

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.****Processo Digital nº:** 1014585-62.2018.8.26.0114**Classe - Assunto:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**Exequente:** DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIDA S/C LTDA.**Executado:** CARLOS AUGUSTO BACCARO

**RENATO BRAMBILLA**, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, à presença de Vossa Excelência expor o quanto segue:

Destaca-se que a presente petição está acompanhada do laudo de avaliação mercadológica, objeto desta perícia.

Cabe informar, ao se dirigir ao local na data e horário previamente agendado, este perito foi recebido pela zeladora do condomínio, Sra. Claudia, que permitiu o acesso e apresentou o condomínio e indicou a vaga de garagem.

No entanto, apesar deste perito ter comunicado as partes através de publicação oficial, conforme fls. 966, informando a respeito da data e horário agendado para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Cível:

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Este perito não foi recebido pelos responsáveis pelo imóvel e as partes também não compareceram, resultando, assim, na avaliação indireta.

O método utilizado, a avaliação indireta, é comumente utilizado quando da impossibilidade de acesso a imóveis com vasta oferta de outros semelhantes, como o

caso dos autos, o qual é amplamente aceito pelos tribunais superiores nas hipóteses de dificuldades criadas que impossibilitam a análise interna do imóvel.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - AUSÊNCIA - ACORDO - RECUSA DO SÍNDICO - POSSIBILIDADE - AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. Agravo de Instrumento ofertado contra a decisão na qual foi esclarecido pelo d. Juízo a quo que a administração geral do Condomínio cabe ao Síndico, conforme estabelecido na Convenção, admitindo a avaliação indireta do bem e determinado que o Avaliador Judicial esclareça que se a avaliação levou em consideração a existência de 3 (três) quartos ou se houve um erro material no laudo. Possibilidade de avaliação indireta do imóvel, pois esta foi a única forma encontrada para se atribuir valor ao imóvel, devido a natural e óbvia dificuldade do Juízo de ter acesso ao bem.- Decisão agravada mantida.- Aplicação do caput do art. 557 do Código de Processo Civil.- Recurso que liminarmente se nega seguimento (0062158-09.2011.8.19.0000 - DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 01/12/2011 – SÉTIMA CAMARA CÍVEL).

AVALIAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL DESOCUPADO. DUPLA TENTATIVA, AMBAS FRUSTRADAS, PARA QUE O BEM FOSSE AVALIADO, DIRETAMENTE. TENDO SIDO DESIGNADA DATA PARA O CUMPRIMENTO DA DILIGÊNCIA, ATENDENDO A PEDIDO DO PRÓPRIO EXECUTADO, AINDA ASSIM E NA SEGUNDA OPORTUNIDADE, ESTE NÃO SE FEZ PRESENTE PARA FAVORECER A VISTORIA. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE SE REPORTA AO OCORRIDO, DESTACANDO QUE SE DESLOCOU PARA O LOCAL NA COMPANHIA DO PATRONO DA PARTE ADVERSA. AVALIAÇÃO INDIRETA QUE SE REVELA OPORTUNA DIANTE DAS OSTENSIVAS MANOBRAS RETARDATÓRIAS IMPOSTAS PELOS AGRAVANTES. CUMPRE AO JUIZ DAR SEGUIMENTO AO PROCESSO POR IMPULSO OFICIAL. ARTIGO 262 DO CPC. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC (0041442-97.2007.8.19.0000 - DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 19/07/2007 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM PENHORADO. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. NÃO AUTORIZAÇÃO DO EXECUTADO PARA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DIRETA. CONDUTA QUE NÃO EMBASA NOVA AVALIAÇÃO. ATO QUE NÃO DEVE EMBASAR

POSTERGAÇÃO DO PROCESSO. A prévia avaliação do bem penhorado tem por escopo evitar prejuízo maior que o necessário para o executado, pois impede a arrematação do bem por valor vil, seguindo a regra da menor onerosidade. Contudo, o direito não pode ser utilizado de forma abusiva, impedindo que seja realizado o direito do credor em ter satisfeito seu crédito. A atitude protelatória de não autorizar que o Avaliador Judicial entre no bem para efetuar a avaliação direta, não pode ser suporte para o pedido de nova diligência, ainda mais por ter sido a avaliação indireta autorizada por ordem judicial. Conhecimento do recurso e seu desprovemento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C (0017023- 37.2012.8.19.0000 - DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 07/08/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CÍVEL).

Portanto, considerando a existência de diversos imóveis semelhantes, a ausência de vistoria interna não impossibilita a análise do bem para a realização dos trabalhos periciais, razão pela qual, este perito do Juízo, vem requerer à Vossa Excelência a realização de avaliação em móvel paradigma, nos termos da norma de Avaliação de Bens – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR-14653-2:2011 da ABNT, item 7.3.5.2 dispõe: b.

#### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

No presente Laudo Pericial foram utilizadas amostras comparativas somente do mesmo condomínio com o mesmo padrão e idade.

Ademais, aproveita-se esta oportunidade para concatenar de forma resumida os valores apurados e discriminados nos laudos anexos, sendo eles:

## IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula Mãe: n° 107.427 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

Código Cartográfico Municipal do IPTU: nº 3423.41.52.0044.01010 (Apartamento)  
nº 3423.41.52.0044.01063 (Box de Garagem)

Endereço: Rua Álvares Machado, nº 368 - Apartamento nº 32 (3º Andar) e Box de Garagem nº 11 (subsolo) do Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo.

Tipologia: Apartamento Residencial (sala 2 ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios) com 1 Vaga de Garagem.

Área Útil de Construção: 72,39 m<sup>2</sup> (apartamento) + 1 vaga de garagem (subsolo)

Zoneamento: ZM4 (Zona Mista 4) - Zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto.

