

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo Digital nº: 1018939-57.2023.8.26.0114.

Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN.

Executado: CARLOS MANOEL TAVARES ALVES E JANILEN ASSIS TAVARES.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 - Sala nº 31 - Centro – Campinas do estado de São Paulo, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Caracterização do Entorno.....	03
3.3 - Dados do Título de Propriedade.....	07
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	07
3.5 - Situação do Imóvel.....	07
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	08
4 - Metodologia Utilizada.....	09
5 - Pesquisa das Amostras.....	11
5.1 - Identificação das Amostras (Venda).....	11
5.2 - Homogeneização das Amostras (Venda).....	16
6 - Determinação do Valor Final.....	16
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Venda).....	16
6.2 - Cálculo da Média Ponderada (Venda).....	16
6.3 - Cálculo de Valor Final de Mercado.....	17
7 - Enceramento.....	19
7.1 - Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.....	19
8 - Anexos.....	20
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	20
8.2 - Fotos do Imóvel Periciando (Exterior).....	25
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (Interior).....	28
8.4 - Planta Artística.....	28
8.5 - Foto da Vaga de Garagem.....	35
8.6 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	36

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo.

2. Finalidade do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no endereço: AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CANTO, Nº 1.441 – TORRE Nº 02 - APARTAMENTO Nº 407 (3º ANDAR) NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN NO PARQUE INDUSTRIAL DA CIDADE DE CAMPINAS NO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 28 de julho de 2026 às 13:00h, tendo o signatário sido acompanhado pelo oficial de justiça, Dr. Willian Eduardo Camargo Marques, pelo zelador do condomínio, Sr. Douglas Alexandre, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando e acompanhou a vistoria.

O imóvel encontrava-se desocupado na data da perícia.

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

3.2. Caracterização do Entorno

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual, ocupa uma área de 794,571 km². Em 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.139.047 habitantes, sendo, em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Com o décimo segundo maior PIB entre os municípios do país, é a primeira cidade brasileira a se tornar metrópole sem ser uma capital, exercendo significativa influência nacional. Em 2011, foi responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possuía em 2014 uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo, Região Metropolitana de Sorocaba, Vale do Paraíba e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que ultrapassava em 2008 trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo. Dentre seus destaques nacionais, está o maior shopping da América Latina em território contínuo, o Parque Dom Pedro Shopping, e a 2ª melhor universidade do Brasil, segundo a consultoria britânica Times Higher Education (THE).¹

O imóvel avaliando está situado no bairro Parque Industrial, Região Sul da cidade de Campinas do estado de São Paulo, em local de movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe baixa/média.

Nas redondezas, encontram-se alguns condomínios residenciais de apartamentos (Villagio Garden, Fontana Garden, Tropical Garden, Imperial Garden, Joy Garden, Coimbra Garden, Ilhabella Garden, Nature Garden, Campinas Boulevard Home Resort, Alameda dos Jacarandás), encontram-se diversos imóveis residenciais, um Parque Linear (Villa Garden), escolas (Rede Decisão), Escola Mais QI/Escola de Música, Escola Estadual Vitor Meirelles, CEI Prof. Carlos Zink), restaurantes, mercados, bares, academias, farmácias, padarias, mecânicas, lojas de material de

¹ Fonte - <https://pt.wikipedia.org/wiki/Campinas>

construção, barbarias, estúdios de cabelereiros e diversas empresas comerciais de pequeno porte. Em via próxima, Avenida Amoreiras, encontram-se barracões e galpões comerciais/industrial de médio e grande porte, comércios locais como bancos, farmácias, minimercados, lojas de utilidades, restaurantes, supermercados, concessionárias, entre outros. Além disso, há prático acesso à Rodovia Bandeirantes, sentido Capital ou Interior.



Croqui de Localização.

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

Ocupação: - CSEI - Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMM - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.

- HMV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade.
- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HU, HMH, HMV e HCSE unidade residencial)

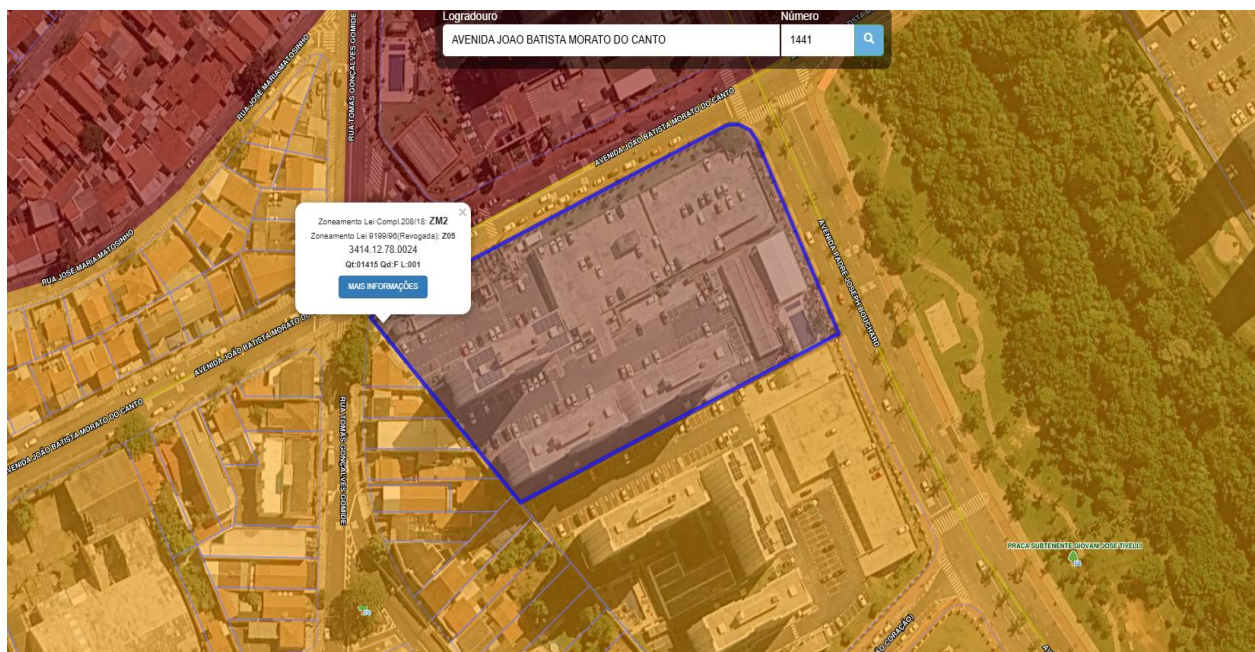


Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br>)

