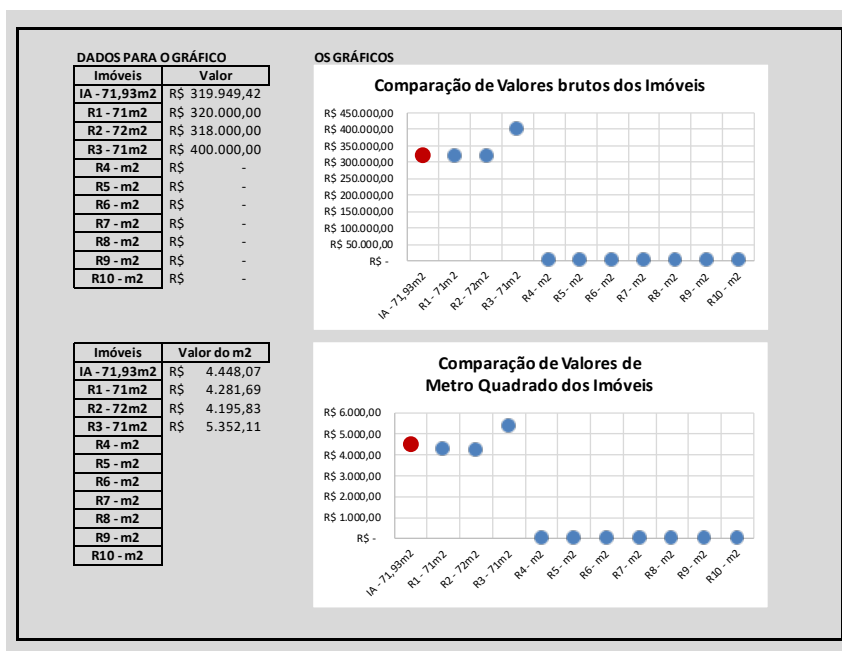
A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicado os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

## 4.5. Tabela de homogeneização

Tabela de Homogeneização de							
<b>DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)</b>							
Endereço do IA: Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555							
Terreno (m²): 100							
Construção (m²): 71,93							
Idade do IA: 23							
<b>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>							
					5%		
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do Imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555	71	Anúncio	R\$ 320.000,00	23	R\$ (16.000,00)	R\$ 4.281,69
R2	Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555	72	Anúncio	R\$ 318.000,00	23	R\$ (15.900,00)	R\$ 4.195,83
R3	Rua: Victoriano dos Anjos, nº 555	71	Anúncio	R\$ 400.000,00	15	R\$ (20.000,00)	R\$ 5.352,11
R4						R\$ -	
R5						R\$ -	
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	
Média							

Valores de Imóveis						
Cidade/UF: Campinas - SP						
<b>DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do Imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Regular	C 4		R\$ 4.281,69
0	70	0	Regular	C 4		R\$ 4.195,83
8	70	12	Regular	C 4	9,0700	R\$ 4.866,68
23		0				R\$ -
23		0				R\$ -
23		0				R\$ -
23		0				R\$ -
23		0				R\$ -
23		0				R\$ -
23		0				R\$ -
<b>Total:</b>						R\$ 13.344,20
Valor de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 4.448,07
<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>						R\$ 319.949,42

## 4.6. Gráfico



## 5. Resultado

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Adequado e Homogeneizado do Imóvel em Avaliação

**R\$ 319.949,42**

### ➤ Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portando, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

## 6. Encerramento

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**Conclusão do PTAM**  
**VALOR do IMÓVEL AVALIADO:**  
**R\$ 320.000,00**  
**(trezentos e vinte mil reais)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever **uma possível variação de até 5%** nos valores acima expressos (**-5%** a **+5%**), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