Metodologia Utilizada: **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**

Valor do m<sup>2</sup> = **R\$ 3.694,26 m<sup>2</sup>**

Imóvel avaliando tem 72,39 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 3.694,26 x 72,39 m<sup>2</sup> = **R\$ 267.427,48**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE **R\$ 270.000,00**

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, **apartamento juntamente com uma vaga de garagem**, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data **é de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 09 de agosto de 2024.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

fls. 971



**Renato Brambilla**

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI: 133.682-F - 2ª Região (Brasil) / CNAI: 11.073

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

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

**Processo Digital nº:** 1014585-62.2018.8.26.0114.

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

**Exequente:** DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIDA S/C LTDA.

**Executado:** CARLOS AUGUSTO BACCARO.

## **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 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.<sup>a</sup>, 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 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	04
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	06
5 - Pesquisa das Amostras.....	08
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	08
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	11
6 - Determinação do Valor Final.....	12
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	12
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	12
6.3 - Valor Final de Venda.....	13
7 - Enceramento.....	14
7.1 - Conclusão do PTAM.....	14
8 - Anexos.....	15
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	15
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	25
8.3 - Foto da Vaga de Garagem.....	28
8.4 - Croqui de Localização.....	29

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133.682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

## 1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

## 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 ÁLVARES MACHADO, N° 368 - APARTAMENTO N° 32 (3° ANDAR) E BOX DE GARAGEM N° 11 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAVOY NO BAIRRO CENTRO NA CIDADE DE CAMPINAS DO ESTADO DO SÃO PAULO.

Vistoria realizada no dia 24 de julho de 2024, tendo o signatário sido acompanhado pela zeladora, Sra. Claudia, que permitiu/autorizou a entrada no condomínio.

Cabe informar, ao se dirigir ao local na data e horário previamente agendado, este perito foi recebido pela zeladora do condomínio, Sra. Claudia, que permitiu o acesso e apresentou o condomínio e indicou a vaga de garagem.

O imóvel encontra-se ocupado (locado) na data da perícia.

### 3.2. Situação do Imóvel

Não foi possível verificar as condições de conservação interna que se encontra o imóvel, visto que esse perito não foi recepcionado pelo réu, o que inviabilizou sua entrada no imóvel.

Conforme informações indicadas pelo documento oficial (matrícula), a tipologia do apartamento é composta por sala para dois ambientes (estar/jantar) com sacada, banheiro social, dois dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e um armário no 1º pavimento.

Ademais, o imóvel possui uma (1) vaga de garagem simples coberta no subsolo, nº 11.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui dois (2) elevadores, portaria virtual, segurança com câmeras e cerca elétrica.

## Relatório Fotográfico em Anexo.

### 3.3. Dados do título de Propriedade

Apartamento nº 13 - Matrícula Mãe<sup>1</sup> nº 107.427 do 3º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizada), em anexo.  
Código Cartográfico do IPTU nº 3423.41.52.0044.01010 (atualizado), em anexo.

Box Garagem nº 11 - Matrícula Mãe nº 107.427 do 3º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizada), em anexo.  
Código Cartográfico do IPTU nº 3423.41.52.0044.01063 (atualizado), em anexo.

### 3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Periciando possui: “*área privativa de 72,393m<sup>2</sup>, área comum de 17,5438m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 89,9368m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 1,5536% ou 12,1118m<sup>2</sup> no terreno...*”, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
72,393 m <sup>2</sup>	17,5438 m <sup>2</sup>	89,9368 m <sup>2</sup>

O Box de Garagem Periciando possui: “*área privativa de 37,70m<sup>2</sup>, área comum de 55,2204m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 92,9204m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 1,0642% ou 8,2965m<sup>2</sup> no terreno...*”, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
37,70 m <sup>2</sup>	55,2204 m <sup>2</sup>	92,9204 m <sup>2</sup>

### 3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial periciando está situado no bairro Centro, região Central da cidade de Campinas/SP, em local de grande movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe baixa/média.

Nas redondezas, encontram-se diversos condomínios de apartamentos residenciais de apartamentos, diversos condomínios de salas comerciais, o Colégio

<sup>1</sup> Matrícula que engloba o empreendimento no seu todo (incorporações e/ou especificações de condomínio, loteamentos).

Técnico Bento Quirino, o colégio Poli-Bentinho, a escola Dom Bosquinho, sorveteria Sergel, Igrejas, comércios locais e diversas empresas comerciais de pequeno e médio porte. Em via próxima, à Avenida Moraes Sales, considerada uma das principais avenidas da cidade, possui em sua extensão grande parte dos prédios comerciais e das lojas do centro de Campinas entre eles bancos, farmácias, minimercados, lojas de utilidades, restaurantes, Catedral Metropolitana de Campinas, entre outros, e possibilitando ligação diversos bairros da cidade de Campinas. Além disso, há prático acesso à Avenida Anchieta, avenida essa que que liga a região do Bosque (sudeste) à região do Guanabara (noroeste), onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial e fácil acesso à Avenida Orozimbo Maia e Avenida José de Souza Campos, onde estão localizadas diversas empresas comerciais e prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas.

Croqui de Localização em Anexo.

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 ZM4 (Zona Mista 4) - Zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto.

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

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

Uso: - CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência.
- 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.



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

### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Apartamento n° 32 (3° Andar) e Box de Garagem n° 11 do Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo.

Área Útil: 72,39 m<sup>2</sup> (apartamento) + 1 vaga de garagem

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

## 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.

- **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.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

- **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.

## 5. Pesquisa das Amostras

### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

#### ELEMENTO 01

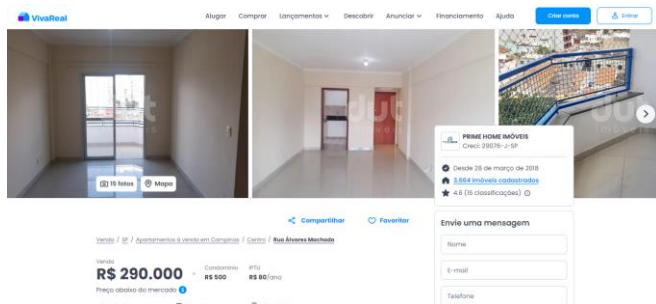
Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 290.000,00 na Prime Home Imóveis (Código Site – ap009791)<sup>2</sup>



#### ELEMENTO 02

Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

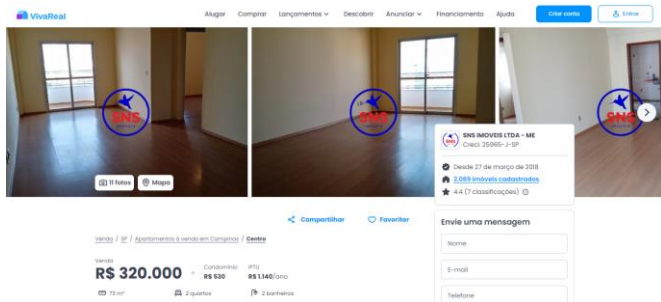
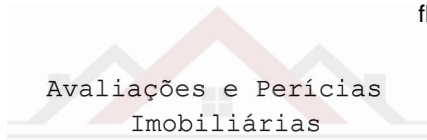
Valor à Venda por R\$ 320.000,00 na SNS Imóveis (Código Site – AP03766)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://primehomeimoveis.com.br/imovel/ap009791-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 07/08/2024.

