

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0045755-07.1997.8.26.0114.

Classe - Assunto: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - RESCISÃO DO CONTRATO E
DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO.

Exequente: RANULFO SANTANA.

Executado: CONSTRUTORA ALAITE LTDA.

**LAUDO PERICIAL
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL III – RUA PASCHOAL FUSSI
(LOTE Nº 20 – QUADRA N)**

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 no bairro Centro da cidade 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 PTAM.....	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.....	06
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	06
3.5 - Situação do Imóvel.....	07
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	07
4 - Metodologia Utilizada.....	08
5 - Pesquisa das Amostras.....	10
5.1 - Identificação das Amostras de Venda (Terreno).....	11
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda (Terreno).....	15
6 - Determinação do Valor Final.....	16
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada (Terreno).....	16
6.2 - Cálculo da Média Ponderada (Terreno).....	16
6.3 - Cálculo do Valor Final de Avaliação.....	17
7- Enceramento.....	18
7.1 - Conclusão do PTAM.....	18
8 - Anexos.....	19
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	19
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	22
8.3 - Foto do Imóvel Periciando (interior).....	25

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo.

2. Finalidade do PTAM

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: RUA PASCHOAL FUSSI (LOTE Nº 20 – QUADRA N) NO BAIRRO PARQUE RURAL FAZENDA SANTA CÂNDIDA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 22 de outubro de 2025 às 10:00h, tendo sido acompanhado pelo representante do executado, Sr. Nelson Alaite, que indicou e acompanhou a vistoria no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se desocupado na data da perícia.

A vistoria do imóvel periciando 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.

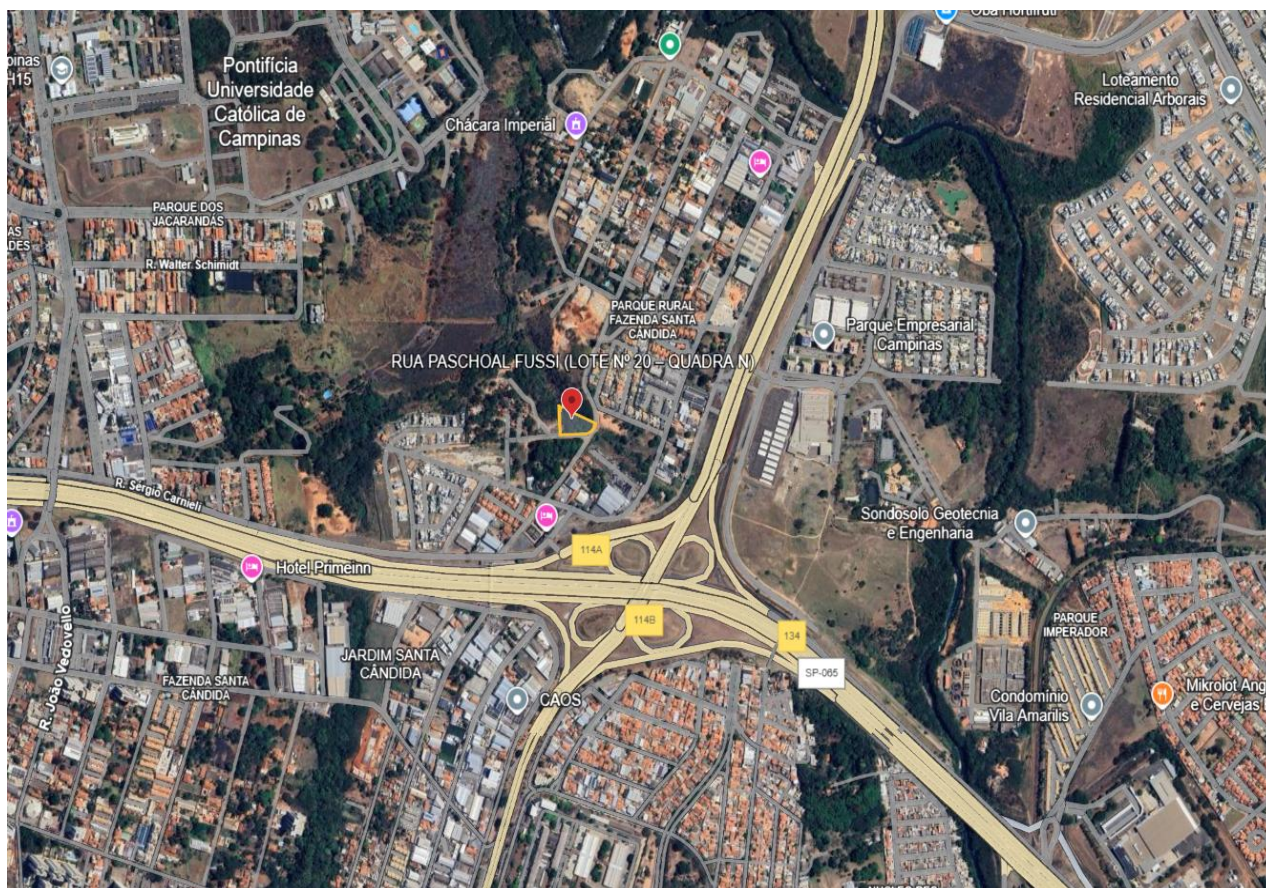
Com o décimo segundo maior PIB entre os municípios do país, é a primeira cidade brasileira a se tornar metrópole sem ser uma capital, exercendo significativa influência nacional. Em 2011, foi responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa 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 periciando está situado no bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida da cidade de Campinas do estado de São Paulo, em local de pequeno movimento comercial/industrial e relevante movimento residencial e de classe média/alta.