Campinas, 22 de abril de 2025

\_\_\_\_\_  
Paulo José Pereira  
CRECI SP 098315-F  
CNAI 010654



## 7. Anexos

### 7.1. Tabela de vida útil dos imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (bureau of internal Revenue)			
Imóvel	Tipo	Padrão	Vida útil (em anos)
Residencial	Barraco	Rústico	5
		Simples	10
	Casa	De madeira	45
		Rústico	60
		Econômico, simples ou médio	70
		Fino ou luxo	60
	Apartamento	Econômico, simples ou médio	60
Fino ou luxo		50	
Comercial	Escritório	Econômico ou Simples	70
		Médio	60
		Fino ou Luxo	50
	Loja		70
Industrial	Armazém		75
	Galpão	Rústico ou Simples	60
		Médio	80
		Superior	80
	Cobertura	Rústico ou Simples	20
		Superior	30
Fábrica		50	
Rural	Silo		75
	Demais Construções Rurais		60
Banco			70
Hotel			50
Teatro			50

## 7.2. Tabela dos Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.


<h3>Tabela de classificação do estado de conservação do imóvel</h3>
---

Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

### 7.3. Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

## 7.4. Matrícula do imóvel

		<b>3º REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>CAMPINAS - SP</b>	
<b>MATRÍCULA</b> 148618	<b>FOLHA</b> 1	<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	
<p><i>Duy</i></p> <p>IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 501, localizado no 4º pavimento do Bloco 02 no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OLGA, situado na Rua Vitoriano dos Anjos nº 555, nesta cidade, com as seguintes áreas: real total de 77,1270m², sendo 54,8700m² de real privativa; 10,3500m² de área real de estacionamento e 11,9070m² de área real de uso comum, fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,01218194 (1,218194%), tendo direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.03/132.127, em 17/09/2002, deste Livro e Registro de Imóveis.</p> <p>PROPRIETÁRIA: MRV CONSÓRCIO RESIDENCIAL SOROCABA, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Raulo Cabaglia nº 2.720, 2º andar, Estoril, inscrita no CNPJ nº 02.008.095/0001-15, Campinas, 04 de novembro de 2003, O Oficial,</p> <p><i>de m. june</i></p> <p>R.01/148.618, em 04 de novembro de 2003.        TÍTULO: VENDA E COMPRA.        Por Escritura Pública lavrada no 5º Tabelionato de Notas local em 14/05/2003, às fls. 201 do Lº 851, a proprietária MRV CONSÓRCIO RESIDENCIAL SOROCABA, já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a JOSÉ CARLOS TREVIZAM, protético dentário, RG. 13.323.591-9 SSP-SP e CPF. 077.562.528-07 e sua mulher SONIA BERNARDETE DEMIPOKI TREVIZAM, também conhecida por SONIA BERNARDETE DEMIPOKI TREVIZAM, do lar, RG. 17.692.643-1-SSP-SP e CPF. 083.529.008-54, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Xavantes nº 111, Parque da Figueira, pelo valor de R\$43.481,02. A vendedora apresentou a CND do INSS nº 48662003-11001090, expedida em 31/03/2003 e a CND da Receita Federal nº DB4A.02A3.78BA.11B1, expedida em 21/03/2.003. Valor Venal de R\$44.450,12. (conf. PAZC) CBH. A Escrevente, <i>Alexandra C.F.D. Teixeira</i></p> <p>R.02/148.618, em 11 de Maio de 2005.        TÍTULO: VENDA E COMPRA.        Por Escritura Pública lavrada no 5º Tabelionato de Notas local, em 21/11/2003 às fls. 174 do Lº 885, os proprietários JOSÉ CARLOS TREVIZAM e sua mulher SONIA</p> <p>Vide Verso</p>			
SOLICITADO POR: PAULO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.918.348-** DATA: 17/04/2025 06:51:05 - VALOR: R\$ 22,56			

**ONR** Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA: 148.618

FOLHA: 1

VERSO

BERNADETE DENIPOTI TREVIZAN, também conhecida por SONIA BERNADETE DENIPOTI TREVIZAM, já qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a EDA LUCIA MARÇAL, brasileira, analista de sistemas, divorciada, RG n° 17.295.117-3-SSP-SP, CPF n° 093.415.118-01, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Vitoriano dos Anjos, n° 555, apto 501, bloco 2, pelo valor de R\$43.481,02. Valor Venal R\$50.491,46. (Conf.RL)MSS.