<sup>3</sup> APARTAMENTO - CAMPINAS, SP - CENTRO. <https://www.snsimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/centro/apartamento/70388166/>. Acessado em – 07/08/2024.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11.073



**ELEMENTO 03**

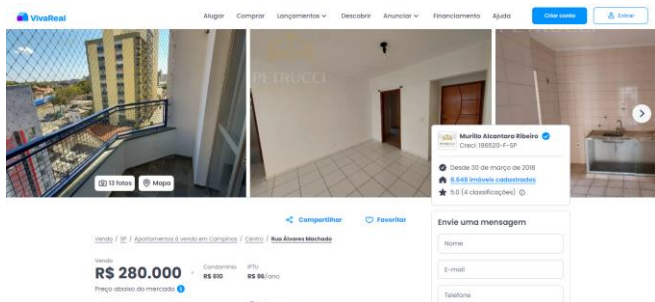
Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m² (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 280.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site – AP028750)<sup>4</sup>



**ELEMENTO 04**

Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m² (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 310.000,00 na SNS Imóveis (Código Site – AP02742)<sup>5</sup>

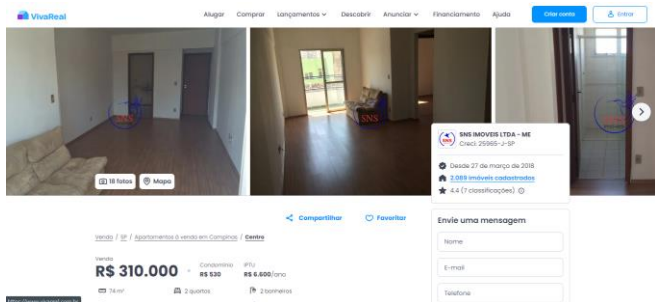
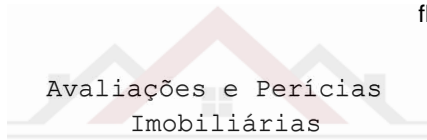
<sup>4</sup> Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://petrucci.com.br/imovel/ap028750-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 07/08/2024.

<sup>5</sup> APARTAMENTO - CAMPINAS, SP – CENTRO. <https://www.snsimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/centro/apartamento/34689300/>. Acessado em – 07/08/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCI.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11.073



**ELEMENTO 05**

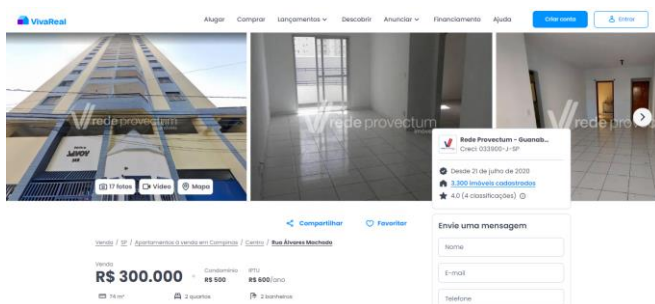
Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m² (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 300.000,00 na Rede Provectum (Código Site – AP197761)<sup>6</sup>



**ELEMENTO 06**

Endereço: Rua Álvares Machado, n° 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m² (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 350.000,00 na Facility Imóveis (Código Site – AP000072)<sup>7</sup>

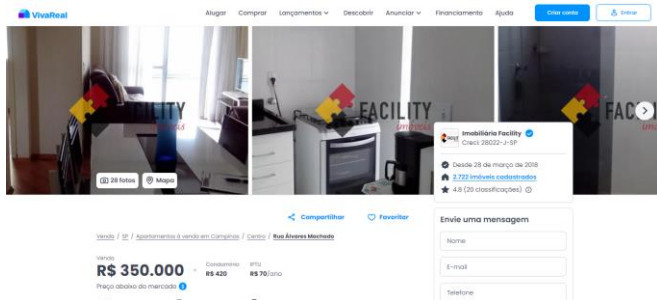
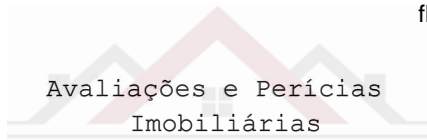
<sup>6</sup> Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap197761-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 07/08/2024.

<sup>7</sup> Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://imobiliariafacility.com.br/imovel/ap000072-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 07/08/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCI.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073



**ELEMENTO 07**

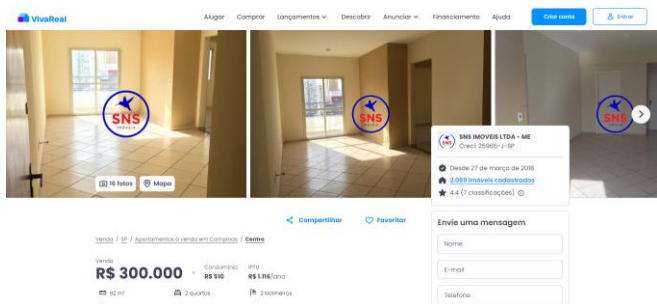
Endereço: Rua Álvares Machado, nº 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 300.000,00 na SNS Imóveis (Código Site – AP00266)<sup>8</sup>



**ELEMENTO 08**

Endereço: Rua Álvares Machado, nº 368 - Condomínio Edifício Savoy No Bairro Centro na Cidade de Campinas do Estado do São Paulo, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 72,39 m<sup>2</sup> (apartamento) (anúncio contempla 1 vaga de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 26 anos (1998)

Valor à Venda por R\$ 280.000,00 na Prime Home Imóveis (Código Site – AP019875)<sup>9</sup>

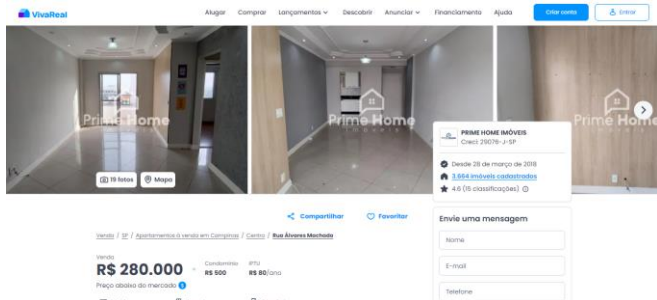
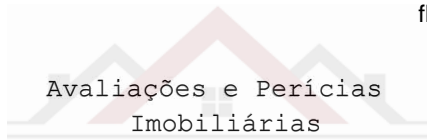
<sup>8</sup> APARTAMENTO - CAMPINAS, SP - CENTRO. <https://www.snsimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/centro/apartamento/2212363>. Acessado em – 07/08/2024.