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado nas Matrícula nº 251.443 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas do Estado de São Paulo e com o Código Nacional de Matrícula sob o nº 113274.2.0251443-81 (atualizado), em anexo, em anexo, e cadastrados junto a Prefeitura Municipal de Campinas do Estado de São Paulo sob o Código Cartográfico do IPTU nº 3414.12.78.0024.02031.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Residencial Periciando possui: “... *privativa de 42,350m², comum de 40,723m²; total de 83,073m² e fração ideal de 0,2581063%, no terreno onde será edificado o Condomínio.*” conforme documento oficial (matrícula nº 251.443 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas do Estado de São Paulo).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
42,350 m²	40,723 m²	83,073 m²

3.5. Situação do Imóvel

O imóvel periciando encontra-se em estado entre regular e necessitando de reparos simples, sendo constituído por: (1) SALA com piso laminado em madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em mdf com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (2) COZINHA com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejos cerâmicos com aspecto regular de conservação, bancada com pia sintética com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (3) ÁREA DE SERVIÇO com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejos cerâmicos com aspecto regular de conservação, taque sintético com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (4) DORMITÓRIO I com piso laminado em madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em mdf com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) BANHEIRO SOCIAL com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejos cerâmicos com aspecto regular de conservação, bancada com pia sintética com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em

porcelana com aspecto regular de conservação, teto com forro de PVC com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui uma (1) vaga de garagem fixa e descoberta.

O Condomínio possui portaria presencial, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado um espaço de lazer com: salão de jogos, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, piscinas, área gourmet e brinquedoteca.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Avenida João Batista Morato do Canto, nº 1.441 - Torre nº 02 - Apartamento nº 407 (4º Andar) no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo.

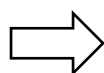
Área de útil: 42,35 m²

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

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



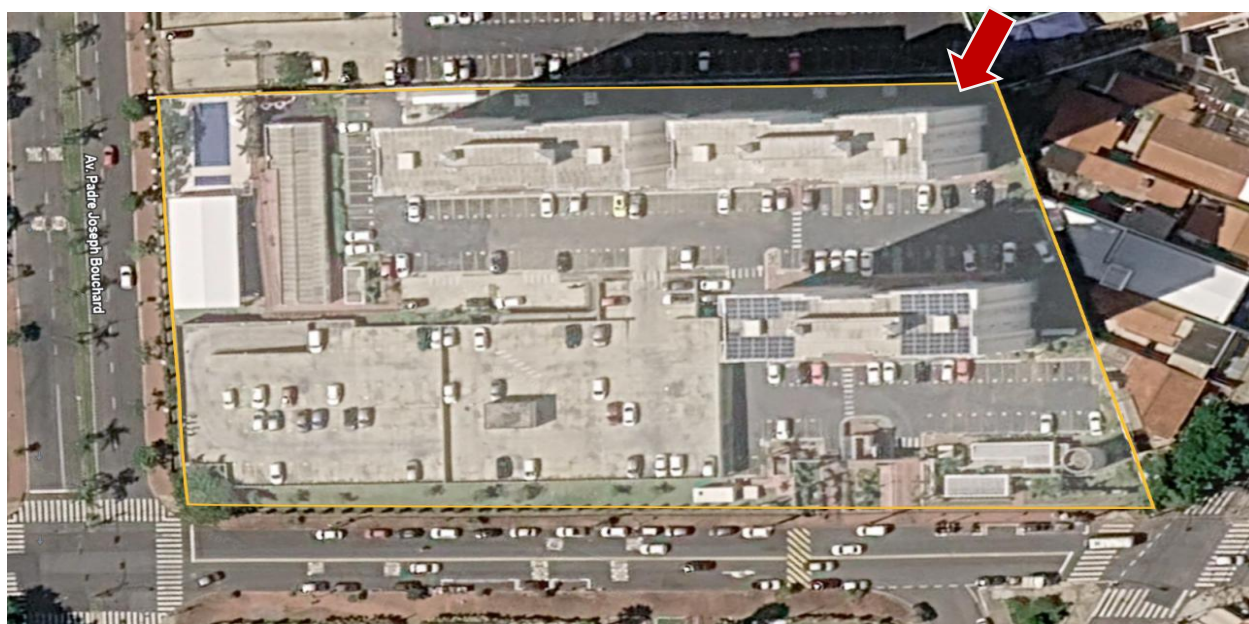
$$\% \text{ vida} = \frac{07}{60} \times 100 = 11,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e D = tiramos 0,857

$$\text{FD} = (1 - 0,857) \times 100$$

$$\text{FD} = 14,30 \%$$



Localização do Imóvel no Condomínio

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 08 -

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

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

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

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

No presente trabalho pericial será utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

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

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

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

Nesse mesmo sentido é importante destacar que o fator oferta, acima mencionado, trata-se de uma norma obrigatória regulamentada pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), como esclarece citação:

“A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.” (NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, item 10.1, pág. 16)

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

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

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

(Fonte : Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

- **Fator Depreciação:** A depreciação física ocorre em função de causas próprias do imóvel como a idade, o desgaste físico sofrido ao longo da vida pela sua utilização, exposição ao tempo, falta de manutenção etc. A depreciação física deverá corresponder a quantidade que se deve investir em uma eventual intervenção no imóvel que o reestruturasse com a sua situação a novo. O cálculo da depreciação baseia-se em vários

métodos. Quando a fórmula não é aplicável o avaliador, em função das informações e das características do objeto de estudo tende a procurar uma fórmula que se encaixa melhor naquela situação. Dos métodos existentes para o cálculo da depreciação física, os mais divulgados são o da Linha reta, o da parábola de Kuentzle e o de Ross, que tem por base de suas funções a idade do imóvel e a previsão da vida útil. Já o critério de Heidecke calcula a depreciação física exclusivamente quanto a conservação do imóvel.

5. Pesquisa das Amostras

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

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

5.1. Identificação das Amostras (Venda)

ELEMENTO 01

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, condomínio ao lado do condomínio onde está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 43,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Entre Nova e Regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 360.000,00 na Prime Home Imóveis (Código Site – AP292754)²

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



$$\% \text{ vida} = \frac{07}{60} \times 100 = 11,66$$

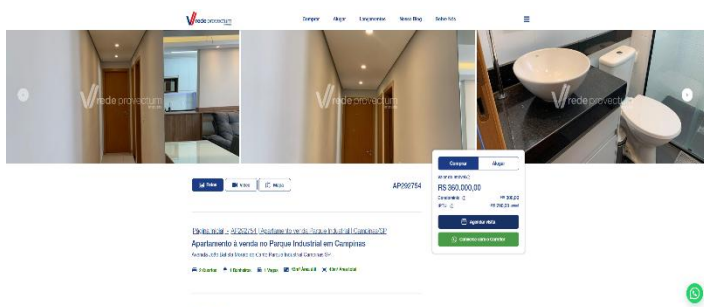
Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

$$FD = (1 - 0,930) \times 100$$

² Apartamento à venda no Parque Industrial em Campinas. <https://redeprovetum.com.br/imovel/ap292754-apartamento-venda-parque-industrial-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2026.