Nas redondezas, encontram-se alguns condomínios residenciais de casas, diversos barracões comerciais/industriais, chácaras para eventos, igreja, restaurantes, casa de eventos. Além disso, há prático acesso à Rodovia Campinas-Mogi Morim, a qual permite acesso direto ao centro de Campinas, bem como à Rodovia Dom Pedro I, sentido Capital ou Interior.

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

**Croqui de Localização**

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZR (Zona Residencial) - Zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos comerciais e institucionais de baixo impacto e referência fiscal.

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

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMH - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano. (Exceto quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado)

- SBI - Serviço de baixa incomodidade. (quando em vias coletoras e arteriais; serão permitidas somente para terrenos de até 400,00m²; quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado, somente mediante autorização da administração local)
- SRF - serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado, somente mediante autorização da administração local)
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental. (exceto quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado)
- CVBI - Comércio varejista de baixa incomodidade. (quando em vias coletoras e arteriais; serão permitidas somente para terrenos de até 400,00m²; quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado, somente mediante autorização da administração local)
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade. (quando em vias coletoras e arteriais; serão permitidas somente para terrenos de até 400,00m²; quando localizado dentro de condomínio ou loteamento fechado, somente mediante autorização da administração local)



Imagem retirada do site da Prefeitura Municipal de Campinas²

3.3. Dados do título de Propriedade

O referido imóvel está registrado na Matrícula nº 22.418 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo (atualizado), em anexo,

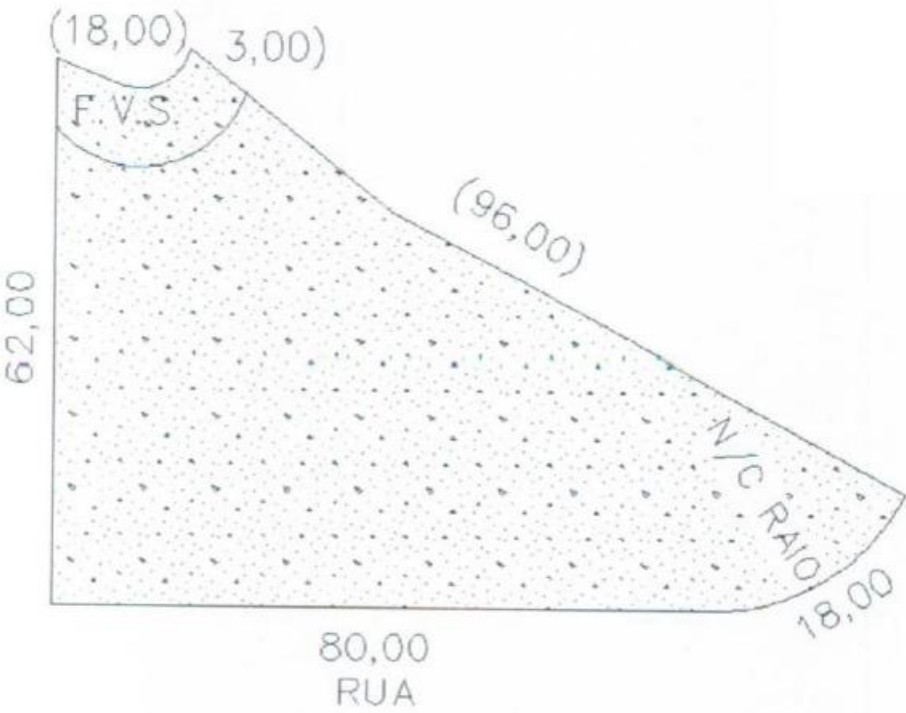
² Fonte - <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>