<sup>9</sup> Apartamento à venda no Centro em Campinas. <https://primehomeimoveis.com.br/imovel/ap019875-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>. Acessado em – 07/08/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCi.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073



**5.2. Homogeneização das Amostras de Venda**

Amostra	Valor por m²	FO	FL	FMD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 4.006,07	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.605,46
02	R\$ 4.420,50	- 10,00% (a venda)	-----	-----	R\$ 3.978,45
03	R\$ 3.867,93	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.481,13
04	R\$ 4.282,35	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.854,11
05	R\$ 4.144,21	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.729,78
06	R\$ 4.834,92	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 4.351,42
07	R\$ 4.144,21	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.729,78
08	R\$ 3.867,93	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.481,13

\*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.

**6. Determinação do Valor Final**

**6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCi.

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{30.211,26}{8} = \boxed{\text{R\$ 3.776,40 v/m}^2}$$

**Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = R\$ 3.776,40 v/m²**

**6.2. Cálculo da Média Ponderada**

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 3.209,94  
 elimina-se superiores à R\$ 4.342,86

**Relação de Amostra Após Fator de Ponderação**

01	R\$ 4.006,07	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.605,46
02	R\$ 4.420,50	- 10,00% (a venda)	-----	-----	R\$ 3.978,45
03	R\$ 3.867,93	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.481,13
04	R\$ 4.282,35	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.854,11
05	R\$ 4.144,21	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.729,78
07	R\$ 4.144,21	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.729,78
08	R\$ 3.867,93	- 10,00 % (a venda)	-----	-----	R\$ 3.481,13

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{25.859,84}{7} = \boxed{\text{R\$ 3.694,26 v/m}^2}$$

**Valor do m² com Média Ponderada = R\$ 3.694,26 v/m²**

**6.3. Cálculo do Valor Final**

Imóvel avaliando tem 72,39 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 3.694,26 x 72,39 m² = **R\$ 267.427,48**

**APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 270.000,00**

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F

Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias

## 7. Enceramento

### 7.1. Conclusão do PTAM


Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, sem análise interna, 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, apartamento juntamente com uma vaga de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).**

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 29 (vinte e nove) 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, 09 de agosto de 2024.



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


RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

MATRÍCULA

107.427

FOLHA

01

LIVRO N. 2 \* REGISTRO GERAL

*Duy*

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote nº 34, oriundo da uni-  
 ficação dos Lotes 34, 35 e 36, do Quarteirão 1.099, nesta ci-  
 dade, assim descrito e caracterizado: inicia-se no canto do  
 muro de divisa desta propriedade com a casa nº 378 no alinha-  
 mento da Rua Álvares Machado, daí segue confrontando com a  
 casa nº 378, formando um ângulo interno de 86º 19' 38" com o  
 alinhamento da Rua na distância de 33,42m.; daí deflete à es-  
 querda, formando o ângulo interno de 270º 00' 00" na distân-  
 cia de 0,31m., daí deflete à direita formando um ângulo in-  
 terno de 89º 51' 28" e a distância de 23,73m.; daí deflete à  
 direita e segue, formando um ângulo interno de 93º 21' 41"  
 na distância de 6,46m., daí deflete à direita formando um ân-  
 gulo interno de 85º 52' 50" e segue na distância de 25,86m.;  
 daí deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 271º 02'  
 e segue na distância de 12,95m.; daí deflete à direita, for-  
 mando um ângulo interno de 88º 55' 09" e segue na distância-  
 de 32,67m. confrontando com a casa nº 352, até o canto do -  
 muro de alinhamento da Rua Álvares Machado; daí deflete à di-  
 reita, formando um ângulo interno de 93º 48' 12" e segue no  
 alinhamento da Rua na distância de 18,65m., até o ponto de  
 início da descrição, encerrando a área total de 779,60m<sup>2</sup>. -  
 REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nºs 92.549; 96.437 e 107.426  
 deste Livro e Cartório. -  
 PROPRIETÁRIA: C.SAVOY CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, com sede  
 nesta cidade, à Rua Tiradentes, nº 776, inscrita no CGC/ME -  
 sob nº 56.166.689/0001-83.-(CONF.PSA)NDS.-  
 Campinas, 31 de março de 1.992.-  
 O Oficial, *Adriana de Milite Almeida*  

ADRIANA DE MILITE ALMEIDA  
Escrevente Autorizada

> Av.1/107.427, em 24 de abril de 1992.-  
 Por requerimento assinado nesta cidade, com firma reconheci-

VIDE VERSO

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038 \*\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias

da no 4º Cartório de Notas local, pediu-se averbar para ficar constando as atuais confrontações do imóvel objeto desta matrícula, quais sejam: 18,65m de frente para a Rua Álvares Machado, do lado direito 33,42m, deflete a esquerda 0,31m, deflete a direita 25,73m onde confronta com o terreno do prédio nº 378 pela mesma Rua, com o terreno dos prédios nºs 92, 98, 108, 118 todos pela Rua Duque de Caxias, com o lote 26 e parte do lote 24; do lado esquerdo mede 32,67m, deflete a esquerda 12,95m, deflete a direita 25,86m onde confronta com o terreno do prédio 354 pela mesma Rua e com o terreno do prédio nº 375 pela Rua José de Alencar, e nos fundos mede 6,46m onde confronta com o terreno do prédio 385 pela Rua José de Alencar, encerrando a área de 779,60m<sup>2</sup>, conforme Certidão nº 47.510/91, expedida em 22/08/1991 pela Prefeitura Municipal local. A Escrevente Autorizada, *Adriana De Milite Almeida*.

