

Laudo Pericial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Imóvel Avaliando:	Loja nº 001 – localizada no Pavimento Térreo do Bloco F denominado Vernier, do Condomínio Comercial Swiss Park Office – Avenida Antônio Artoli, nº 570 – 13049-900 – Campinas – SP.
Finalidade deste Parecer:	Determinação do valor de VENDA deste imóvel.
Interessado:	Exma. Sra. Dra. Juíza MARCIA YOSHIE ISHIKAWA



Fachada do imóvel Avaliando – VERNIER.

Sumário

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	2
Sumário	3
1. Solicitante	4
2. Finalidade	4
➤ Número deste Parecer (PTAM)	4
➤ Da competência	4
➤ Partes da ABNT/NBR	5
➤ Abreviaturas	5
3. Imóvel Avaliando	6
3.1. Diligência / vistoria e registro fotográfico do imóvel avaliando	6
3.2. Descrição do imóvel	10
3.3. Características e fotos da região	12
3.4. Breve apresentação do Swiss Park	13
3.5. Mapa de localização	14
3.6. Vista aérea	14
4. Metodologia utilizada	15
4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais	15
4.2. Adequações e Homogeneização de valores	16
4.3. Quanto aos preços do tipo oferta	16
4.4. Quanto a idade dos imóveis	17
4.5. Tabela de homogeneização	18
4.6. Gráfico	20
5. Resultado	21
➤ Notas	21
6. Encerramento	21
7. Anexos	23
7.1. Tabela de vida útil dos imóveis	23
7.2. Tabela dos Estados de Conservação	24
7.3. Tabela de Ross-Heidecke	25
7.4. Matrícula do Imóvel	26
7.5. IPTU – Do Imóvel	32
7.6. IPTU – Certidão Negativa de Débitos	34
7.7. Zoneamento	35
7.8. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer	38

1. Solicitante

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito MARCIA YOSHIE ISHIKAWA da Comarca de Valinhos |
Foro de Valinhos | 3ª Vara

2. Finalidade

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para **VENDA**, da Loja nº 001 – localizada no Pavimento Térreo do Bloco F denominado Vernier, do Condomínio Comercial Swiss Park Office – Avenida Antônio Artioli, nº 570 – 13049-900 – Campinas – SP.

Imóvel este descrito nos termos da Matrícula nº 202.591 de 31 de outubro de 2008 do Terceiro de Registro de Imóveis de Campinas – SP, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas – Código Cartográfico nº 3434.64.99.0003.08035.

➤ Numero deste Parecer (PTAM)

PTAM 1002867 PJP 003/2022

➤ Da competência

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

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

➤ Partes da ABNT/NBR

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

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos;

Parte 3: Imóveis Rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico;

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

➤ Abreviaturas

A.T.T. – Área Total do Terreno.

A.T.C. – Área Total Construída.

A.C. – Idade Aparente da Construção.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. – Artigo.

A.T. – Área do Terreno.

C.M² – Custo por metro quadrado.

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo.

DTC – Depreciação por tempo de Construção.

IA – Imóvel em Avaliação.

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

M² – Metro Quadrado.

MG – Média Geral.

NBR – Normas Brasileiras.

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

R – Referenciais.

R.F.D. – Resultado do Fator de Depreciação.

TG – Total Geral.

V.G.V. ou V.G.L. – Valor Global de Venda ou Locação.

V.L. – Valor de Locação.

V.M. – Valor Médio.

V.V. – Valor de Venda.

3. Imóvel Avaliando

O objeto deste PTAM, avaliará a Loja nº 001 – localizada no Pavimento Térreo do Bloco “F” denominado Vernier, do Condomínio Comercial Swiss Park Office – Avenida Antônio Artioli, nº 570 – 13049-900 – Campinas – SP, de propriedade de Washington Luiz Pereira Vizeu, e sua mulher Maria Cristina Mayor Vizeu, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 202.591 do Terceiro de Registro de Imóveis de Campinas – SP, nos seguintes termos:

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por LOJA nº 001, em construção, localizado no Pavimento Térreo do Bloco F denominado VERNIER, do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK OFFICE, situado na Avenida 2, nº 570, Residencial Swiss Park, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 70,7400m², comum de 80,2158m², total de 150,9558m² e fração ideal de 169,4126m² ou 0,1197% no terreno onde será construído o condomínio.”

Retificações conforme Av. 04 de 1º de julho de 2013

“áreas: privativa de 70,7400m², vaga de garagem de 25,0000m², comum de 63,4725m², total de 159,2125m², e fração ideal de 167,0248m² ou 0,1180% no terreno onde será edificado o condomínio.”

3.1. Diligência / Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel Avaliando.

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor, no dia 12 de abril de 2022, no período da manhã.