FD = 7,00 %

**ELEMENTO 02**

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 47,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

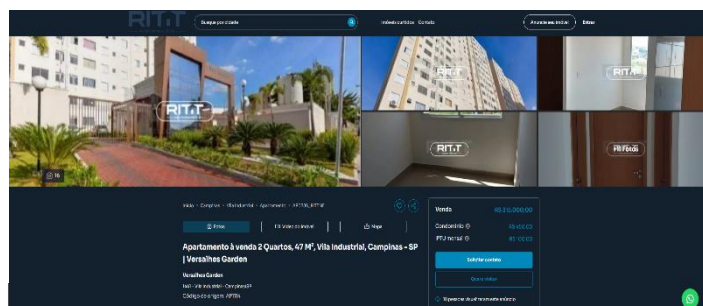
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 315.000,00 na Ritt Imóveis (Código Site – AP0286)³

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07}{60} \times 100 = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e D = tiramos 0,857

$$FD = (1 - 0,857) \times 100$$

$$FD = 14,30 \%$$

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 47,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 319.000,00 na Melhor Negócio Imóveis (Código Site – AP10728)⁴

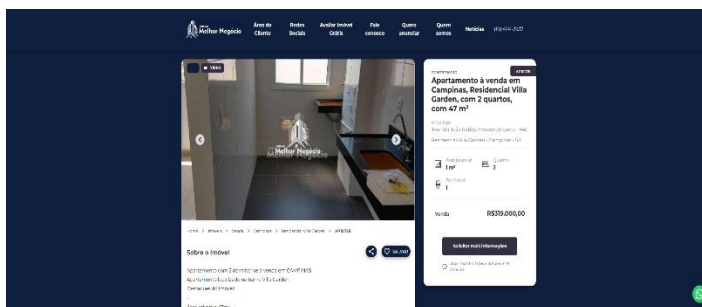
$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07}{60} \times 100 = 11,66$$

³ Apartamento à venda 2 Quartos, 47 M², Vila Industrial, Campinas - SP | Versalhes Garden. <https://www.ritt.com.br/imovel/AP0286>. Acessado em – 29/07/2026.

⁴ Apartamento à venda em Campinas, Residencial Villa Garden, com 2 quartos, com 47 m². <https://www.imobiliariamelhorneocio.com.br/imoveis/apartamento-venda-2-dormitorios-47m2-campinas-residencial-villa-garden-AP10728>. Acessado em – 29/07/2026.

Vida Útil

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e D = tiramos 0,857

$$FD = (1 - 0,857) \times 100$$

$$FD = 14,30 \%$$

ELEMENTO 04

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 44,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Entre Nova e Regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 340.000,00 na Eliane Imóveis (Código Site – AP2192)⁵

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



$$\% \text{ vida} = \frac{07}{60} \times 100 = 11,66$$

Vida Útil

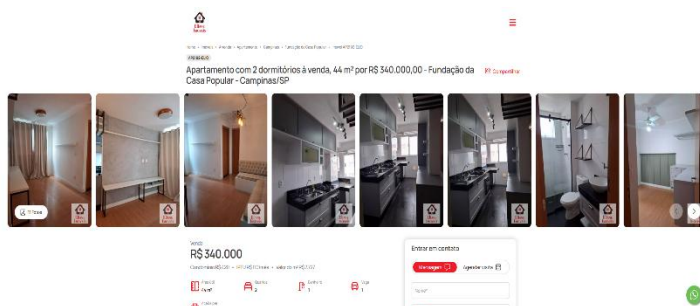
60

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

$$FD = (1 - 0,930) \times 100$$

$$FD = 7,00 \%$$

**ELEMENTO 05**

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 45,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

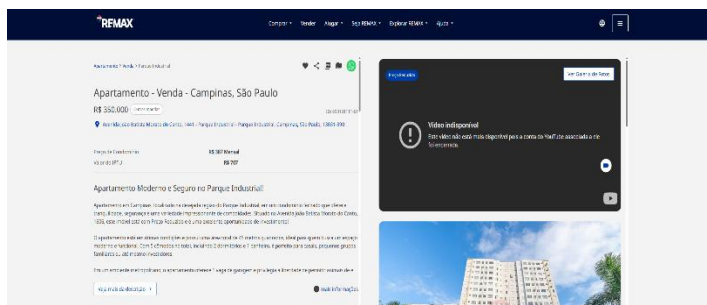
Idade Cronológica: 07 anos (2020)

⁵ Apartamento com 2 dormitórios à venda, 44 m² por R\$ 340.000,00 - Fundação da Casa Popular - Campinas/SP. <https://www.elianeimoveiscampinas.com.br/imovel/apartamento-campinas-2-quartos-44-m/AP2192-ELIO>. Acessado em 29/07/2026.

Estado de Conservação: Entre Nova e Regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 350.000,00 na Remax Imóveis (Código Site – 690131111-61)⁶

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07}{60} \times 100 = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

$$FD = (1 - 0,930) \times 100$$

$$FD = 7,00 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 43,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

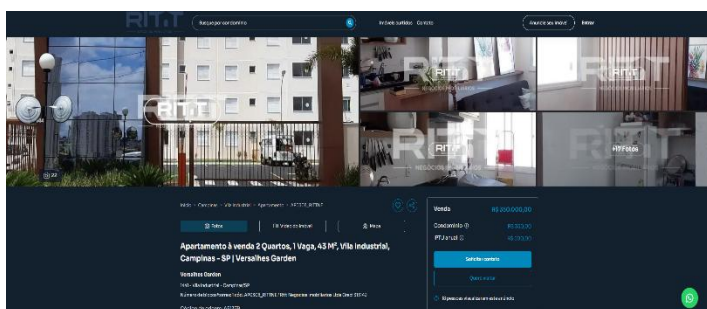
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 350.000,00 na Ritt Imóveis (Código Site – AP0308)⁷

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07}{60} \times 100 = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (1 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

ELEMENTO 07

⁶ Apartamento Moderno e Seguro no Parque Industrial!. <https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/apartamento/venda/campinas/1441-avenida-joao-batista-morato-do-canto-parque-industrial/690131111-61>. Acessado em – 29/07/2026.

⁷ Apartamento à venda 2 Quartos, 1 Vaga, 43 M², Vila Industrial, Campinas - SP | Versalhes Garden. <https://www.ritt.com.br/imovel/AP0308>. Acessado em – 29/07/2026.