e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas do Estado de São Paulo sob o Código Cartográfico do IPTU nº 3261.24.99.0478.00000 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui área: “medindo 80,00 ms. de frente em reta para a Rua 17; 18,00 ms. em curva, na confluência das ruas 17 e 5; 18,00 ms. nos fundos, por 62,00 ms. de um lado e 96,00 ms. de outro, com a área de 2.935,00 m2, confrontando com as glebas 19, 21 e o lago.”, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÇÃO
2.935,00 m²	-----



3.5. Situação do Imóvel

O terreno periciando não se encontra murado/cercado, topografia com declive acentuado.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.6. Identificação do Imóvel Avaliando

Endereço: Rua Paschoal Fussi (Lote nº 20 – Quadra N) no Bairro Parque Rural
Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo.

Área de Terreno: 2.935,00 m²

Localização: Esquina

Topografia: Declive Acentuado



Localização no Quarteirão

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.

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 superestimativa 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 Topografia:** Utilizado para valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

TABELA DE DESVALORIZAÇÃO DE DECLIVIDADE E ACLIVE					
Declividade	Desvalorização	Aclividade	Desvalorização	Desnível	Desvalor.
Até 5%	5%	Até 10%	5%	Ate 1 m	---
De 5 a 10%	10%	DE 10 a 20%	10%	1 a 2,5m	10%
DE 10% a 20%	20%	Acima de 20%	15%	2,5 a 4m	20%
Acima de 20%	30%				

(Fonte: DeiVegnineri_Abunahmam, 2008, p.70)

- **Fator Depreciação:** Utilizado para equalizar a diferença de valores entre os elementos comparáveis e o avaliando, considerando-se critérios dispostos na tabela adiante, com base em coeficientes utilizados na metodologia de depreciação Ross-Heidecke.

- **Fator Esquina:** Utilizado para equalizar a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

TABELA FATOR ESQUINA EM RELAÇÃO A ZONAS			
ZONA	Fator	ZONA	Fator
Residenciais Comuns	10%	Comerciais	20%
Residenciais de alto valor	15%	Comerciais Centrais	25%

(Fonte: Banco hipotecário Nacional Argentino _ DANTAS, 1998, p 21)

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 parecer 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 bairro em que se localiza o imóvel periciando, assim caracterizados:

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

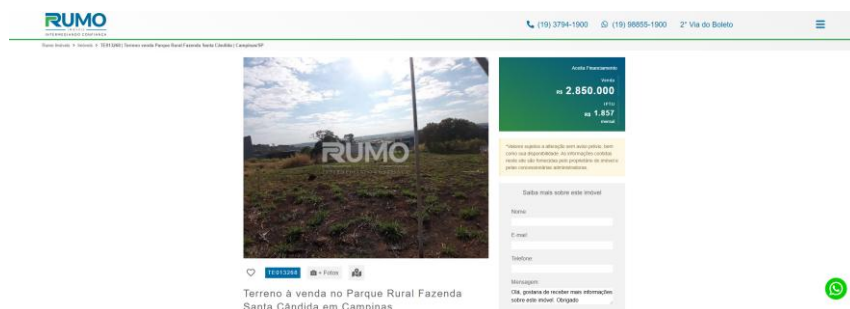
Endereço: Rua Murilo de Campos Castro no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 2.000,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Topografia: Declive (5%)

Valor à Venda por R\$ 2.850.000,00 na Rumo Imóveis (Código Site – TE013268)³



ELEMENTO 02

Endereço: Rua Leonor Ponessi Cappelli no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 3.413,00 m²