Av03

R.2/107.427, em 24 de abril de 1992.-  
**TÍTULO: INCORPORAÇÃO.**  
 Por requerimento assinado nesta cidade, em 26/02/1992, com firma reconhecida no 4º Cartório de Notas local, foi solicitada o registro da **INCORPORAÇÃO** do "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAVOY**", que será construído no imóvel objeto desta matrícula, e receberá o nº 368 da Rua Álvares Machado, com área total a construir de 6.216,25m<sup>2</sup>, figurando como proprietária e incorporadora C. SAVOY CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade à Rua Oswaldo Cruz, 285, Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, inscrita no CGC/MF sob nº 56.166.689/0001-83, cujo empreendimento fica submetido as disposições legais da lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. O Condomínio terá fins residenciais e será composto de Sub-solo, térreo, 1º Pavimento, 13 pavimentos "tipo", e Ático, num total de 16 pavimentos. **DESCRIÇÃO DOS PA**

VIDE FOLHA 02


SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038\*\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCI.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias



MATRICULA

107.427

FOLHA

02

### 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

**LIVRO N. 2   ▪   REGISTRO GERAL**

**VÍTIENTOS: SUBSOLO:** Conterã cabine transformador, depõsito de lixo, poço para 02 elevadores, escada de acesso ao tãrreo, quadro de medidores, barramento e uma garagem com 22(vinte e dois) boxes numerados de 01 a 22. **TãRREO:** conterã salãõ de festas com terraço descoberto, 02 sanitãrios masculino/feminino, copinha, entrada social, recepãõ, sala de espera, vestíbulo, depõsito de material de limpeza, poço para 02 elevadores, salãõ de jogos, escada de acesso ao sub-solo, escada de acesso aos pavimentos superiores, uma garagem com 13(treze) boxes, numerados de 23 a 35, 03 rampas, sendo uma de acesso ao tãrreo, uma de acesso ao sub-solo e uma de acesso ao 1º pavimento. **1º PAVIMENTO:** conterã vestiãrio, sanitãrio, depõsito de gãs, armãrios, play-ground, uma garagem com 17 (dezesete) boxes numerados de 36 a 52. **PAVIMENTOS "TIPO":** serãõ em nũmero de 13(treze) e conterã, cada um, poço para 02 elevadores, hall de circulaãõ, escada e 04(quatro) apartamentos "tipo", num total de 52(cinquenta e dois) apartamentos, que serãõ assim numerados: **1º ANDAR:** aptos 11, 12, 13 e 14; **2º ANDAR:** aptos 21, 22, 23 e 24; **3º ANDAR:** aptos 31, 32, 33 e 34; **4º ANDAR:** aptos 41, 42, 43 e 44; **5º ANDAR:** aptos 51, 52, 53 e 54; **6º ANDAR:** aptos 61, 62, 63 e 64; **7º ANDAR:** aptos 71, 72, 73 e 74; **8º ANDAR:** aptos 81, 82, 83 e 84; **9º ANDAR:** aptos 91, 92, 93 e 94; **10º ANDAR:** aptos 101, 102, 103 e 104; **11º ANDAR:** aptos 111, 112, 113 e 114; **12º ANDAR:** aptos 121, 122, 123 e 124; **13º ANDAR:** aptos 131, 132, 133 e 134. **ãTICO:** Conterã a casa de mãquinas dos 02 elevadores, caixa de escada, dutos, caixa d'agua e barrilete. **PEÇAS QUE COMPOE OS APARTAMENTOS:** os 52(cinquenta e dois) apartamentos tipo, localizados do 1º ao 13º andares, terãõ, cada um, as seguintes peças: sala para 02 ambientes, com sacada, banheiro social; 02 dormitórios, cozinha, ãrea de serviãõ, banheiro de empregada

**VIDE VERSO**

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038 -\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39 , sob o número WCAS24704395693 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCi.




e um armário no 1º pavimento. **ÁREAS DAS DIFERENTES UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO: APARTAMENTOS:** todos os apartamentos de finais 1, 2, 3 e 4, serão rigorosamente iguais, e possuirão as seguintes áreas: área privativa de 72,393m<sup>2</sup>, área comum de 17,5438m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 89,9368m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 1,5536% ou 12,1118m<sup>2</sup> no terreno. **BOX DE GARAGEM:** os 52 (cinquenta e dois) boxes de garagem localizam-se no sub-solo, térreo e 1º pavimento, e serão de 03 tipos: BOX TIPO A: possuirão: área privativa de 10,125m<sup>2</sup>, área comum de 14,8304m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 24,9554m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,2858% ou 2,2281m<sup>2</sup> no terreno, e serão os boxes nºs 02: a 10, 14 a 29, 31 a 33, 36 a 40, 43 a 51. BOX TIPO B: possuirão área privativa de 22,50m<sup>2</sup>, área comum de 32,9565m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 55,4565m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,6351% ou 4,9512m<sup>2</sup> no terreno, e serão os boxes nºs 12, 13, 30, 34, 35, 41, 42 e 52. BOX TIPO C: possuirão área privativa de 37,70m<sup>2</sup>, área comum de 55,2204m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 92,9204m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 1,0642% ou 8,2965m<sup>2</sup> no terreno e serão os boxes nºs 01 e 11. **DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:** o Condomínio se comporá de duas partes distintas, a saber: a) - Uma representada pelas coisas de propriedade comum a todos os condôminos, indivisíveis e insuscetíveis de serem alienadas ou gravadas separadamente e que, além daquelas definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, serão de modo especial: caixa de escadas, elevadores, hall(s) de circulação, cabine de transformador, portaria, sala de espera, quadro de medidores, vestiário para empregados, com banheiro, guarita com WC, zeladoria com WC, depósito para material de limpeza, cozinha, tanque de areia, casa de máquinas, reservatório de água, jardins, rampas, bombas, máquinas, rede primária das instalações de água, luz, esgoto, telefone, etc, enfim, todas as instalações de -/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCi.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias