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 45,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

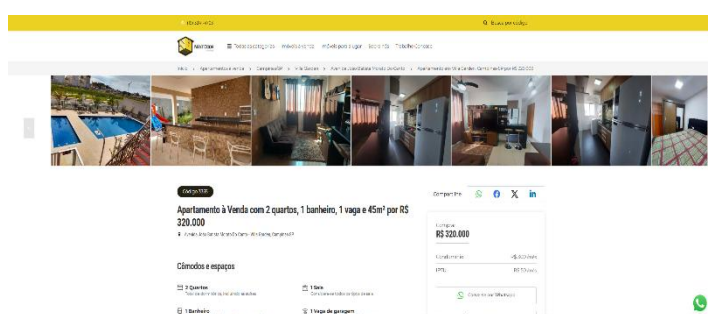
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 320.000,00 na NextDoor Imóveis (Código Site – 3355)⁸

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07 \times 100}{60} = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (1 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

ELEMENTO 08

Endereço: Imóvel localizado no Condomínio Residencial Versalhes Garden no Parque Industrial da Cidade de Campinas no Estado de São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área de útil: 44,00 m² (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2020)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 350.000,00 na Swiss House Imóveis (Código Site – AP009678)⁹

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07 \times 100}{60} = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e D = tiramos 0,857

$$FD = (1 - 0,857) \times 100$$

$$FD = 14,30 \%$$

⁸ Apartamento à Venda com 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga e 45m² por R\$ 320.000. <https://nextdoorimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-villa-garden-campinas-sp-45m2-id-3355>. Acessado em – 29/07/2026.

⁹ Apartamento à venda no Parque Industrial em Campinas/SP. <https://swisshouseimoveis.com.br/imovel/ap009678-apartamento-venda-parque-industrial-campinas-sp/>. Acessado em – 29/07/2026.

5.2. Homogeneização das Amostras (Venda)

Amostra	Valor por m²	FO	FL	FD	FMD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 8.372,09	- 10,00 %	-----	- 7,30 %	-----	R\$ 6.984,83
02	R\$ 6.702,12	- 10,00%	-----	-----	-----	R\$ 6.031,90
03	R\$ 6.787,23	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 6.108,50
04	R\$ 7.727,27	- 10,00 %	-----	- 7,30 %	-----	R\$ 6.446,86
05	R\$ 7.777,77	- 10,00 %	-----	- 7,30 %	-----	R\$ 6.488,99
06	R\$ 8.139,53	- 10,00 %	-----	- 5,20 %	-----	R\$ 6.944,64
07	R\$ 7.111,11	- 10,00 %	-----	- 5,20 %	-----	R\$ 6.067,19
08	R\$ 7.954,54	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 7.159,08

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

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

*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

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

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Venda)

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{52.231,99}{08} = \boxed{\text{R\$ 6.528,99 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 6.528,99 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada (Venda)

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a Média Aritmética obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor

unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 5.549,64.

elimina-se superiores à R\$ 7.508,33.

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

Amostra	Valor por m²	FO	FL	FD	FMD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 8.372,09	- 10,00 %	-----	- 7,30 %	-----	R\$ 6.984,83
02	R\$ 6.702,12	- 10,00%	-----	-----	-----	R\$ 6.031,90
03	R\$ 6.787,23	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 6.108,50
04	R\$ 7.727,27	- 10,00 %	-----	- 7,30 %	-----	R\$ 6.446,86
05	R\$ 7.777,77	- 10,00 %	-----	- 7,30 %	-----	R\$ 6.488,99
06	R\$ 8.139,53	- 10,00 %	-----	- 5,20 %	-----	R\$ 6.944,64
07	R\$ 7.111,11	- 10,00 %	-----	- 5,20 %	-----	R\$ 6.067,19
08	R\$ 7.954,54	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 7.159,08

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

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

*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

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

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Ponderada} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{52.231,99}{08} = \boxed{\text{R\$ 6.528,99 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **R\$ 6.528,99 v/m²**

6.3. Cálculo do Valor Final de Mercado

Imóvel avaliando tem 42,35 m², conforme documento oficial (matrícula nº 251.443 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas do Estado de São Paulo).

O Valor será: R\$ 6.528,99 x 42,35 m² = **R\$ 276.502,72**

APROXIMANDO¹⁰ O VALOR SERÁ DE R\$ 280.000,00

¹⁰ Ao Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

7. Enceramento

7.1. Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel periciando, apartamento residencial com duas vagas de garagem, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 37 (trinta e sete) páginas todas numeradas na parte inferior.

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

Campinas, 01 de Agosto de 2026.



Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI n° 133.682-F CNAI n° 11.073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula
113274.2.0251443-81

MATRÍCULA
251.443

FOLHA
001

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP
CNS/CNJ N° 11.327-4
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n° 407, em construção, localizado no 3º Pavimento da Torre 02, no Condomínio RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN, com entrada pela Avenida João Batista Morato do Canto, n° 1.444, Residencial Villa Garden - Fase 02, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 42,350m²; comum de 40,723m²; total de 83,073m² e fração ideal de 0,2581063%, no terreno onde será edificado o Condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.02 da Matrícula 235.489 em 01/11/2018.
PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, inscrito(a) no CNPJ n° **08.343.492/0001-20**, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Raja Gabaglia, n° 2.720, Bairro Estoril.
Campinas, 26 de junho de 2.019.
Selo N°: 1132743E1ABERTM1053754192
O Oficial,

AV.01, em 26 de junho de 2.019.
O imóvel objeto desta ficha acha-se gravado com o seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrito(a) no CNPJ n° **00.360.305/0001-04**, pelo valor de R\$53.153.757,60, incluindo outras unidades - cotação R\$138.421,24, conforme R.04/235.489.
Selo N°: 1132743E1009AVM105920419C
Marcelo de Paula Almeida
Oficial Designado

AV.02, em 26 de junho de 2.019.
De conformidade com 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 0,2581063%, que corresponderá a unidade objeto desta ficha, ficando a mesma, livre e desembaraçada do referido ônus. Valor cotação R\$138.421,24.
Selo N°: 113274331000AVM105920719S
Marcelo de Paula Almeida
Oficial Designado

Vide Verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 28/07/2026 21:30:50

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br
Pág. - 020 -

[doi.org](http://www.doi.org)

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula

113274.2.0251443-81

MATRÍCULA
251.443

- FOLHA

001250

R.03, em 26 de junho de 2.019.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PMCMV, assinado nesta cidade, em 06/03/2019, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, inscrita(a) no CNPJ nº **08.343.492/0001-20**, já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA a fração ideal de 0,2581063% que corresponderá a unidade objeto desta ficha, a **CARLOS MANOEL TAVARES ALVES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **490.707.448-48**, portador(a) do RG nº **58539880X-SSP/SP**, brasileiro, solteiro, maior, técnico de eletrônica e telecomunicações, residente e domiciliado na rua José Maria Lamaneres, nº 33, Ca 4, Vila Industrial nesta cidade, e **JANIELEN ASSIS TAVARES**, inscrito(a) no CPF/MF nº **917.607.552-49**, portador(a) do RG nº **3984664-SSP/PA**, brasileira, solteira, maior empregada doméstica, residente e domiciliada na rua José Maria Lamaneres, nº 33, Ca 4, Vila Industrial, nesta cidade, pelo valor de R\$12.316,72 (para o terreno) e R\$198.531,49 (para a unidade). Sendo a presente aquisição feita com a utilização dos recursos do FGTS, no valor de R\$4.124,74. A vendedora apresentou a CP-EN unificada do INSS e da Receita Federal, código de controle nº **A1CC E564 0466.44B7**, emitida em 03/01/2019, pelo Ministério da Fazenda. Valor Tributado R\$198.531,49.