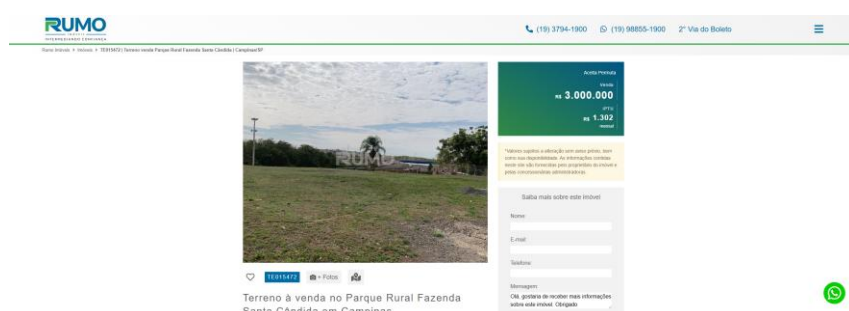
Localização: Esquina

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 3.000.000,00 na Rumo Imóveis (Código Site – TE015472)⁴

³ Terreno à venda no Parque Rural Fazenda Santa Cândida em Campinas. <https://rumoimobiliaria.com.br/imovel/te013268-terreno-venda-parque-rural-fazenda-santa-candida-campinas-sp/>. Acessado em – 04/11/2025.

⁴ Terreno à venda no Parque Rural Fazenda Santa Cândida em Campinas. <https://rumoimobiliaria.com.br/imovel/te015472-terreno-venda-parque-rural-fazenda-santa-candida-campinas-sp/>. Acessado em – 04/11/2025.

**ELEMENTO 03**

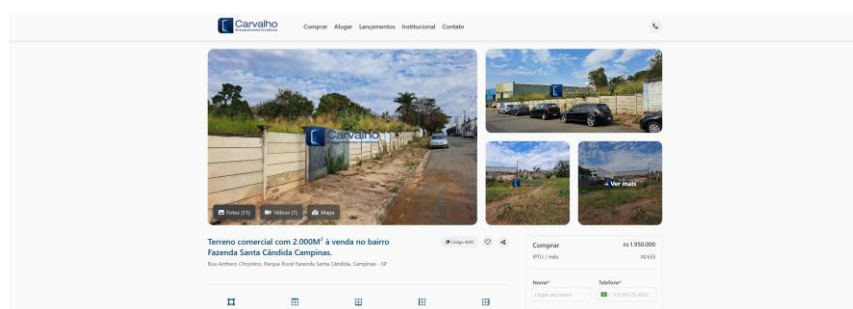
Endereço: Rua Anthero Chrystino no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 2.000,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Topografia: Aclive (5%)

Valor à Venda por R\$ 1.950.000,00 na Carvalho Empreendimentos (Código Site – 4240)⁵

**ELEMENTO 04**

Endereço: Rua Alcides Fernandes Carvalho no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 1.989,00 m²

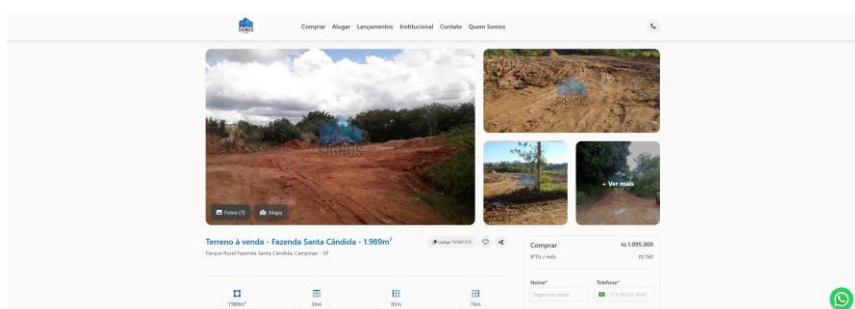
Localização: Meio de Quadra

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 1.095.000,00 na Signus Imóveis (Código Site – TE1001315)⁶

⁵ Terreno comercial com 2.000M² à venda no bairro Fazenda Santa Cândida Campinas. <https://www.carvalhoempreendimentos.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-bairro-parque-rural-fazenda-santa-candida-em-campinas/4240>. Acessado em – 04/11/2025.

⁶ Terreno à venda - Fazenda Santa Cândida - 1.989m². <https://www.signusimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-parque-rural-fazenda-santa-candida-em-campinas/TE1001315>. Acessado em – 04/11/2025.