MATRÍCULA


107.427

FOLHA

03

### 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP



**LIVRO N. 2    ■    REGISTRO GERAL**

fim proveitoso e de uso comum dos condôminos. b) Outra representada pelas partes de propriedade exclusiva dos proprietários, também denominadas unidades autônomas, consistentes em apartamentos, boxes de garagem, com as correspondentes frações ideais de terreno pertencentes a cada condômino, que poderá usar e fruir de suas unidades, segundo as finalidades e estética do Edifício. Os projetos foram aprovados junto a Prefeitura Municipal local, sob o protocolo nº 10292/89. Foi expedido também pela Prefeitura Municipal local, o Alvará de Construção, datado de 14/11/1990, sob nº 13248. A Certidão Negativa de Débito foi apresentada sob nº 994013, expedida em 15/01/1992, e que fica arquivada no processo de incorporação neste Cartório. Atribuiu-se à obra o valor de CR\$1.976.145.837,60 Valor de Cotação CR\$2.304.193.381,73. - (Conf.ADMA-ADMA).  
 A Escrevente Autorizada, *Adriana De Milite Almeida* (Adriana De Milite Almeida)

---

Av.3/107.427, em 12 de maio de 1994.-  
 De conformidade com requerimento assinado nesta cidade em 20 de abril de 1994, com firma reconhecida no 4º Cartório de Notas local, e Instrumento Particular de Re-Ratificação assinado nesta cidade em 20/04/1994, com firma reconhecida no 4º Cartório de Notas local, formulado pela proprietária e incorporadora C.SAVOY CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, procede-se esta averbação para ficar constando que FICA RETIFICADA a Incorporação do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAVOY", objeto do R.2 desta matrícula, para constar as alterações havidas no projeto de construção devidamente substituído e aprovado pela Prefeitura Municipal local, a saber: SUBSOLO: conterà cabine transformador, poços para 02(dois) elevadores, escada de acesso ao térreo, quadro de medidores, barramento, hall e uma garagem

continua no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038.\*\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCi.

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI n° 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



gem com 21 (vinte e um) boxes simples, numerados de 01 à 21. **TÉRREO:** Conterá salão de festas, 02 (dois) sanitários masculino/feminino, copa, entrada social, recepção/estar, guarita, vestiário, depósito de material de limpeza, hall, poço para 02 (dois) elevadores, escada de acesso ao sub-solo, escada de acesso aos pavimentos superiores, uma garagem com 12 (doze) boxes simples numerados de 22 à 33 e 03 (três) boxes duplos, numerados de 34/34A, 35/35A e 36/36A, 03 (três) rampas, sendo 01 (uma) de acesso ao térreo, 01 (uma) de acesso ao subsolo e 01 (uma) de acesso ao 1º pavimento, casa de baterias. **1º PAVIMENTO:** Conterá área de circulação, caixa de escada, hall, poço para 02 (dois) elevadores, playground, uma garagem com 13 (treze) boxes simples numerados de 37 à 40 e de 44 à 52 e 03 (três) boxes duplos, numerados de 41/41A, 42/42A e 43/43A. **PEÇAS QUE COMPÕEM OS APARTAMENTOS:** Os 52 (cinquenta e dois) apartamentos tipo, localizados do 1º ao 13º andares, terão, cada um, as seguintes peças: sala para 02 (dois) ambientes, com sacada, banheiro social, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (um) com banheiro privativo, copa/cozinha, área de serviço. **ÁREAS DOS APARTAMENTOS:** Todos os apartamentos são rigorosamente iguais, contendo, cada um deles, área privativa de 72,393m<sup>2</sup>, área comum de 18,924m<sup>2</sup>, área total de 91,317m<sup>2</sup>, e fração ideal de 1,55428% ou 12,1171m<sup>2</sup> no terreno onde será construído o condomínio. **BOXES DE GARAGEM:** Os 52 (cinquenta e dois) boxes para estacionamento de veículos, a seguir discriminados, localizam-se no: Sub-solo, térreo e 1º pavimento (garagem), sendo de 02 (dois) tipos: **BOXES SIMPLES:** Conterão as seguintes áreas: privativa de 10,125m<sup>2</sup>, comum de 19,0258m<sup>2</sup>, total de 29,1508m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,33065% ou 2,5777m<sup>2</sup> no terreno onde será construído o condomínio, e serão os de nºs 01 à 33, de 37 à 40, e de 44 à 52. **BOXES DUPLO:** Conterão as seguintes áreas: privativa

continua na folha 04

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038 \*\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

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 -

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
 Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
 Imobiliárias


 MATRÍCULA: 107.427  
 FOLHA: 04

**3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAMPINAS - SP**

*Deu*

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

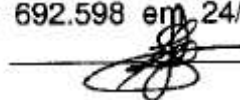
de 20,25m2, comum de 38,0516m2, total de 58,3016m2 e fração ideal de 0,6613% ou 5,1555m2 no terreno onde será construído o condomínio, e serão os de nºs 34/34A, 35/35A, 36/36A, 41/41/A, 42/42A e 43/43A. Ficam RATIFICADOS todos os demais termos da referida Incorporação, não expressamente alterados pela presente Retificação.- (Conf. ADMA-ADMA)  
 A Escrevente Autorizada, *(Neusa Lima Ferreira)*.

R.04/107.427-Em 30 de junho de 1.994.-  
**TÍTULO: VENDA E COMPRA.-**  
 Por Escritura Pública lavrada no 1º Cartório de Notas local em 23 de Maio de 1.994, nº 2.414 fls 317, a proprietária: SAVOY CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA, com sede nesta cidade na Avenida Arlindo Joaquim de Lemos nº 1.325, inscrita no CGC sob nº 56.166.689/0001-83, TRANSMITIU POR VENDA PARTE IDEAL de 78,60% do imóvel objeto desta matrícula a: 1) DIONISIO ANISIO VERAS DE SOUSA NETO, engenheiro, RG nº 10.349.290-SSP/SP, e CIC nº 042.272.798-95, e sua mulher CARMEN LUCIA CELEGÃO, engenheira, RG nº 9.860.434-SSP/SP, CIC nº 154.962.588-80, brasileiros, casados no regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua Tiradentes nº 182, apto 72; 2) MARIA HELOISA AMARANTE SAVOY, brasileira, viúva, aposentada, RG 1.290.841-SSP/SP- CIC nº 030.617.088-47, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Princesa D'Oeste nº 828, apto 62; 3) JOÃO BAPTISTA SAVOY, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 2.575.914-SSP/SP, CIC nº 007.370.208-06, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Carlos Araujo Gobbi nº 500; 4) GEOVANI CAVALHEIRO, engenheiro, RG nº 7.544.801-SSP/SP, CIC sob nº 822.990.568-15, e sua mulher MARILENE CARVALHEIRO -  
 (cont. no verso)

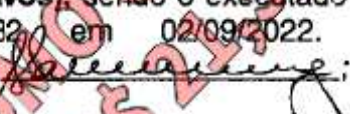
SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115 038-\*\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2024 às 09:39, sob o número WCAS24704395693. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014585-62.2018.8.26.0114 e código yIFRskCI.