Selo Nº: 1132743-210000001059209198

Marcelo de Paula Almeida
Oficial Designado

R.04, em 26 de junho de 2.019.

TÍTULO: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA.

Por Instrumento Particular referido no R.03, os proprietários **CARLOS MANOEL TAVARES ALVES** e **JANIELEN ASSIS TAVARES**, já qualificados, DERMAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a fração ideal de 0,2581063% que corresponderá a unidade objeto desta ficha, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrito(a) no CNPJ nº **00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$142.057,95, que será pago nos seguintes prazos: de construção/legalização: 34 meses e de amortização: 360 meses, com as taxas anuais de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, pelo Sistema de Amortização: PRICE, sendo que o saldo devedor deste financiamento será atualizado mensalmente, na data

Vide Folha 002

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 28/07/2026 21:30:50

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 021 -

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM - Código Nacional de Matrícula

113274.2.0251443-81

MATRÍCULA
251.443FOLHA
002**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, sendo a época de reajuste dos encargos de acordo com o item 6.3 do contrato e o vencimento do primeiro encargo mensal em 10/04/2019, no valor total de R\$929,03, ficando estabelecido o Prazo de carência de 30 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo como Incorporadora/Fiadora/Construtora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, já qualificada sob as demais cláusulas e condições constantes do referido Instrumento. Valor para fins de Leilão R\$220.000,00. (Conf. SSMA) SRM/CCBA. Prenotação nº 622.401 de 28/05/2019. Selo Nº: 1132743210000RM105921019B.

Marcelo de Paula Almeida
Oficial Designado

R.05 - em 22 de janeiro de 2021 - CONSTRUÇÃO, INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO E ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE

Pela averbação da construção de nº 05, e registro da instituição e especificação do condomínio de nº 06 da matrícula 235.489, datados de 22/01/2021, deste Oficial de Registro de Imóveis, foi concluída a construção desta unidade, bem como promovida a instituição total do "RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN", ficando este imóvel atribuído exclusivamente ao proprietário indicado nesta matrícula. Matrícula aberta a requerimento da parte. Prenotação: 656.333 em 03/12/2020. Selo Digital: 1132743E10000000406917214. Eu Felipe Targão Segura - Substituto do Oficial.

Av.06 - em 18 de maio de 2023 - PENHORA

Pela Certidão de Penhora PH000463263 emitida em 27/04/2023, pelo 1º OFÍCIO CÍVEL, da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1018510-27.2022.8.26.0114, figurando como exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN**, inscrito no CNPJ nº **39.806.029/0001-09**, e como executados **JANIELEN ASSIS TAVARES**, inscrita no CPF/MF nº **917.607.552-49**, e **CARLOS MANOEL TAVARES ALVES**, inscrito no CPF/MF nº **490.707.448-48**, e como terceira interessada **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº **00.360.305/0001-04**, os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do R.04 desta

continua no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 28/07/2026 21:30:50

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

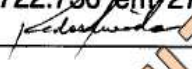
Pág. - 022 -

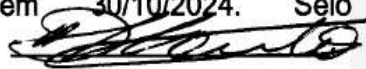
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA
251.443FOLHA
02

-VERSO-

CNM - Código Nacional de Matrícula
113274.2.0251443-81

CNM 113274.2.0251443-81

matrícula, foram **PENHORADOS** para garantia da execução da dívida no valor de **R\$12.955,20 (doze mil e novecentos e cinquenta e cinco reais e vinte centavos)**, sendo a executada nomeada como depositária. Pela r.decisão do Juízo datada de 14/03/2023, foi determinada a penhora de fração superior à pertencente a executada. Prenotação: 722.736 em 27/04/2023. Selo Digital: 113274331000000079349523A. Eu , Pedro Sergio de Almeida - Substituto.

Av.07 - em 13 de novembro de 2024 - **PENHORA**
Pela Certidão de Penhora PH000541143 emitida em 30/10/2024, pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo n° 1018939-57.2023.8.26.0114, figurando como exequente **CONDOMINIO RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN**, inscrito(a) no CNPJ n° **39.806.029/0001-09**, e como executados **CARLOS MANOEL TAVARES ALVES**, inscrito(a) no CPF/MF n° **490.707.448-48**, e **JANIELEN ASSIS TAVARES**, inscrito(a) no CPF/MF n° **917.607.552-49**, os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária constante do R.04 desta matrícula, foram **PENHORADOS** para garantia da execução da dívida no valor de **R\$8.174,99 (oito mil e cento e setenta e quatro reais e noventa e nove centavos)**, sendo nomeado como depositário **CARLOS MANOEL TAVARES ALVES**. Prenotação: 770.483 em 30/10/2024. Selo Digital: 113274331000900106407924K. Eu , Denilson Salmento dos Santos - Escrevente.



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2026 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3414.12.78.0024.02031
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial
 Cód. Anterior:
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 01415-F
 Lote/Sublote: 001-
 Logradouro: AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CANTO
 Número: 1441
 Complemento: TORRE02 AP407
 Bairro/Loteamento: RESIDENCIAL VILLA GARDEN
 CEP: 13031-390
 Zoneamento: 05

Dados do Terreno

Área do Terreno: 28,36
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 1.114,86 / UFIC 218,6162
 Valor de m² 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 m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 34.779,02 / UFIC 6.819,9510
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 31.301,12 / UFIC 6.137,9559
 Frente: 149,50
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 56,16
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 133.057,91 / UFIC 26.091,8327