Portaria



Aldorf



Flims



Zug



Santis



Locarno



Andermatt



Loja nº 001



Loja nº 001



Loja nº 001



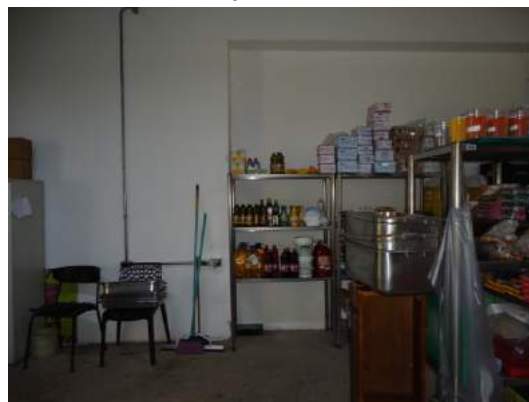
Loja nº 001



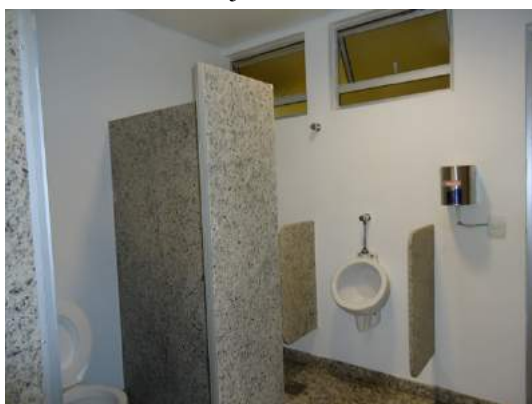
Loja nº 001



Loja nº 001



Loja nº 001



Banheiro masculino – praça de alimentação



Banheiro feminino – praça de alimentação



Praça de alimentação – lojas nº 001 e 002



Praça de alimentação – lojas nº 001 e 002



Praça de alimentação – loja nº 002



Caixa – loja nº 002



Área de auto serviço – loja nº 002



Área de auto serviço – loja nº 002



Área de auto serviço – loja nº 002



Área de preparação – loja nº 002

3.2. Descrição do imóvel

O imóvel avaliando está localizado no pavimento térreo do bloco “F” denominado VERNIER, do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK – OFFICE, situado na avenida Antônio Artoli, nº 570, – 13049-900 – Campinas – SP. Trata-se de imóvel localizado em condomínio comercial privilegiado, em região estratégica do município de Campinas, que permite rápido acesso às principais artérias rodoviárias do estado, ao aeroporto internacional de Viracopos e à toda RMC – Região Metropolitana de Campinas.

Preliminares

Data da diligência / vistoria	12 de abril de 2022
Acompanhada por e qualificação deste acompanhante	Adriana – responsável do usuário do imóvel no momento da vistoria. Aleandro Tiago – advogado do exequente
Endereço	Loja nº 001 do Bloco “F” denominado VERNIER, do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK – OFFICE
Cidade – UF	Campinas – SP
CEP	13049-900
Matrícula	Nº 202.591 – Terceiro Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – SP
Código cartográfico	3434.64.99.0003.08035
Área privativa	70,7400m ²
Área de vaga de garagem	25,0000m ²
Área comum	63,4725m ²
Área total	159,2125m ²
Área de fração ideal	167,0248m ²
Fração ideal	0,1180%

Sobre os Dados do Terreno

Tipo de Implantação	Condomínio empresarial
Área do Terreno	141.556,20m ²
Topologia	Declive
Posição	Meio de quadra
Superfície	Seca

Confrontações: trata-se de condomínio comercial fechado, com todos os prédios prontos e construídos pelo incorporador. O que se deduz que os limites e medidas estejam corretas e devidamente documentadas.

Sobre o Condomínio

Posição em relação à rua	No mesmo nível
Uso	Comercial
Ocupação	Ocupado
Quantidade de Prédios	7 (sete) Zug, Flims, Santis, Locarno, Andermatt, Vernier e Altdorf.
Pavimentos	3 (três)
Unidades	1.002 (um mil e duas)
Idade do imóvel	10 anos
Estado de conservação	Em bom estado
Aspecto geral	Padrão médio
Revestimento da fachada	Alvenaria pintada
Quantidade de elevadores	51 (cinquenta e um)
Vagas de garagem	2.714 (duas mil setecentos e catorze), Sendo 2.684 (duas mil seiscentos e oitenta e quatro) cobertas.
Segurança 24 horas	1 (uma)
Monitoramento eletrônico	Sim
Portarias controladas	Sim
Câmeras de segurança	290 (duzentas e noventa)
Jardinagem	Planejada em todo o condomínio.

Preliminares sobre a Unidade Avaliada – Loja nº 001 – Bloco “F” – VERNIER

Posição	Pavimento Térreo
Ocupação	Ocupado
Estado de conservação	Em bom estado
Aspecto geral	Padrão médio
Idade do imóvel	10 anos
Revestimento	Alvenaria pintada

Sobre o imóvel em avaliação

Local	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Loja 01	Preparada para restaurante, com ligação de gás, pois encontra-se na praça de alimentação.	Contra piso	Alvenaria	Massa corrida	Laje
Praça de alimentação	Área aberta em frente à loja.	Cerâmico			Gesso
Área de convivência	Fora da praça de alimentação, com bancos ao fundo.	Deck em madeira			

3.3. Características e fotos da região.

O imóvel avaliando, para usar um termo de seus incorporadores, está “integrado” ao Swiss Park Campinas, ou seja, um grande condomínio fechado, com todo o conforto de uma cidade completa.