**ELEMENTO 05**

Endereço: Rua Professora Lydia Crocomo Caruso no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 1.953,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Topografia: Plano

Valor à Venda por R\$ 1.100.000,00 na De Lucca Imóveis (Código Site – TE012152)⁷

**ELEMENTO 06**

Endereço: Rua Joaquim Francisco Castelar no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 3.123,00 m²

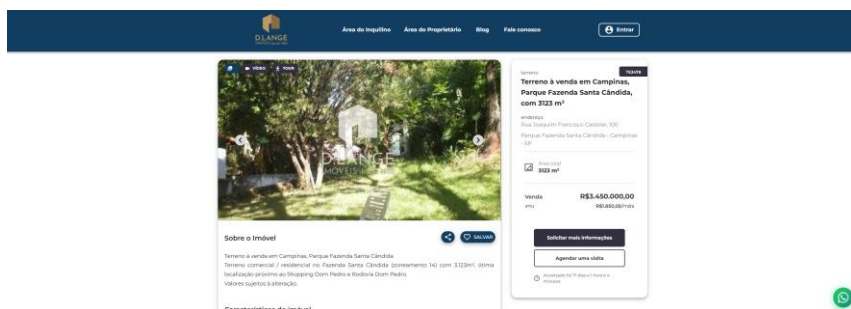
Localização: Meio de Quadra

Topografia: Declive (5%)

Valor à Venda por R\$ 3.450.000,00 na D'lange Imóveis (Código Site – TE3478).⁸

⁷ Terreno à venda no Parque Rural Fazenda Santa Cândida em Campinas. <https://deluccaimoveis.com.br/imovel/te012152-terreno-venda-parque-rural-fazenda-santa-candida-campinas-sp/>. Acessado em – 04/11/2025.

⁸ Terreno à venda em Campinas, Parque Fazenda Santa Cândida, com 3123 m². <https://www.dlange.com.br/imoveis/TE3478>. Acessado em – 04/11/2025.

**ELEMENTO 07**

Endereço: Rua Arquiteto José Augusto Silva no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 1.950,00 m²

Localização: Meio de Quadra

Topografia: Declive (10%)

Valor à Venda por R\$ 3.000.000,00 na Prime Home Imóveis (Código Site – TE005027).⁹

**ELEMENTO 08**

Endereço: Rua Manoel dos Santos no Bairro Parque Rural Fazenda Santa Cândida de Campinas do Estado de São Paulo, mesmo bairro que está localizado o imóvel periciando.

Área de Terreno: 1.741,00 m²

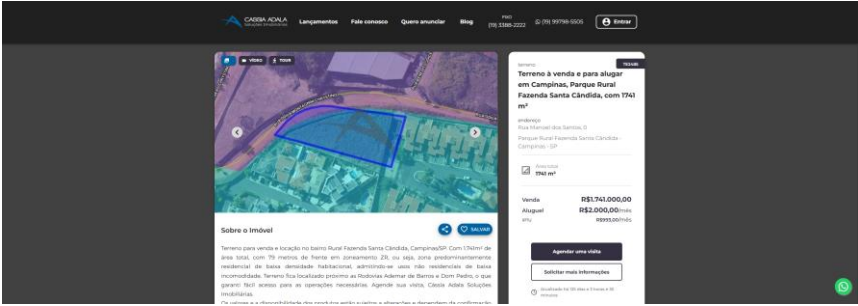
Localização: Esquina

Topografia: Declive (5%)

Valor à Venda por R\$ 1.741.000,00 na Cassia Adala Imóveis (Código Site – TE2485).¹⁰

⁹ Terreno à venda no Parque Rural Fazenda Santa Cândida em Campinas. <https://primehomeimoveis.com.br/imovel/te005027-terreno-venda-parque-rural-fazenda-santa-candida-campinas-sp/>. Acessado em – 04/11/2025.

¹⁰ Terreno à venda e para alugar em Campinas, Parque Rural Fazenda Santa Cândida, com 1741 m². <https://www.cassiaadala.com.br/imoveis/TE2485>. Acessado em – 04/11/2025.



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FL	FTp	FE	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 1.250,00	- 10,00 %	-----	- 25,00 %	+ 10,00 %	R\$ 928,12
02	R\$ 878,99	- 10,00 %	-----	-----	-----	R\$ 711,98
03	R\$ 975,00	- 10,00 %	-----	- 25,00 %	+ 10,00 %	R\$ 723,93
04	R\$ 550,52	- 10,00 %	-----	-----	+ 10,00 %	R\$ 545,01
05	R\$ 563,52	- 10,00 %	-----	-----	+ 10,00 %	R\$ 557,89
06	R\$ 1.104,70	- 10,00 %	-----	- 25,00 %	+ 10,00 %	R\$ 820,23
07	R\$ 1.538,46	- 10,00 %	-----	- 20,00 %	-----	R\$ 1.107,69
08	R\$ 1.000,00	- 10,00 %	-----	- 25,00 %	-----	R\$ 675,00

*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.