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 56,16
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.323,49 / UFIC 455,6224
 Ano de Depreciação: 2020
 Fator de Depreciação: 0,9270
 Valor da Dependência: R\$ 133.057,91 / UFIC 26.091,8327
 Tipo Padrão Construção: RV-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2026
 Emissão: 01/2026
 Valor da UFIC: 5,0996
 Desc. Adimplência: Não
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 167.836,93 / UFIC 32.911,7837
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 164.359,03 / UFIC 32.229,7886
 Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
 Aliquota: 0,6000%
 Desconto Fixo: UFIC 60,0000
 Valor do IPTU: R\$ 680,18 / UFIC 133,3787
 Limitador: R\$ 775,32 / UFIC 152,0359
 IPTU Lançado: R\$ 476,19 / UFIC 93,3787
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 266,20 / UFIC 52,2007
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 40,0000
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 742,40 / UFIC 145,5795
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 705,28 / UFIC 138,3005
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 7
 Valor das Parcelas: R\$ 106,06 / UFIC 20,7971
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2026
 Isenção de Imposto:
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício:
 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 Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (Exterior)



Vista parcial da Av. João B. M.do Canto (ângulo I)



Vista parcial da Av. João B. M.do Canto (ângulo II)



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio/Identificação do Condomínio



Fachada do Bloco



Identificação do Bloco



Identificação do Apartamento

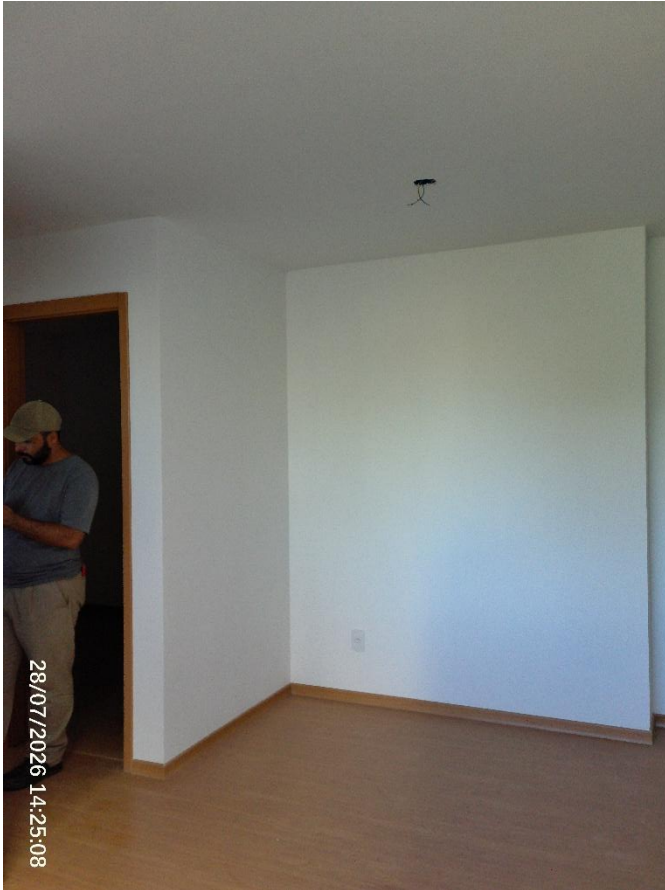
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (Interior)



Sala (ângulo I)



Sala (ângulo II)



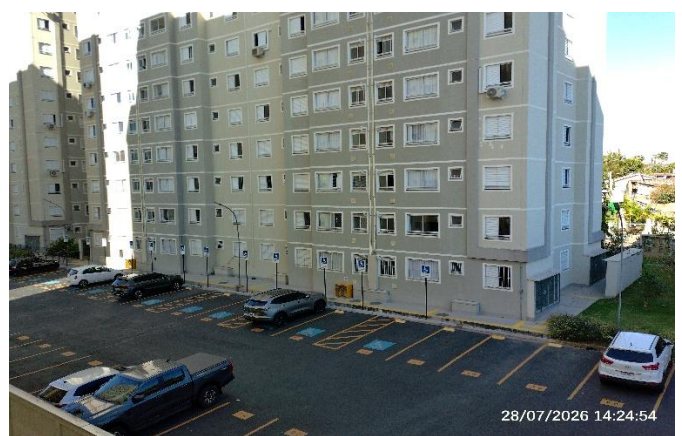
Sala (ângulo III)



Sala (ângulo IV)



Sala (ângulo V)



Vista/Sala





Sala/Piso



Sala/Teto



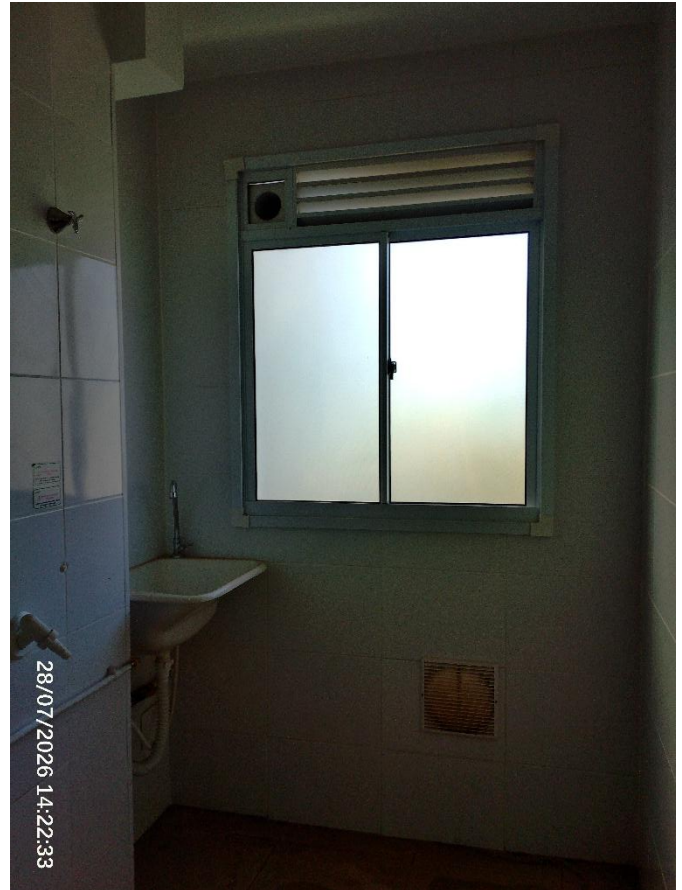
Cozinha (ângulo I)



Cozinha (ângulo II)