Sobre a Região

Zoneamento – **ZC2** – Avenida: Antônio Artioli

Elementos valorizantes nas proximidades

Pequenos Negócios / Comércio
Fácil acesso a grandes vias
Supermercados Extra Minuto e DIA
Escola Raphael Di Santo
Salão de Beleza
Panificadora, Farmácias
Parque Botânico

Infraestrutura e serviços públicos

Todo o entorno em ruas pavimentadas
Redes de água e esgotos
Rede de Iluminação Pública
Rede de telefonia fixa, móvel e internet
Transporte Público – linhas de ônibus
Coleta de Lixo



Futuras instalações Swiss Park Mall



Escola Raphael Di Santo



Área de vários pequenos comércios



Extra Minuto e SM DIA e outros comércios

3.4. Breve apresentação do Swiss Park

Fonte: <https://swisspark.com.br/>

Swiss Park

Trata-se de um grande condomínio contendo 17 outros condomínios residenciais fechados e um condomínio comercial fechado. Como eles gostam de divulgar, “quase uma cidade, só que melhor”. Teve seu lançamento em 2006 e o condomínio comercial foi lançado em 2008.

É um empreendimento, assim como diversos outros, conceituados e com padrões de conforto, segurança, facilidades tais como: imóveis comerciais no entorno de seus residenciais, próprio para implantações de pequenos comércioos.

No caso deste Swiss Park de Campinas, possui inclusive um Parque Botânico e também um complexo esportivo que foi doado ao município, com infra estrutura inigualável no país.

Detalhes do Empreendimento

17 Residenciais
5.020 Residenciais
212 Unidades Comerciais
Área: 5.059.515,69 m²
Preservação: 1.011.903 m²
Parque botânico
17 lagos paisagísticos
Capela
Mais de 410 câmeras
Áreas para comércio
Viaduto Swiss Park

Infraestrutura dos Residenciais

Portarias 24 horas
Churrasqueira
Playground
Espaço gourmet
Salão de jogos
Academia de ginástica
Quadra de tênis
Quadra poliesportiva
Quadra de vôlei de areia
Campo de futebol

Swiss Park Office

O Swiss Park Office é um condomínio de escritórios com entradas independentes, integrado ao Swiss Park Campinas. Estrategicamente localizado às margens da Rodovia Anhanguera e com rápido acesso ao centro da cidade através do Viaduto Carlos Gomes – uma obra do próprio empreendedor, ele possui salas comerciais entre 40 e 900 m², sendo uma das principais opções de comércio e serviços da região.

Detalhes do Empreendimento

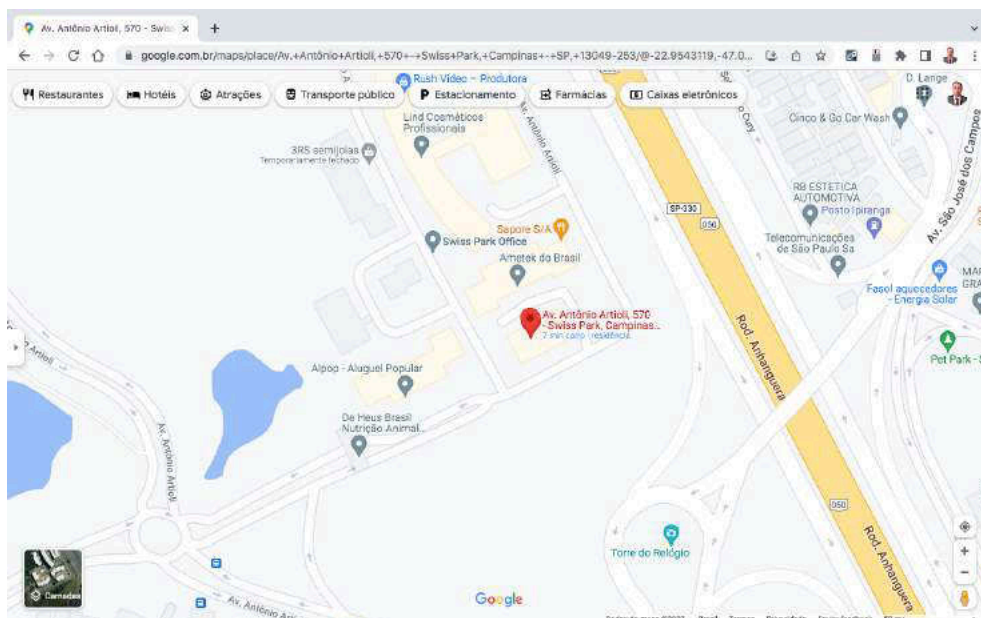
1.002 Unidades
03 Pavimentos
2.714 vagas totais
2.684 vagas cobertas
Área: 141.556,20 m²

Infra-Estrutura completa

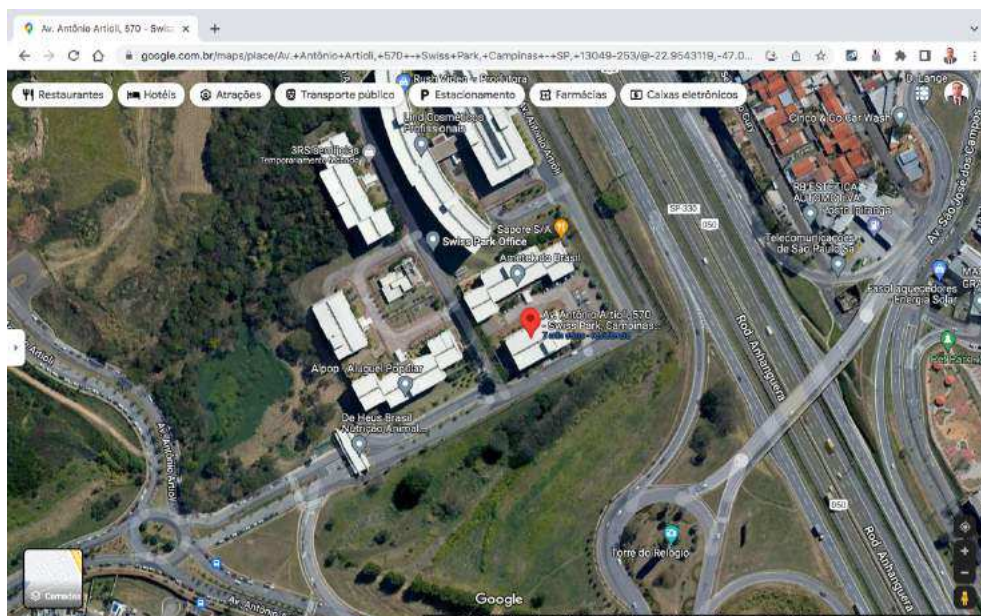
Portaria de Acesso
Segurança 24h
Monitoramento eletrônico
Portarias controladas
290 Câmeras de segurança
51 elevadores