O Substituto *Pedro Sergio de Almeida* Pedro Sergio de Almeida.

---

AV.03/148.618, em 13 de fevereiro de 2008.

De conformidade com requerimento assinado nesta cidade em 17/01/2008, com firma reconhecida no Registro Civil do 1º Subdistrito local, procede-se esta averbação para constar que a proprietária EDA LÚCIA MARÇAL teve seu estado civil alterado de divorciada para casada, em virtude de ter contraído matrimônio em 26 Nupcias com ÉLVIO DE CÁSSIO COLLAÇO, passando ela a se chamar EDA LÚCIA MARÇAL COLLAÇO, conforme Certidão de Casamento n° 86.142, fls. 242 do 1º B-213, expedida em 19 de 2004 pelo Registro Civil do 1º Subdistrito local. (Conf. LRA) PERS.

A Escrevente, *Thalita Maria Nakahashi* Thalita Maria Nakahashi.

---

R.04/148.618, em 21 de janeiro de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas local, em 26/02/2009, às fls. 239/242 do L° 2.333, a proprietária EDA LÚCIA MARÇAL COLLAÇO, brasileira, analista de sistemas, RG n° 17.295.117-3-SSP/SP, CPF/MF n° 093.415.118/01, assistida por seu marido ÉLVIO DE CÁSSIO COLLAÇO, brasileiro, professor, RG n° 13.464.790-SSP/SP, CPF/MF n° 049.510.788/30, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, após a edição da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Vitoriano dos Anjos, n° 555, Apto. 501, Bloco 02, Bairro Ponte Preta, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a RENATO GASTARDELLO, brasileiro, técnico de segurança no trabalho, RG n° 26.326.758-SSP/SP, CPF/MF n° 137.803.898/35, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com TATIANA CRISTINA FABRIS GASTARDELLO, brasileira, advogada, RG n° 29.340.056-8-SSP/SP, CPF/MF n° 276.710.568/20, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Washington Luiz, n° 217, Bairro Ponte Preta, pelo valor de R\$50.000,00. Valor Venal de R\$50.061,91. (Conf.DSS) LCS.

A Escrevente, *Thalita Maria Nakahashi* Thalita Maria Nakahashi.

continua na ficha 2

SOLICITADO POR: PAULO PEREIRA - CPF/CNPJ: \*\*\*.918.348.- DATA: 17/04/2025 06:51:05 - VALOR: R\$ 22,56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO JOSE DE CARVALHO E SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2025 às 17:01, sob o número WCAS25702149254. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020678-19.2022.8.26.0114 e código h5hMpGPg.

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis	MATRÍCULA	FOLHA	<b>3º REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>CAMPINAS - SP</b> CNS/CNJ Nº 11.327-4 <b>LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL</b> Campinas, 6 de Abril de 2022
	148.618	02	

**R.05 - em 06 de abril de 2022 - DAÇÃO EM PAGAMENTO**  
 Pela Escritura Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas-SP, em 16/06/2017, às fls. 177 do Livro 1.445, e Ata Retificativa lavrada nas mesmas Notas, em 31/03/2022, às fls. 231 do Livro 1746, os proprietários **RENATO GASTARDELLO**, e seu cônjuge **TATIANA CRISTINA FABRIS GASTARDELLO**, residentes e domiciliados atualmente na Rua Vitoriano dos Anjos, nº 555, Apto 501, Bloco 02, Condomínio Residencial Olga, em Campinas-SP, já qualificados, **DERAM EM PAGAMENTO** o imóvel desta matrícula a **EDUARDO ANTONIO GOULART**, inscrito no CPF/MF nº **172.730.878-66**, portador do RG nº **19946443 SSP/SP**, brasileiro, engenheiro civil, e seu cônjuge **ROSIVÂNIA CRISTINA WIDNER**, inscrita no CPF/MF nº **096.943.518-55**, portadora do RG nº **16126429 SSP/SP**, brasileira, engenheira e advogada, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Baronesa Geraldo de Resende, nº 534, Torre 2, Apto 14, Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, em Campinas-SP, pelo valor de **R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**, C.C. nº 3441.12.37.0030.02013. Prenotação: 693.268 em 01/04/2022. Selo Digital: 113274321000000617420228. Eu , Leandro José da Silva - Escrevente.