C.C. nº 3423.41.52.0044.01062. Prenotação: 692.598 em 24/03/2022. Selo Digital: 11327432100000061898022R. Eu  Lais Fernanda da Silva - Escrevente.

**Av.312 - em 21 de setembro de 2022 - PENHORA**

Pela Certidão de Penhora PH000433377 emitida em 02/09/2022, pelo 9º OFÍCIO CÍVEL, da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1032273-66.2020.8.26.0114, figurando como exequente (s) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAVOY**, inscrito(a) no CNPJ nº 07.159.277/0001-32, e como executado (a)(s) **CARLOS AUGUSTO BACCARO**, inscrito(a) no CPF/MF nº 095.765.008-69, a Fração Ideal de 1,55428% do terreno que corresponderá ao Apto. 32 do Condomínio Edifício Savoy, adquirida no R.04 - nº 8 desta matrícula, foi PENHORADA para garantia da execução da dívida no valor de **R\$44.474,87 (quarenta e quatro mil e quatrocentos e setenta e quatro reais e oitenta e sete centavos)**, sendo o executado nomeado como depositário. Prenotação: 705.432 em 02/09/2022. Selo Digital: 11327433100000069462422H. Eu  Veridiana Leite Subitoni Samogim - Escrevente.

**Av.313 - em 05 de dezembro de 2022 - QUALIFICAÇÃO PESSOAL**

Pelo Requerimento emitido em Campinas-SP em 09/11/2022 e Certidão de Casamento emitida eletronicamente em 28/06/2019, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de São José do Rio Preto - 2º Subdistrito-SP, enviada pela Central de Informações do Registro Civil em 28/06/2019, através do Registro Civil das Pessoas Naturais de Souza - Distrito de Campinas-SP, Matrícula nº 115261 01 55 1977 3 00002 090 0000450 95, o proprietário cujo nome correto é **ANTÔNIO CARLOS FÊLIX TARIFA DAMACENO** e a proprietária **IVETE TEIXEIRA COSTA DAMACENO**, SEPARARAM-SE, nos termos da r.sentença proferida em 03/02/1995, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas-SP, que transitou em julgado em 03/02/1995, certificado nos autos, (Proc nº 174/95), voltando ela a assinar o nome de solteira, **IVETE TEIXEIRA COSTA**, e foi **RESTABELECIDA** a Sociedade Conjugal do casal, sob o mesmo regime de bens, conforme a Escritura Pública de Restabelecimento da Sociedade Conjugal, lavrada pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Souza em Campinas-SP, em 19/06/2019, livro 272, páginas 199/201, voltando ela a assinar o nome de casada, **IVETE TEIXEIRA COSTA DAMACENO**. Prenotação: 710.980 em 17/11/2022. Selo Digital: 113274331000000072565222U. Eu  Josenias Alves Belo - Escrevente.

continua na ficha 80

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038\*\* DATA: 07/08/2024 16:12:00 - VALOR: R\$ 21,55

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



**Prefeitura Municipal de Campinas**

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)**

**Identificação do Imóvel**

**Cód. Cartográfico:** 3423.41.52.0044.01010  
**Tipo Lote:** PREDIAL  
**Uso do Imóvel:** 2 - Residencial  
**Cód. Anterior:**  
**\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\***  
**Quartirão/Quadra:** 01099-\*\*\*  
**Lote/Sublote:** 034-UNI  
**Logradouro:** RUA ALVARES MACHADO  
**Número:** 368  
**Complemento:** APTO 32  
**Bairro/Loteamento:** CENTRO  
**CEP:** 13013-070  
**Zoneamento:** 17

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 10,56  
**Área Terreno Não Trib.:** 0,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 1.899,74 / UFIC 407,1530  
**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\$ 22.067,32 / UFIC 4.729,4892  
**VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 19.860,59 / UFIC 4.256,5403  
**Frente:** 18,65  
**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:** Meio de Quadra

**Dados Gerais da Edificação**

**Fatores de Correção:** 1,1000  
**FV / FB:** SIM / NÃO  
**FC / FL:** NÃO / NÃO  
**Área Total Construída:** 80,16  
**Área Total Constr. Não Trib.:** 0,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ 128.404,86 / UFIC 27.519,8481

**Dados da Dependência**

**Dependência:** 1  
**Área da Dependência:** 80,16  
**Área Não Trib. da Dep.:** ,00  
**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 2.125,89 / UFIC 455,6224  
**Ano de Depreciação:** 1998  
**Fator de Depreciação:** 0,6850  
**Valor da Dependência:** R\$ 128.404,86 / UFIC 27.519,8481  
**Tipo Padrão Construção:** RV-3-0

**Dados Tributários**

**Exercício:** 2024  
**Emissão:** 01/2024  
**Valor da UFIC:** 4,6659  
**Desc. Adimplência:** Não  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 150.472,18 / UFIC 32.249,3374  
**VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 148.265,45 / UFIC 31.776,3884  
**Ind. Vt. Venal Dec. Judicial:**  
**Alíquota:** 0,6000%  
**Desconto Fixo:** UFIC 60,0000  
**Valor do IPTU:** R\$ 609,64 / UFIC 130,6583  
**Limitador:** R\$ 727,40 / UFIC 155,8965  
**IPTU Lançado:** R\$ 423,00 / UFIC 90,6583  
**Valor Taxa de Lixo:** R\$ 347,65 / UFIC 74,5087  
**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\$ 770,65 / UFIC 165,1671  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 732,12 / UFIC 156,9087  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas:** 8  
**Valor das Parcelas:** R\$ 96,33 / UFIC 20,6459  
**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

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



**Prefeitura Municipal de Campinas**

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)**

**Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 3423.41.52.0044.01063  
Tipo Lote: PREDIAL  
Uso do Imóvel: 2 - Residencial  
Cód. Anterior:  
\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*  
Quarteirão/Quadra: 01099-\*\*\*  
Lote/Sublote: 034-UNI  
Logradouro: RUA ALVARES MACHADO  
Número: 368  
Complemento: BOX 11  
Bairro/Loteamento: CENTRO  
CEP: 13013-070  
Zoneamento: 17