3.5. Mapa de localização



3.6. Vista aérea



4. Metodologia utilizada

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

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

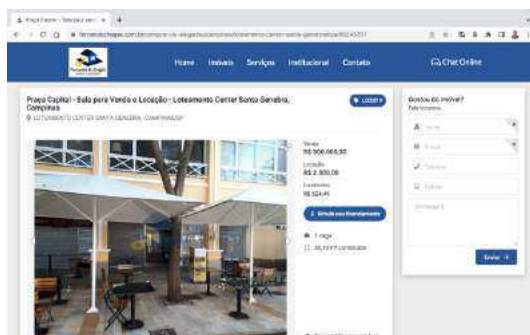
A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

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

4.1. Pesquisa de mercado – Imóveis Referenciais

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

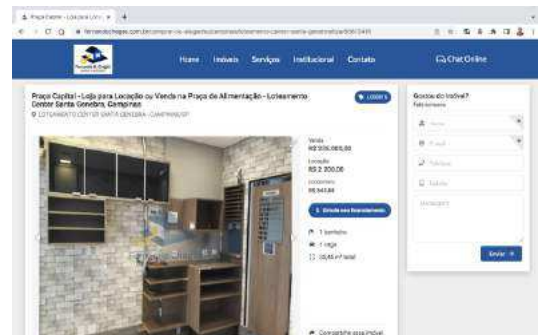
Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.



R1 – Av. José Rocha Bonfim, 214

R\$ 300.000,00 – 30,73m²

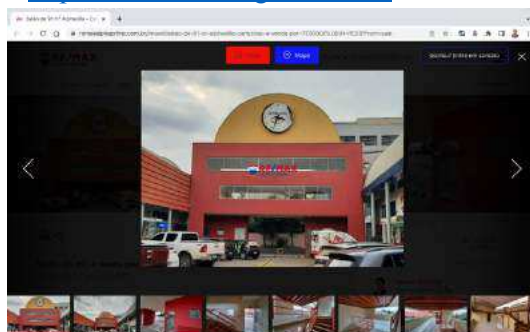
<https://fernandochagas.com.br/> LO00019



R2 – Av. José Rocha Bonfim, 214

R\$ 235.000,00 – 33,45m²

<https://fernandochagas.com.br/> LO00015



R3 – Rua: Tapuru, 25

R\$ 720.000,00 – 91m² – SL0001-REZS

<https://www.remaxalphaprime.com.br/>

4.2. Adequações e Homogeneização de valores

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

4.3. Quanto aos preços do tipo oferta

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

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar super estimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

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

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

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

4.4. Quanto a idade dos imóveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Tabela de homogeneização

Valores de Imóveis						
Cidade/UF: Campinas - SP						
DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os R\$	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
-4	70	-6	Entre regular e reparos simples	5	11.0000	R\$ 10.420,59
-4	70	-6	Entre regular e reparos simples	5	11.0000	R\$ 7.499,03
-4	70	-6	Entre regular e reparos simples	5	11.0000	R\$ 8.445,49
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
10		0				R\$ -
Total:						R\$ 26.365,11
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 8.788,37
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 621.689,32

Tabela de Homogeneização de

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Loja 001 - Térreo Bloco "F" - VERNIER - Swiss Park Office - Avenida Antônio Artoli, nº 570

Terreno (m²): 169,41

Construção (m²): 70,74

Idade do IA: 10

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Av. José R. Bonfim, 214 - LO00019	30,73	Anúncio	R\$ 300.000,00	14	R\$ (15.000,00)	R\$ 9.274,32
R2	Av. José R. Bonfim, 214 - LO00015	33,45	Anúncio	R\$ 235.000,00	14	R\$ (11.750,00)	R\$ 6.674,14
R3	Rua: Tapuru, 25 - SL0001-REZS	91	Anúncio	R\$ 720.000,00	14	R\$ (36.000,00)	R\$ 7.516,48
R4						R\$ -	
R5						R\$ -	
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	
R11						R\$ -	
R12						R\$ -	