**Av.06 - em 18 de agosto de 2023 - PENHORA**  
 Pela Certidão de Penhora PH000479134 emitida em 14/08/2023, pelo 4º OFÍCIO CÍVEL da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0020678-19.2022.8.26.0114, figurando como exequentes **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTAL DAS AMOREIRAS**, inscrito no CNPJ nº **02.321.021/0001-34**, e **SOCIEDADE CIVIL PORTAL DAS AMOREIRAS**, inscrita no CNPJ nº **03.225.394/0001-74**, e como executados **EDUARDO ANTONIO GOULART**, inscrito no CPF/MF nº **172.730.878-66**, e **ROSIVÂNIA CRISTINA WIDNER**, inscrita no CPF/MF nº **096.943.518-55**, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de **R\$5.738.741,09 (cinco milhões e setecentos e trinta e oito mil e setecentos e quarenta e um reais e nove centavos)**, sendo o executado nomeado como depositário. Prenotação: 731.161 em 14/08/2023. Selo Digital: 11327433100000083649023S. Eu , Pedro Sergio de Almeida - Substituto.

SOLICITADO POR: PAULO PEREIRA - CPF/CNPJ: \*\*\*.918.348-\*\*- DATA: 17/04/2025 06:51:05 - VALOR: R\$ 22,56

## 7.5. IPTU do imóvel

30/09/2024, 12:22

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

 <b>Prefeitura Municipal de Campinas</b> <span style="float: right;">30/09/2024, 12:21:50</span>	
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)</b>	
<b>Identificação do Imóvel</b>	
Cód. Cartográfico:	3441.12.37.0030.02013
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	2 - Residencial
Cód. Anterior:	
<b>***LOCALIZAÇÃO***</b>	
Quartirão/Quadra:	01173-***
Lote/Sublote:	005-UNI
Logradouro:	RUA VICTORIANO DOS ANJOS
Número:	555
Complemento:	APTO 501 BL2
Bairro/Loteamento:	VILA JOÃO JORGE
CEP:	13041-317
Zoneamento:	12
<b>Dados do Terreno</b>	
Área do Terreno:	32,65
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.064,04 / UFIC 228,0465
Valor de m <sup>2</sup> por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	B
Fatores de Correção:	1,1000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m <sup>2</sup> :	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 38.212,15 / UFIC 8.189,6629
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 34.390,93 / UFIC 7.370,6966
Frete:	37,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m <sup>3</sup> / Linear:	0,3718
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra
<b>Dados Gerais da Edificação</b>	
Fatores de Correção:	1,1000
FV / FB:	SIM / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	71,93
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 87.842,00 / UFIC 18.826,3779
<b>Dados da Dependência</b>	
Dependência:	1
Área da Dependência:	71,93
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.502,29 / UFIC 321,9731
Ano de Depreciação:	2002
Fator de Depreciação:	0,7390
Valor da Dependência:	R\$ 87.842,00 / UFIC 18.826,3779
Tipo Padrão Construção:	RV-1-0
<b>Dados Tributários</b>	
Exercício:	2024
Emissão:	01/2024
Valor da UFIC:	4,6659
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 126.054,15 / UFIC 27.016,0409
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 122.232,93 / UFIC 26.197,0746
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	0,4000%
Desconto Fixo:	UFIC 0,0000
Valor do IPTU:	R\$ 488,93 / UFIC 104,7883
Limitador:	R\$ 551,18 / UFIC 118,1292
IPTU Lançado:	R\$ 115,66 / UFIC 24,7883
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 311,96 / UFIC 66,8589
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