**Dados do Terreno**

Área do Terreno: 5,11  
Área Terreno Não Trib.: 0,00  
Valor do Metro 2: R\$ 1.899,74 / UFIC 407,1530  
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\$ 10.678,41 / UFIC 2.288,6070  
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 9.610,57 / UFIC 2.059,7463  
Frente: 18,65  
Testada Beneficiada: ,00  
Custo UFIC m3 / Linear: 0,0000  
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana  
Frequência Lixo dias/Ano: 301  
Posição do Lote: Meio de Quadra

**Dados Gerais da Edificação**

Fatores de Correção: 1,1000  
FV / FB: SIM / NÃO  
FC / FL: NÃO / NÃO  
Área Total Construída: 38,86  
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00  
Valor Total da Construção: R\$ 33.199,02 / UFIC 7.115,2444

**Dados da Dependência**

Dependência: 1  
Área da Dependência: 38,86  
Área Não Trib. da Dep.: ,00  
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.133,81 / UFIC 242,9986  
Ano de Depreciação: 1998  
Fator de Depreciação: 0,6850  
Valor da Dependência: R\$ 33.199,02 / UFIC 7.115,2444  
Tipo Padrão Construção: VGV-RV-1-0

**Dados Tributários**

Exercício: 2024  
Emissão: 01/2024  
Valor da UFIC: 4,6659  
Desc. Adimplência: Não  
Valor Venal do Imóvel: R\$ 43.877,43 / UFIC 9.403,8515  
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 42.809,59 / UFIC 9.174,9907  
Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:  
Alíquota: 1,2000%  
Desconto Fixo: UFIC 0,0000  
Valor do IPTU: R\$ 513,72 / UFIC 110,0999  
Limitador: R\$ 665,02 / UFIC 142,5269  
IPTU Lançado: R\$ 513,72 / UFIC 110,0999  
Valor Taxa de Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
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\$ 513,72 / UFIC 110,0999  
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%  
Valor da Cota única: R\$ 488,03 / UFIC 104,5949  
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%  
Número de Parcelas: 5  
Valor das Parcelas: R\$ 102,74 / UFIC 22,0200  
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 09/02/2024  
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 Engravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

**8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)**



Vista parcial da Rua Álvares Machado (ângulo I)



Vista parcial da Rua Álvares Machado (ângulo II)



Fachada do Condomínio

RENATO BRAMBILLA

Consultor Imobiliário - CRECI nº 133.682-F  
Avaliador Imobiliário - CNAI nº 11.073

Avaliações e Perícias  
Imobiliárias



Fachada do Condomínio



Fachada da Portaria e Identificação do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio

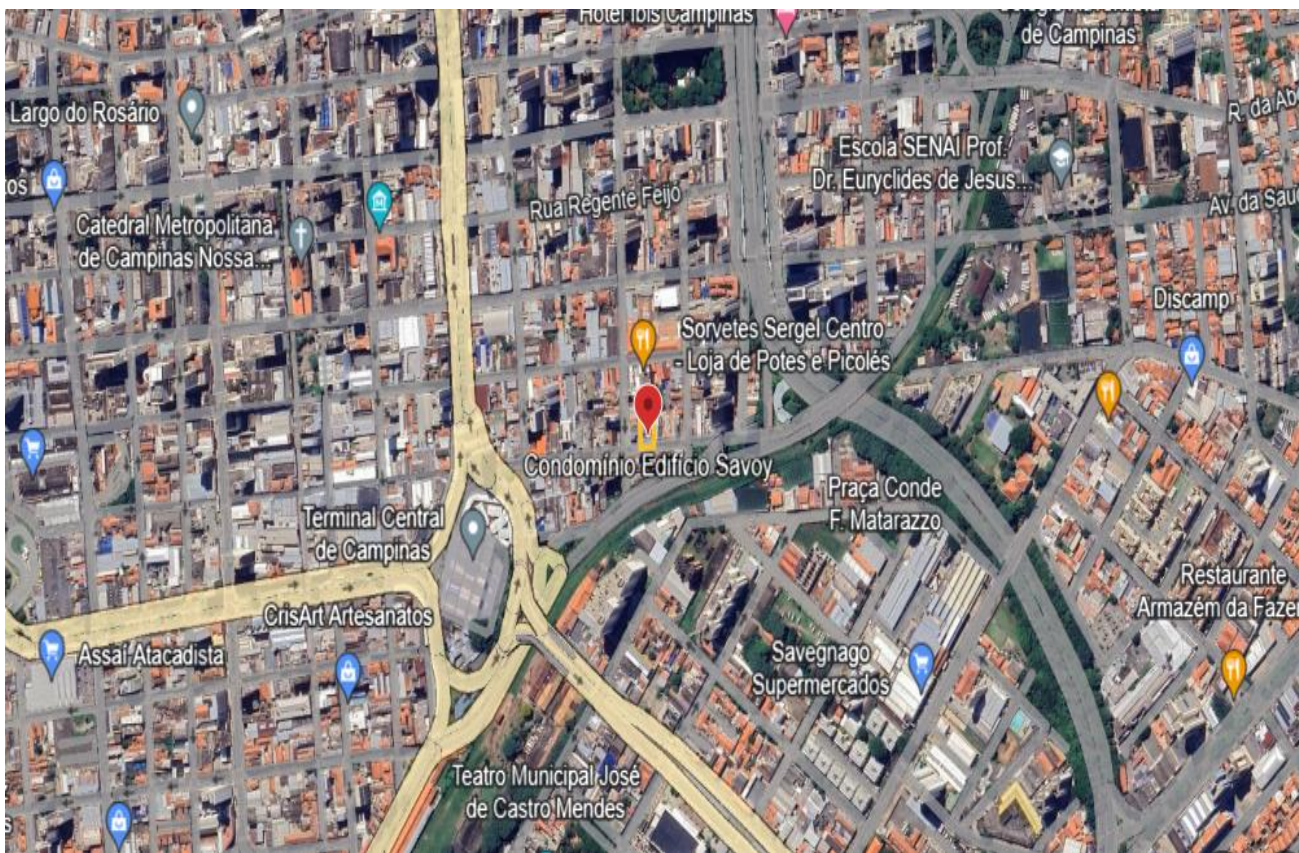


Identificação do Apartamento Periciando

### 8.3 - Foto da Vaga de Garagem



### 8.4 - Croqui de Localização



**Localização do Apartamento no Condomínio**