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

*FTp - Fator Topografia: Terrenos planos são considerados mais valorizados, declive ou aclave desvalorizam.

*FE – Fator Esquina: Terrenos em esquina possuem valorização diferenciada.

Número Amostra	Valor por m² após Homogeneização	Rede de Água (15%)	Energia Elétrica (15%)	Rede Telefônica (5%)	Iluminação Pública (5%)	Pavimentação (30%)	Transporte Coletivo (10%)	Guias e Sarjetas (10%)	VALOR FINAL M² (R\$)
----------------	----------------------------------	--------------------	------------------------	----------------------	-------------------------	--------------------	---------------------------	------------------------	----------------------

01	R\$ 928,12	---	---	---	---	- 30%	---	- 10%	R\$ 584,71
02	R\$ 711,98	---	---	---	---	- 30%	---	---	R\$ 498,38
03	R\$ 723,93	---	---	---	---	- 30%	---	- 10%	R\$ 456,07
04	R\$ 545,01	---	---	---	---	---	---	---	R\$ 545,01
05	R\$ 557,89	---	---	---	---	---	---	---	R\$ 557,89
06	R\$ 820,23	---	---	---	---	- 30%	---	---	R\$ 574,16
07	R\$ 1.107,69	---	---	---	---	---	---	---	R\$ 1.107,69
08	R\$ 675,00	---	---	---	---	---	---	---	R\$ 675,00

*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

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{4.998,91}{8} = \boxed{\text{R\$ 624,86 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = **R\$ 624,86 v/m²**

6.2. Cálculo da Média Ponderada

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\$ 513,13.

elimina-se superiores à R\$ 718,58.

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

Número Amostra	Valor por m ² após Homogeneização	Rede de Água (15%)	Energia Elétrica (15%)	Rede Telefônica (5%)	Iluminação Pública (5%)	Pavimentação (30%)	Transporte Coletivo (10%)	Guias e Sarjetas (10%)	VALOR FINAL M ² (R\$)
01	R\$ 928,12	---	---	---	---	- 30%	---	- 10%	R\$ 584,71

04	R\$	545,01	---	---	---	---	---	---	R\$	545,01
05	R\$	557,89	---	---	---	---	---	---	R\$	557,89
06	R\$	820,23	---	---	---	---	- 30%	---	R\$	574,16
08	R\$	675,00	---	---	---	---	---	---	R\$	675,00

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{2.936,77}{5} = \boxed{\text{R\$ 587,35 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = R\$ 587,35 v/m²

6.3. Cálculo do Valor Final de Avaliação

Imóvel avaliando tem 2.935,00 m², conforme documentos oficiais (matrícula e demonstrativo de IPTU).

O Valor será: R\$ 587,35 x 2.935,00 m² = **R\$ 1.723.872,25**

APROXIMANDO¹¹ O VALOR SERÁ DE R\$ 1.725.000,00

¹¹ 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 PTAM

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 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. 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.

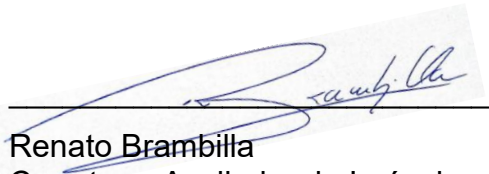
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em 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, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 1.725.000,00 (um milhão e setecentos e vinte e cinco mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 27 (vinte 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, 05 de novembro de 2025.


Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133.682-F CNAI nº 11.073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

CNM nº: 123851.2.0022418-06

MATRÍCULA
22418FOLHA
012.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SPBel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DIGITALIZADA

Lote nº 20 da quadra "N" do Parque Fural Fazenda Santa Cândida, nesta cidade, medindo 80,00 ms. de frente em reta para a rua 17; 18,00 ms. em curva, na confluência das ruas 17 e 5; 18,00 ms. nos fundos, por 62,00 ms. de um lado e 96,00 ms. de outro, com a área de 2.935,00 m², confrontando com as glebas 19, 21 e o lago.- CCPM nº 51.954.000.- PROPRIETÁRIA:- HONORIO CHIMINAZZO, firma comercial com sede nesta cidade, CGC nº 46.095.907/1.- TÍTULO AQUISITIVO.- Transc. nº 49.676 deste cartório. Campinas, 14 FEV 1980. O Esc.Hab. Otávio M. Annibal. O Oficial: [assinatura]