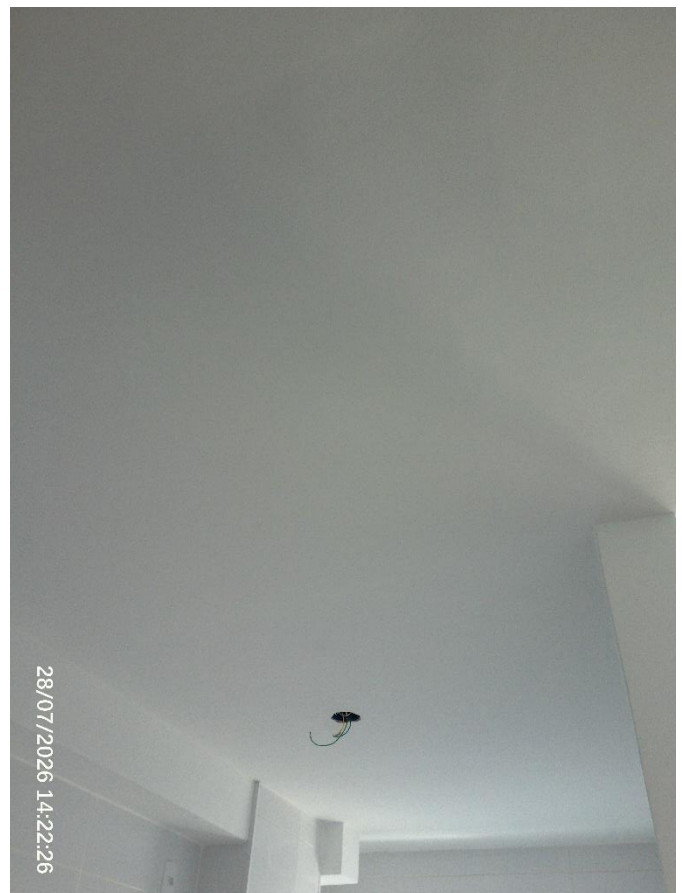
Cozinha (ângulo III)



Cozinha/Area de Serviço/Piso



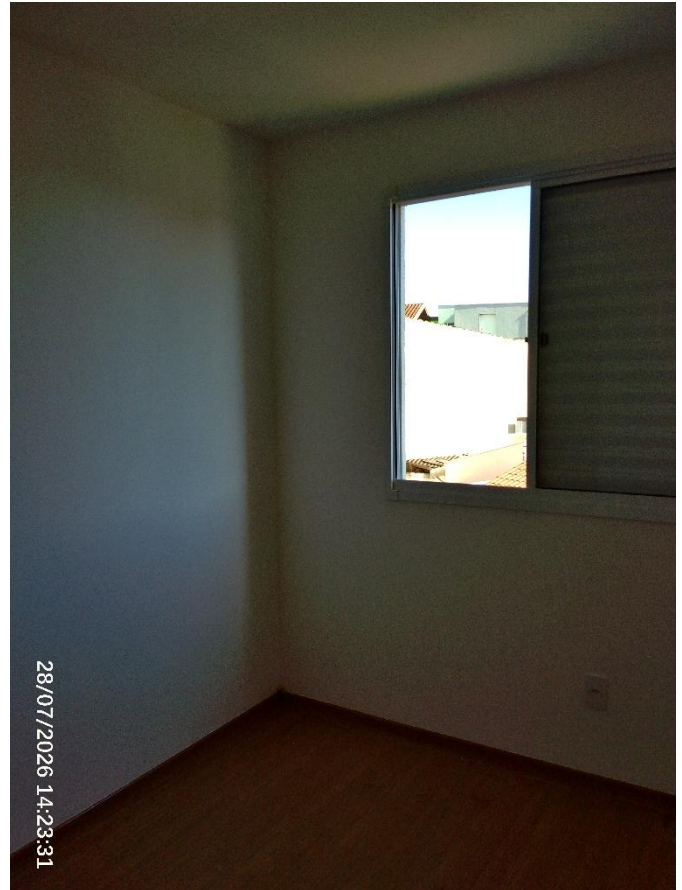
Cozinha/Area de Serviço/Piso



Cozinha/Area de Serviço/Teto



Dormitório I (ângulo I)



Dormitório I (ângulo II)



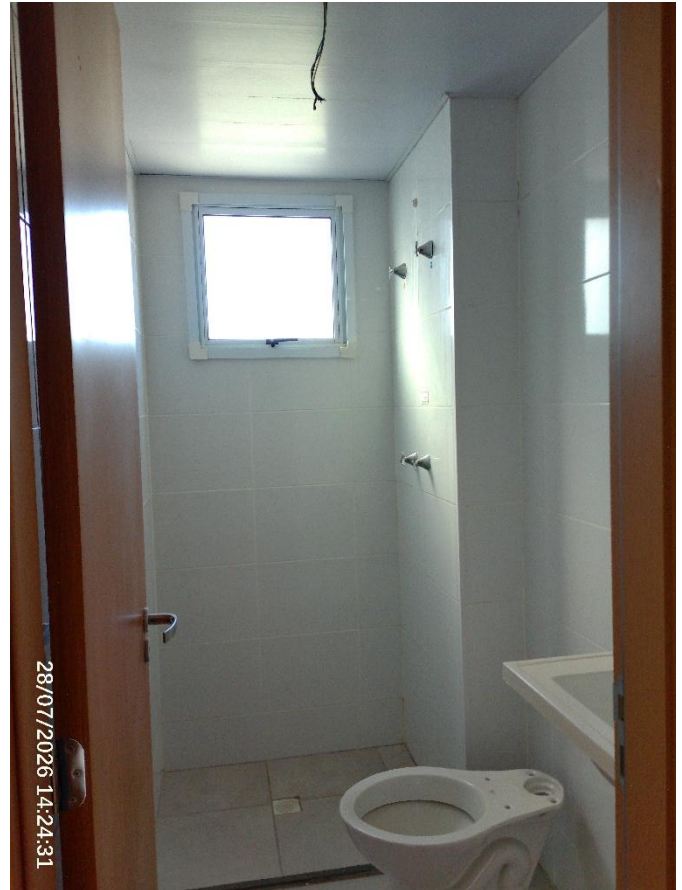
Dormitório I (ângulo III)