Página 19 de 38

Paulo José Pereira

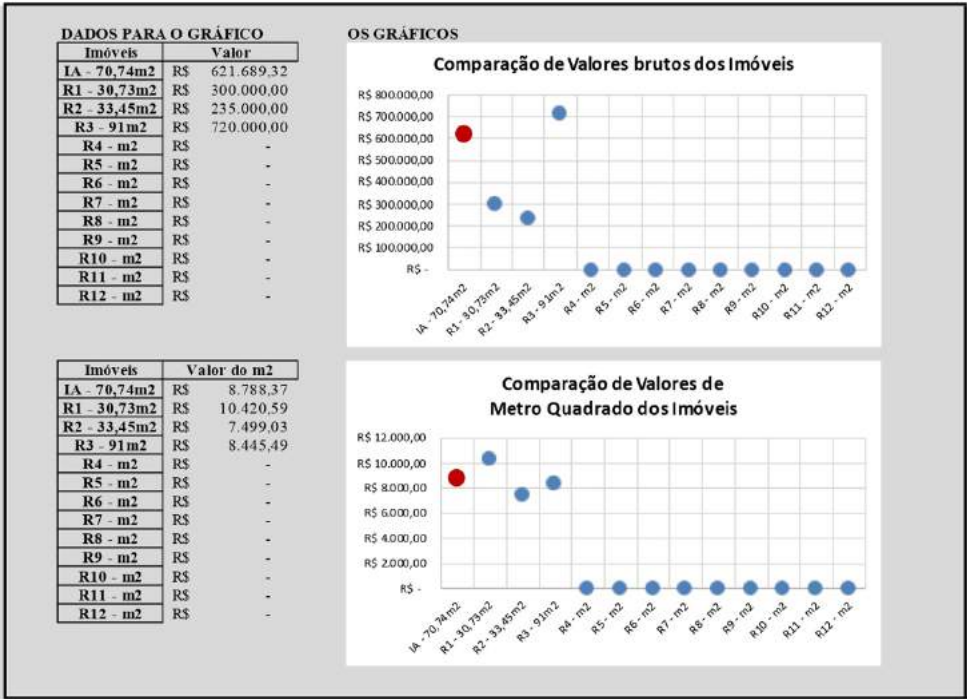
CRECI SP 098315-F – CNAI 010654

paulojose2002@creci.org.br

19 99606-3728

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO JOSE DE CARVALHO E SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 15:33, sob o número WVN22700269683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002867-75.2019.8.26.0650 e código HdXM6GXu.

4.6. Gráfico



5. Resultado

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

Valor Final Adequado e Homogeneizado do Imóvel em Avaliação

R\$ 621.689,32

➤ Notas

Neste avaliação específica, não encontrei imóveis comparativos dentro deste mesmo condomínio, o que me levou a buscar imóveis referenciais em situações equivalentes, ou seja, no condomínio Praça Capital e também no Alphaville empresarial.

Acredito serem situações muito parecidas ao encontrado no Swiss Park Office, ou seja, condomínios de escritórios corporativos, onde existam a conveniência de restaurantes próximos, o que dispensaria a consideração de elementos valorizantes e desvalorizantes, em relação ao avaliando, uma vez que os mesmos se equivalem.

O único fato a ser considerado é a PANDEMIA, que estamos vivendo, que ainda não permitiu o retorno de ocupação deste condomínio, aos níveis anteriores a ela.

6. Encerramento

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

Conclusão do PTAM
VALOR do IMÓVEL AVALIADO:
R\$ 620.000,00
(seiscentos e vinte mil reais)

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

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

Atenciosamente.

Campinas, 20 de maio de 2022

Paulo José Pereira
CRECI SP 098315-F
CNAI 010654



7. Anexos

7.1. Tabela de vida útil dos imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (bureau of internal Revenue)			
---	--	--	--

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

7.2. Tabela dos Estados de Conservação

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

Tabela de classificação do estado de conservação do imóvel

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

7.3. Tabela de Ross-Heidecke

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

7.4. Matrícula do imóvel

Mat.166.514/Loja 001 - Bl. F

MATRÍCULA
202.591

FOLHA
1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por LOJA nº 001, em construção, localizado no Pavimento Térreo do Bloco F denominado VERNIER, do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK - OFFICE, situado na Avenida 2, nº 570, Residencial Swiss Park, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 70,7400m², comum de 80,2158m², total de 150,9558m² e fração ideal de 169,4126m² ou 0,1197% no terreno onde será construído o condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.02/166.514 em 27/08/2008 deste Livro e Registro de Imóveis.
PROPRIETÁRIA: AGV PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida 02, nº 570, Swiss Park, inscrita no CNPJ/MF nº 06.053.776/0001-56.
Campinas, 31 de outubro de 2.008.
O Oficial,

FRATERNAL DE MELO ALMADA JR
- Oficial

R.01/202.591, em 31 de outubro de 2.008.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
Por Escritura Pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas local em 18/09/2008, às fls. 109 do Lº 2.320, a proprietária AGV PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA a fração ideal de 169,4126m² ou 0,1197%, que corresponderá à Loja nº 001, localizada no Pavimento Térreo do Bloco F denominado VERNIER, do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK - OFFICE, objeto desta ficha, a WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU, leiloeiro oficial, RG nº 12.884.036-5-SSP/SP e CPF/MF nº 032.247.148-67, e sua mulher MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU, médica, RG nº 16.227.879-2-SSP/SP e CPF/MF nº 004.870.267-64, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Indianópolis, nº 2.895, Planalto Paulista, pelo valor de R\$375.880,53, sendo R\$45.105,66 correspondente a fração ideal e R\$330.774,87 para a unidade. A vendedora apresentou a CND do INSS sob nº 093742008-21027030, emitida em 15/09/2008, e a CCN da Receita Federal sob nº 4606.2A20.6F67.E06B, emitida em 25/06/2008.
A Escrevente,