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

1/2

30/09/2024, 12:22

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

**Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):** UFIC 80,0000  
**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Valor Total Lançado:** R\$ 427,62 / UFIC 91,6472  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,00009%  
**Valor da Cota única:** R\$ 406,24 / UFIC 87,0649  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,00009%  
**Número de Parcelas:** 4  
**Valor das Parcelas:** R\$ 106,90 / UFIC 22,9118  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 09/02/2024  
**Isenção de Imposto:**  
**Isenção de Ofício:**  
**Imunidade:**  
**VI. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:**  
**VI. Renúncia - Lixo:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**VI. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:** Mais de um Imóvel  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Não  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

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

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

2/2

## 7.6. Certidão de Valor Venal

	<b>Prefeitura Municipal de Campinas</b> <b>Secretaria Municipal de Finanças</b> <b>Departamento de Receitas Imobiliárias</b>
---	--

### 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 2025	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
<b>Código Cartográfico:</b>	3441.12.37.0030.02013
<b>Endereço do Imóvel:</b>	RUA VICTORIANO DOS ANJOS, 555
<b>Complemento:</b>	APTO 501 BL.2
<b>Bairro / Loteamento:</b>	VILA JOÃO JORGE
<b>Quarteirão / Quadra / Lote:</b>	01173-*** 005-UNI
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
<b>Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$:</b>	1.112,98
<b>Valor do terreno - R\$:</b>	39.969,65
<b>Área terreno / Fração ideal:</b>	32,65
<b>Produto dos fatores de correção:</b>	1,1000
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b>	
<b>Valor do m<sup>2</sup> da construção - R\$:</b>	1.571,39
<b>Valor da construção - R\$:</b>	91.882,14
<b>Área construída:</b>	71,93
<b>Ano da construção:</b>	2002
<b>Padrão da construção:</b>	RV - 1.0
<b>Fator de depreciação:</b>	0,7390
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	
<b>R\$:</b>	131.851,79
<b>DADOS DA CERTIDÃO</b>	
<b>Data de emissão:</b>	21/04/2025
<b>Assinatura eletrônica:</b>	000142.0309120.250421
<b>IP do solicitante:</b>	187.121.35.204


#### 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>.

## 7.7. Demonstrativo de Débitos

		<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS</b>					Data: 21/04/2025 Hora: 07:17	
<b>Demonstrativo de Débito -WEB</b>								
Tipo de Benefício: Lei Complementar Nº 42/2013								
Código Cartográfico: 3441.12.37.0030.02013			Cód. Anterior:			Data Projetada: 21/04/2025		
Endereço: RUA VICTORIANO DOS ANJOS 555 APTO 501 BL.2 VILA JOÃO JORGE, Qt.Qd.Lt.SubLt. 01173-*** 005-UNI								
<b>DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA</b>								
TRIBUTOS	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2025	1	1a4	120,96	0,00	3,72	1,20	125,88
Taxa de Lixo	2025	1	1a4	326,32	0,00	10,04	3,24	339,60
TOTAL:				447,28	0,00	13,76	4,44	<b>465,48</b>
<b>DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL</b>								
TRIBUTOS	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2024	1	1a4	115,68	5,32	12,08	15,31	148,39
Taxa de Lixo	2024	1	1a4	311,96	14,36	32,64	41,28	400,24
TOTAL:				427,64	19,68	44,72	56,59	<b>548,63</b>
<b>DÍVIDA ATIVA AJUIZADA</b>								
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DÍVIDA SUSPensa</b>								
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>DÍVIDA PARCELADA</b>								
Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO		SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER		TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:								<b>0,00</b>
TOTAL GERAL:								<b>1.014,11</b>
Informações Importantes:				RESUMO				
				SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA	
				Dívida Corrente:	465,48	0,00	465,48	
				Dívida Ativa:	548,63	49,38	499,25	
				Dívida Ajuizada:	0,00	0,00	0,00	
				Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00	
				Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00	
				Total:	1.014,11	49,38	<b>964,73</b>	
PE = Débito(s) em protesto extrajudicial								
Página 1 de 1								