Dormitório I/Piso



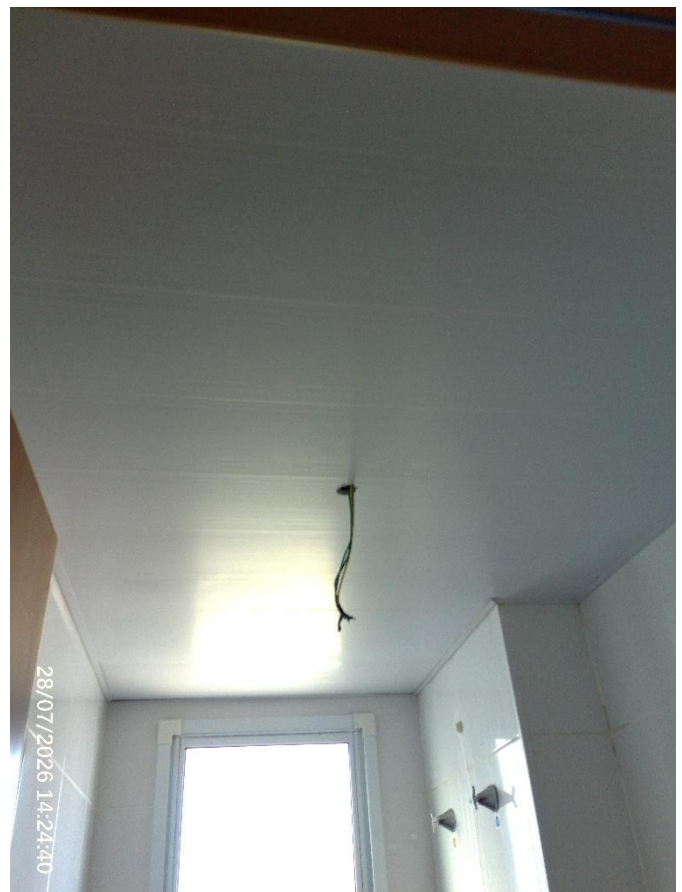
Dormitorio I/Teto



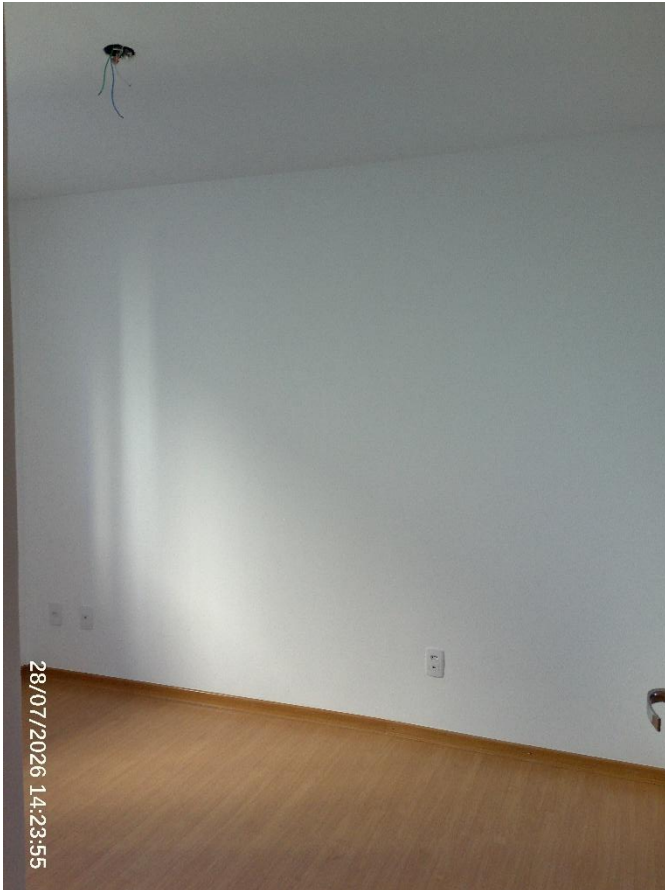
Banheiro Social



Banheiro Social/Piso



Banheiro Social/Teto



Dormitório II (ângulo I)



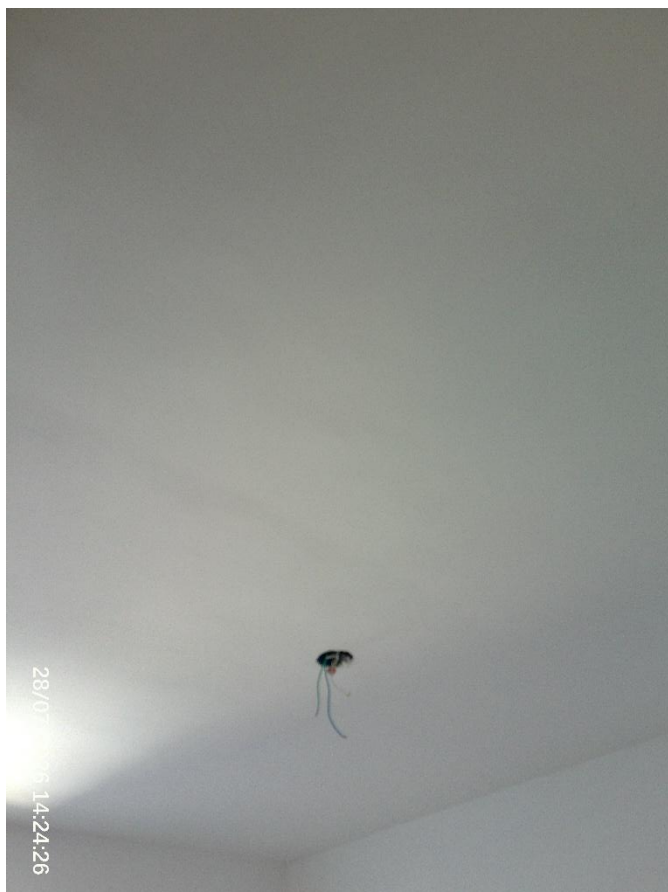
Dormitório II (ângulo II)



Dormitório II (ângulo III)



Dormitório II/Piso



Dormitório II/Piso

8.4 – Planta Artística



8.5 - Foto da Vaga de Garagem



8.6 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



Piscina



Piscinas



Quadra Poliesportiva



Área Gourmet



Salão de Festas



Brinquedoteca



Salão de Jogos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
2ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP
 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1018939-57.2023.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Versalhes Garden**
 Executado: **Janielen Assis Tavares e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Willian Eduardo Camargo Marques (23791)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 114.2026/061746-6 dirigi-me ao endereço: Avenida João Batista Morato do Canto, 1441, Fund. Casa Popular, nesta, onde no dia 28/07, às 13:30 horas, horário previamente agendado com o senhor Perito, Renato Brambila, PROCEDI AO ACOMPANHAMENTO DA DILIGÊNCIA, conforme determinado.

Ali, fomos atendidos pelo senhor Sindico, Julio Guimarães e pelo zelador senhor Douglas Alexandre, que ante a apresentação do mandado, forneceram os meios necessários ao cumprimento do ato.

Acompanhou-nos o senhor Zelador Douglas, sendo que o apartamento estava trancado e desocupado, sem moradores. Então, sendo o condomínio autor do processo, forneceram o serviço de Chaveiro, que compareceu ao endereço e abriu a porta da unidade 407, torre 02.

Ali, constatei estar desocupado o imóvel, sendo que aparentava não ter residido ninguém ali, estando o imóvel conforme teria sido entregue pela construtora, sendo que ali aguardei o senhor Perito tirar as fotos necessárias. Então encerrou-se o cumprimento do ato sem maiores intercorrências.

O referido é verdade e dou fé.

Campinas, 04 de agosto de 2026.

Número de Cotas: 01 (115,26) grd 258200
 Carga 02/07