Alexandra Leonetti

R.02/202.591, em 31 de outubro de 2.008.
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
De conformidade com Escritura Pública mencionada no R.01,

Vide Verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em 24/04/2022 06:58:12

MATRÍCULA

202.591

FOLHA

1

-VERSO-

os proprietários WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU e sua mulher MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU, já qualificados, DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a fração ideal de 169,4126m² ou 0,1197% que corresponderá à Loja n° 001, localizada no Pavimento Térreo do Bloco F denominado VERNIER, do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK - OFFICE, objeto desta ficha, a AGV PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, para a garantia da dívida no valor de R\$350.163,00, a ser pago da seguinte forma: I) R\$15.562,80, a ser pago em 1 prestação de mesmo valor, com vencimento em 30/09/2008; II) R\$70.032,60, a ser pago em 36 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.945,35 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 30/10/2008 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes; III) R\$31.125,60, a ser pago em 2 prestações anuais no valor de R\$15.562,80 cada, vencendo-se em 30/09/2009 e 30/09/2010; IV) R\$31.125,60, a ser pago em uma única parcela de mesmo valor, com vencimento para 30/09/2011; e V) O valor restante de R\$202.316,40, a ser pago em 06 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$33.719,40 cada uma delas, vencendo-se em 30/05/2009, 30/12/2009, 30/05/2010, 30/12/2010, 30/05/2011 e 30/12/2011, sendo a correção monetária feita na forma estabelecida na Escritura, ficando estabelecido o prazo de 30 dias, como carência para expedição da intimação, nos termos da Lei 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes da Escritura Pública que fica microfilmada neste Registro de Imóveis sob n° 378.955, nesta data. Valor para fins de leilão R\$375.880,53. (Noni.AMB)PHRS.

A Escrevente,

Alexandra Leonetti.

AV.03/ 202.591, em 03 de março de 2.011.

De conformidade com Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária e outras avenças, com força de Escritura Pública nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97 assinado em São Paulo-SP em 20/12/2010, com firmas reconhecidas no 2º Tabelionato de Notas local e nos 8º e 13º Tabelionatos de Notas de São Paulo-SP, a credora AGV PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, EMITIU nos termos do Art. 18, § 3º da Lei Federal 10.931/2004, a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL n° 231, nas seguintes condições: valor do saldo devedor teórico na data-base de Dezembro de 2010: R\$129.381,79; data do contrato: 18/09/2008; prazo inicial de 39 meses e prazo remanescente de 12 meses; data de vencimento 01/12/2011; valor da parcela: R\$2.205,37, pela taxa de juros nominal de 0,95% a.a. e taxa de

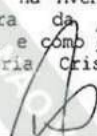
cont. fls.02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/04/2022 06:58:12

MATRÍCULA
202.591FOLHA
02**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**
CAMPINAS - SP**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

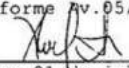
Matrícula 166.514 / Loja. 001 - Bloco "F"

juros efetiva de 12,01% a.a., mais juros moratórios de 1% a.m. e multa de 2%, atualização monetária pelo INCC/IGP-M pós chaves, forma de reajuste mensal, sendo a referida cédula emitida em 20/12/2010, no valor global dos Créditos Imobiliários R\$50.591.529,85, comparecendo como custodiante a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 - grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, e como devedores Washington Luiz Pereira Vizeu e sua mulher Maria Cristina Mayor Vizeu, já qualificados. (Conf.AMB)CBH.

A Escrevente,  Thalita Maria Nakahashi.

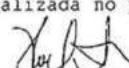
Av.04, em 01 de julho de 2013.

De conformidade com Instrumento Particular assinado nesta cidade em 03/06/2013, com firmas reconhecidas no 7º Tabelião de Notas local, formulado pela proprietária e incorporadora AGV PARTICIPAÇÕES LTDA, procede-se esta averbação para ficar constando que foi retificada a incorporação do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK - OFFICE, para constar as alterações havidas no projeto original aprovado, passando em virtude desta retificação o imóvel objeto desta ficha a possuir as seguintes áreas: privativa de 70,7400m², vaga de garagem de 25,0000m², comum de 63,4725m², total de 159,2125m² e fração ideal de 167,0248m² ou 0.1180% no terreno onde será edificado o condomínio, conforme Av.05/166.514 deste Registro de Imóveis.

A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

Av.05/202.591, em 01 de julho de 2013.

Procede-se esta averbação para constar que, tendo sido averbada a construção do CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK - OFFICE e Instituído o respectivo condomínio (Av.06 e R.07/166.514), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 202.591, referindo-se a Loja nº 001 localizada no pavimento térreo do Bloco F - Vernier, já concluído.

A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

R.06/202.591, em 01 de julho de 2013.

TÍTULO: ATRIBUIÇÃO

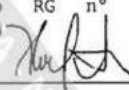
Pelo Instrumento Particular assinado nesta cidade em 03/06/2013, com firmas reconhecidas no 7º Tabelião de Notas local, os proprietários resolveram, de mútuo e comum acordo, tendo em vista as quotas-partes ideais que são titulares no terreno e no empreendimento denominado CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK - OFFICE atribuir-se para fins de identificação, as unidades

Vide Verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/04/2022 06:58:12

MATRÍCULA	FOLHA
202.591	002
	VERSO

autônomas de dito edifício, passando, portanto, a Loja nº 001 do Bloco F - Vernier, a pertencer, com exclusividade, a WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU, inscrito(a) no CPF/MF nº 032.247.148-67, portador(a) do RG nº 128840365-SSP/SP e sua esposa MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU, inscrito(a) no CPF/MF nº 004.870.267-64, portador(a) do RG nº 162278792-SSP/SP, já qualificados. (Conf. ADMA/ADMA)

A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

AV.07, em 25 de janeiro de 2018.