## 7.8. Zoneamento

SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO E  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO



PREFEITURA DE  
**CAMPINAS**



O material aqui apresentado tem caráter consultivo.  
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód.Cartográfico: **3441.12.37.0030**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

### Zoneamento

Zoneamento: **ZC2** (Zona de Centralidade 2) [LC n°208/2018](#)

Ocupações:  
[CSEI](#), [HCSEI](#), [HVM](#), [HU](#)

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)  
[CVBI](#), [CVMI](#), [CVAI](#), [CABI](#), [CAMI](#), [SBI](#), [SMI](#), [EBI](#), [EMI](#), [UP](#), [UR](#), [IBI\\*](#), [SAI\\*](#), [SRF\\*](#), [EAI](#)

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**  
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Nova Europa**  
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-28**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto n° 21.384 de 15 de março de 2021](#)

- Terreno faz face com RUA VICTORIANO DOS ANJOS - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15
- Terreno faz face com AVENIDA WASHINGTON LUIZ - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

No caso de usos restritos a vias arteriais ou coletoras, ficará de total responsabilidade do interessado a solicitação, junto à Prefeitura, de atualização cadastral quanto à mudança do endereço do imóvel.

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei N° 12.725, de 16 de outubro de 2012.

### Restrições Aeroportuárias

RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS

### Desenho





## 7.9. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

### Paulo José de Carvalho e Silva Pereira

Avenida Maria Emília Alves dos Santos  
De Angelis, nº 324 – 13044-163  
Parque Prado – Campinas – SP  
19 99606-3728

CRECI 098315-F  
CNAI 010654  
[paulojose2002@creci.org.br](mailto:paulojose2002@creci.org.br)  
[pjcspereira@gmail.com](mailto:pjcspereira@gmail.com)

#### Habilidades Profissionais

Profissional liberal, trabalhando **EXCLUSIVAMENTE** com avaliações imobiliárias – PTAM, em Processos Judiciais, nomeado pelo Juiz / Juíza, como **PERITO**.

#### Experiência

##### ➤ Avaliações imobiliárias

Setembro de 2019 – em atividade. Em varas judiciais na Região Metropolitana de Campinas. Tendo atuado nos seguintes PJ:

⇒ 0000784-35.2021.8.26.0650	⇒ 1004199-97.2017.8.26.0084
⇒ 1007095-13.2014.8.26.0604 – AJG	⇒ 0002093-28.2020.8.26.0650
⇒ 1002269-87.2020.8.26.0650	⇒ 0009203-04.2012.8.26.0248 – AJG
⇒ 1000411-84.2021.8.26.0650	⇒ 0010042-13.2017.8.26.0229
⇒ 1002867-75.2019.8.26.0650	⇒ 0002759-70.2020.8.26.0604 – AJG

##### ➤ Nas seguintes Comarcas / Varas Judiciais / Juiz / Juíza

Valinhos	Valinhos – 3ª Vara	Marcia Yoshie Ishikawa
Campinas	Vila Mimosa – 3ª Vara	Cássio Modenesi Barbosa
Sumaré	Sumaré – 1ª Vara Cível	Ana Lucia Granziol
Hortolândia	Hortolândia – 3ª Vara Cível	Marta Brandão Pistelli
Indaiatuba	Indaiatuba – 3ª Vara Cível	Thiago Mendes Leite do Canto
Itatiba	Itatiba – 1ª Vara Cível	Renata Heloisa da Silva Salles
Indaiatuba	Indaiatuba – 3ª Vara Cível	Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

##### ➤ Formação acadêmica

**CESUMAR – CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE MARINGA LTDA – EAD**  
SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – 2018 – 2019