R.01-22418: Por escritura pública de 26/12/1979, lavrada no Tab. de Barão Geraldo, Lº 39, fls. 83, a proprietária - acima qualificada, transitou o imóvel desta matrícula em - conferência de bens à firma HONORIO CHIMINAZZO IMOVEIS E COMERCIO LTDA., com sede nesta cidade, CGC 47.009.881/0001-75 por CR\$440.250,00.- CD do IAPAS nº 801904, série C. Campinas, 14 FEV 1980. O Esc.Hab. Otávio de Melo Annibal. O Oficial: [assinatura]

Av.02-22.418: Certifico mediante escritura pública de 22 de março de 1983, Bº 916, fls. 321, re-ratificada por escritura pública de 13 de setembro de 1983, Lº 942, fls. 18, ambas do 1º Tab. local, que em virtude de sua CISAÇÃO a proprietária do R.01, já qualificada, fez versão do imóvel desta matrícula a CHIMINAZZO EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta cidade, CGC 52.137.072/0001-89, pelo valor de Cr\$ 957,65. CND.42102602772 da ag. local. Campinas, 21 SET 1983. O Esc.Hab. Osvaldo Bafume. O Oficial do Registro: [assinatura]

(continua no verso)

CNM n°: 123851.2.0022418-06


 Operador Nacional
 do Sistema de Registro
 Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
22.418

FICHA
02

VERSÃO

R.3/22.418. -- Por escritura pública de 02 de janeiro de 1987 lavrada no cartório do distrito de Barão Geraldo, desta comarca, livro 90, fls.280, verifica-se que a proprietária do Av.2, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cz\$ 65.157,00, a NELSON ALAÍTE JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG. 7.318.358 SP e CFC. nº867.232.358/00, residente na rua Roberto Pompeian 357, nesta cidade. - Campinas, **13 ABR 1987** o Esc. Walter Pavan (Bel. Vitor J. Pavani). -

Prenotação n° 426.785 de 28/05/2024

Av.04/22.418 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", com o número de protocolo de penhora online nº PH000517245, encaminhado aos 28/05/2024, pelo Escrivão/Diretor Elvio Soriano Leme, extraída do Processo nº 0045755-07.1997.8.26.0114 da ação de Execução Civil em trâmite perante o 7º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequentes** RANULFO SANTANA, inscrito no CPF sob nº 016.519.698-09 e MARIA NAUVANIR AZEVEDO SANTANA, inscrita no CPF sob nº 075.106.568-42, e como **executados** NELSON ALAITE JÚNIOR, inscrito no CPF nº 867.232.358-00; JUSSARA ELIZABETH ALAITE, inscrita no CPF nº 062.002.538-70 e CONSTRUTORA ALAITE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 67.467.480/0001-76, foi procedida a **PENHORA** de **100% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 201.082,72, incluindo também os imóveis matriculados sob nºs 22.416 e 22.417, desta serventia, ficando nomeado como depositário Nelson Alaite Junior. Beneficiário de assistência judiciária gratuita, conforme decisão datada de 25/09/2023, Folhas 744. Título analisado por Lucas Cardinali Manin e digitado por Saulo Rocha. Selo digital nº 123651331PD000545420FQ245.

**Campinas, 10 de junho de 2024. O Substituto do Oficial
Murilo Hákime Pimenta.**

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 05/11/2025 16:03:00



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 326.1.24.99.0478.00000
Tipo Lote: TERRITORIAL
Uso do Imóvel: 1 - Vago (territorial)
Cód. Anterior: 03-051954000
LOCALIZAÇÃO
Quarteirão/Quadra: 06369-N
Lote/Sublote: 020-
Logradouro: RUA PASCHOAL FUSSI
Número: 0
Complemento:
Bairro/Loteamento: PARQUE RURAL FAZENDA SANTA CÂNDIDA
CEP: 13087-535
Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 2.935,00
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 592,73 / UFIC 121,4495
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: B
Fatores de Correção: 1,0000
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 1.739.675,13 / UFIC 356.454,2826
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.565.707,61 / UFIC 320.808,8543
Frente: 98,00
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 4,6471
Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 156
Posição do Lote: Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: NÃO / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: ,00
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$,00 / UFIC ,0000