De conformidade com o Termo de Quitação e Liberação de Ônus, assinado em São Paulo-SP, em 13/02/2012, com firmas reconhecidas no 8º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, formulado por CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, inscrito(a) no CNPJ nº 02.105.040/0001-23, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista nº 1.439, 2ª sobreloja, credora por força do art. 22 da Lei 10.931/2004 e como custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA e Instrumento Particular assinado também em São Paulo-SP, em 08/02/2012, com firmas reconhecidas no Registro Civil do 39º Subdistrito da Vila Madalena - São Paulo-SP, formulado por CETIP SA - MERCADOS ORGANIZADOS, inscrita no CNPJ/MF nº 09.358.105/0001-91, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADO o R.02, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula e a Cédula de Crédito Imobiliário objeto da AV.03, tendo em vista o pagamento da dívida, no valor de R\$350.163,00 que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o mesmo ao regime normal de propriedade.


Crislane Cristina Baldone Alves
Escrevente

R.08, em 25 de janeiro de 2018.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

De conformidade com Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Imóvel, nº 237/0000/000000000001, assinada em São Paulo-SP, em 19/01/2018, com firmas reconhecidas no Registro Civil do 21º Subdistrito Saúde - São Paulo-SP, emitida por AREA DEPOSITO E TRANSPORTES DE BENS LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 73.136.996/0001-30, com sede em Valinhos-SP, na Rua das Industrias, nº 128, bairro Macuco, os proprietários WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU, na qualidade de Avalista e Interviente

Vide Folha 003

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/04/2022 06:58:12

MATRÍCULA
202.591FOLHA
003**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Garantidor, e sua esposa **MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU**, na qualidade de Interviente Garantidora, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, atualmente na Avenida Divino Salvador, nº 731, apto. 91, Bairro Moema, já qualificados, DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO SA**, inscrito(a) no CNPJ nº **60.746.948/0001-12**, com sede no Nucleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco-SP, ou à sua ordem, para garantia da dívida contraída no valor de R\$850.000,00 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$283.333,33) pagável na Praça de São Paulo-SP, com prazo de 1096 dias, à taxa de juros efetiva de 1,30% a.m., taxa de juros efetiva de 16,76% a.a., pelo regime de prefixação, periodicidade da capitalização diária, em 36 prestações mensais do valor de R\$31.411,61 cada uma, vencendo-se a primeira em 28/02/2018 e a última em 29/01/2021, ficando estabelecido o Prazo de carência de 15 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes da Cédula. Valor para fins de Leilão R\$990.000,00 (incluindo outros imóveis). (Conf.AMB)LFSC. Prenotação nº 591.924 de 22/01/2018.


Crislane Cristina Baldone Alves
Escrevente

AV.09 - em 17 de fevereiro de 2020 - CANCELAMENTO DE ÔNUS

Pelo requerimento acompanhado da autorização expressa do credor **BANCO BRADESCO SA**, já qualificado, datada de 01/10/2019, fica **CANCELADA** a alienação fiduciária constante no R.08 desta matrícula. Prenotação: 639.399 em 13/02/2020. Selo Digital: 113274331000000028269720G. Eu , Crislane Cristina Baldone Alves - Escrevente.

Av.10 - em 24 de fevereiro de 2021 - PENHORA

Pela Certidão de Penhora PH000354043 emitida em 15/02/2021, pelo 3º OFÍCIO JUDICIAL, da Comarca de Valinhos-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 10028677520198260650, figurando como exequente (s) **GODOI SERVIÇOS DE PORTARIA E LIMPEZA LIMITADA - ME**, inscrito(a) no CNPJ nº **08.249.022/0001-00**, e como executado (a)(s) **WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU**, inscrito(a) no CPF/MF nº **032.247.148-67**, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de **R\$205.918,25 (duzentos e cinco**

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/04/2022 06:58:12

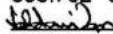
MATRÍCULA
202.591

FOLHA
03

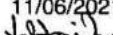
VERSO

mil e novecentos e dezoito reais e vinte e cinco centavos), sendo nomeado (a) como depositário (a) **WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU**. Prenotação: 661.017 em 16/02/2021. Selo Digital: 11327433100000042217021E. Eu , Leandro José da Silva - Escrevente.

Av.11 - em 12 de maio de 2021 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade nº 202105.0414.01611797-IA-960, emitido em 04/05/2021 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 00105879320205030027, nos autos da MG - BETIM -> MG - 2A.VARA DO TRAB.DE BETIM TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> MG - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3 REGIAO, o patrimônio de **MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU**, inscrito(a) no CPF/MF nº **004.870.267-64**, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 666.762 em 05/05/2021. Selo Digital: 1132743E10000000467175215. Eu , Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

Av.12 - em 21 de junho de 2021 - INDISPONIBILIDADE

Pelo Comunicado Protocolo de Indisponibilidade nº 202106.0407.01660040-IA-880, emitido em 04/06/2021 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 00941003519925020037, nos autos da SAO PAULO -> SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUCAO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO, o patrimônio de **WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU**, inscrito(a) no CPF/MF nº **032.247.148-67**, foi atingido pela Indisponibilidade. Prenotação: 669.702 em 11/06/2021. Selo Digital: 1132743E1000000048817821U. Eu , Valdair Ignacio Serrano - Escrevente.