Dados Tributários

Exercício: 2025
Emissão: 01/2025
Valor da UFIC: 4,8805
Desc. Adimplência: Não
Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.739.675,13 / UFIC 356.454,2825
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.565.707,61 / UFIC 320.808,8543
Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 2,8000%
Desconto Fixo: UFIC 110,0000
Valor do IPTU: R\$ 43.302,96 / UFIC 8.872,6479
Limitador: R\$ 12.871,69 / UFIC 2.637,3716
IPTU Lançado: R\$ 12.871,69 / UFIC 2.637,3715
Valor Taxa de Lixo: R\$ 2.222,66 / UFIC 455,4158
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 0,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
Valor Total Lançado: R\$ 15.094,35 / UFIC 3.092,7874
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 14.339,63 / UFIC 2.938,1480
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 1.372,21 / UFIC 281,1625
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2025
Isenção de Imposto: Motivo de 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: 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

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Rua Paschoal Fussi (ângulo I)



Vista parcial da Rua Paschoal Fussi (ângulo II)



Identificação do Endereço



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada do Imóvel

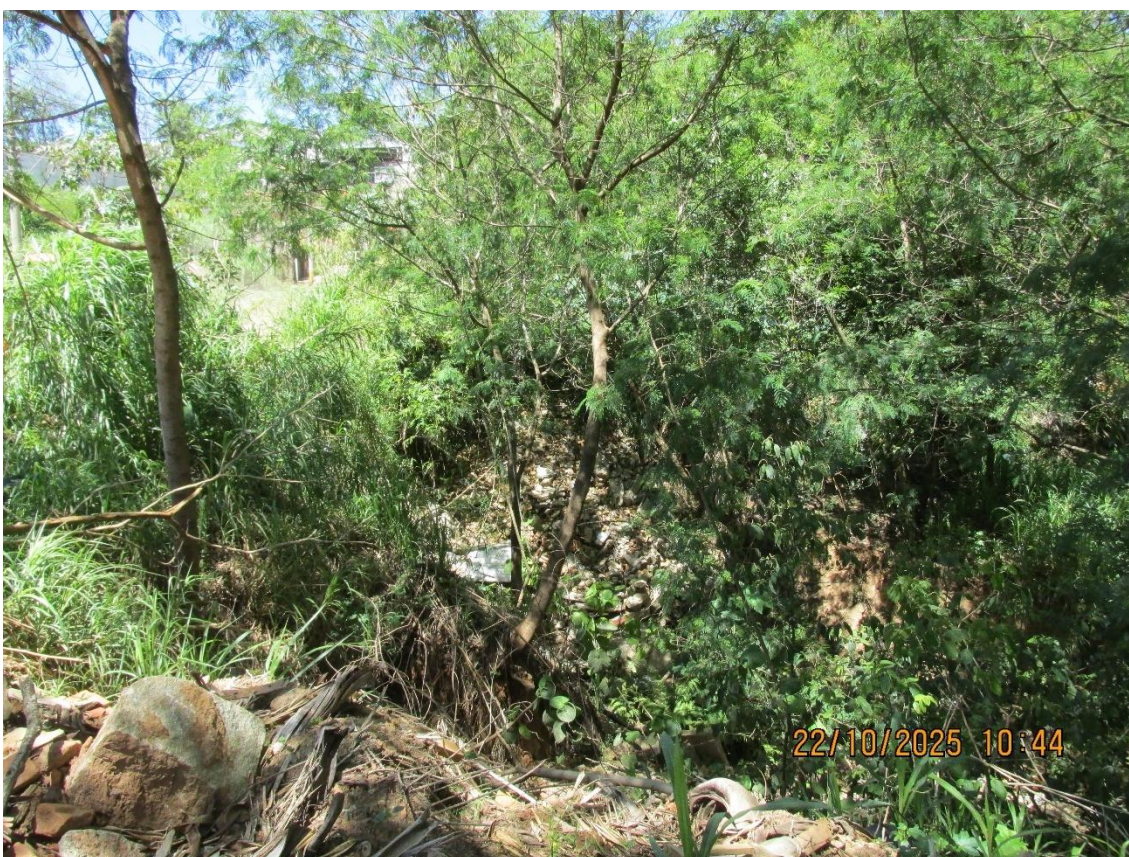
8.3 - Foto do Imóvel Periciando (interior)



Vista Interna (ângulo I)



Vista Interna (ângulo II)



Vista Interna (ângulo III)



Vista Interna (ângulo IV)



Vista Interna (ângulo VI)