7.5. IPTU do imóvel

 Prefeitura Municipal de Campinas 23/04/2022 08:46:10	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3434.64.99.0003.08035
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	3 - Comercial
Cód. Anterior:	
LOCALIZAÇÃO	
Quartirão/Quadra:	30029-***
Lote/Sublote:	010-UNI-GL
Logradouro:	AVENIDA ANTONIO ARTIOLI
Número:	570
Complemento:	BL F LOJA 01
Bairro/Loteamento:	JARDIM SÃO JOÃO (MIRACOPÓS)
CEP:	13049-900
Zoneamento:	
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	167,02
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 1.035,39 / UFIC 246,0293
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	A
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\$ 190.223,87 / UFIC 45.200,9950
VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 171.201,48 / UFIC 40.680,8955
Frente:	510,63
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,0000
Frequência Coleta Lixo:	sem zona de lixo
Frequência Lixo dias/Ano:	000
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:	159,21
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 373.547,73 / UFIC 88.762,4112
Dados da Dependência	
Dependência:	1
Área da Dependência:	159,21
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.300,93 / UFIC 546,7469
Ano de Depreciação:	2012
Fator de Depreciação:	0,9270
Valor da Dependência:	R\$ 373.547,73 / UFIC 88.762,4112
Tipo Padrão Construção:	NRV-4-0
Dados Tributários	
Exercício:	2022
Emissão:	01/2022
Valor da UFIC:	4,2084
Desc. Adimplência:	Sim
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 563.771,60 / UFIC 133.963,4062
VL Imóvel (Art. 19 LC 181/17):	R\$ 544.749,21 / UFIC 129.443,3067
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	1,3000%
Desconto Fixo:	UFIC 200,0000
Valor do IPTU:	R\$ 6.240,06 / UFIC 1.482,7630
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 6.170,06 / UFIC 1.466,1304
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\$ 6.170,06 / UFIC 1.466,1304
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R\$ 5.861,56 / UFIC 1.392,8239
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11

Valor das Parcelas:	R\$ 560,91 / UFIC 133,2846
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	26/01/2022
Isenção de Imposto:	
Isenção de Ofício:	
Imunidade:	
VL Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:	
VL Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:	
Perda Isenção Ofício:	
Ind. de Benefício CAIF:	N
Ind. Adesão IPTU Digital:	
Ind. Anexação de Fator:	Não
Alteração Cadastral:	
Ind. Lançamento Inibido:	

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

7.6. IPTU – Certidão Negativa de Débitos



Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DE IMÓVEL

Código Cartográfico : 3434.64.99.0003.08035
Endereço do imóvel : AVENIDA ANTONIO ARTIOLI, 570 - BL.F LOJA 01
Loteamento/bairro : JARDIM SÃO JOÃO (VIRACOPOS)
Quartirão/Quadra : 30029-*** Lote/sub-lote : 010-UNI-GL

A Prefeitura Municipal de Campinas, através da Secretaria Municipal de Finanças, CERTIFICA, para fins de direito, que o imóvel acima citado não possui débitos constituídos, vencidos e não pagos perante a Fazenda Pública Municipal, no que se refere ao Imposto Predial e Territorial Urbano, a Taxa de Lixo e/ou Sinistro e Contribuição de Melhoria.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal de exigir valores relativos a créditos tributários de responsabilidade do sujeito passivo que porventura venham a ser lançados e/ou atribuídos em função de higienização cadastral, nos termos da legislação aplicável, ainda que relativos a período abrangido por esta certidão.

A Secretaria Municipal de Finanças disponibiliza esta certidão via internet nos termos da Instrução Normativa SMF nº 001/2011 de 04 de março de 2011 e SMF nº 001/2018 de 18 de abril de 2018.

IMPORTANTE

Esta certidão pode ter sua autenticidade confirmada através do endereço eletrônico:
<https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.

DADOS DA CERTIDÃO

Data de emissão: 24/04/2022, às 7:53 horas
Data de Validade: 23/06/2022
Assinatura eletrônica: 000425.6959820.220424
IP do solicitante: 172.21.15.167
Taxa de certidão: GRATUITA

7.7. Zoneamento

**SEPLURB** Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
DUOS - Departamento de Uso e Ocupação do Solo



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

Cód.Cartográfico: **3434.64.99.0003**

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

Zoneamento

Zoneamento: **ZC2** (Zona de Centralidade 2) 99% [LC nº 208/2018](#)

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

Usos:  [Tabela CNAE \(22/07/2021\)](#) [Verifica CNAE](#)
[CVBI](#), [CVMi](#), [CVAI](#), [CABI](#), [CAMI](#), [SBI](#), [SMI](#), [EBI](#), [EMI](#), [UP](#), [UR](#), [IBI*](#), [SAI*](#), [SRF*](#), [EAI](#)

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **São José**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **MM-63**

 [Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021](#)

- Terreno faz face com - **Arterial II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15
- Terreno faz face com **AVENIDA ANTONIO ARTIOLI - Arterial II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

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

Anotações diversas DIDC

Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': SWISS PARK
Observar os Decretos nº14.920/2004, nº15.293/2005 e nº20232/2019.

Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': Área de Influência da Linha de Conectividade - [Resolução SVDS nº 12 de 08 de julho de 2016](#)

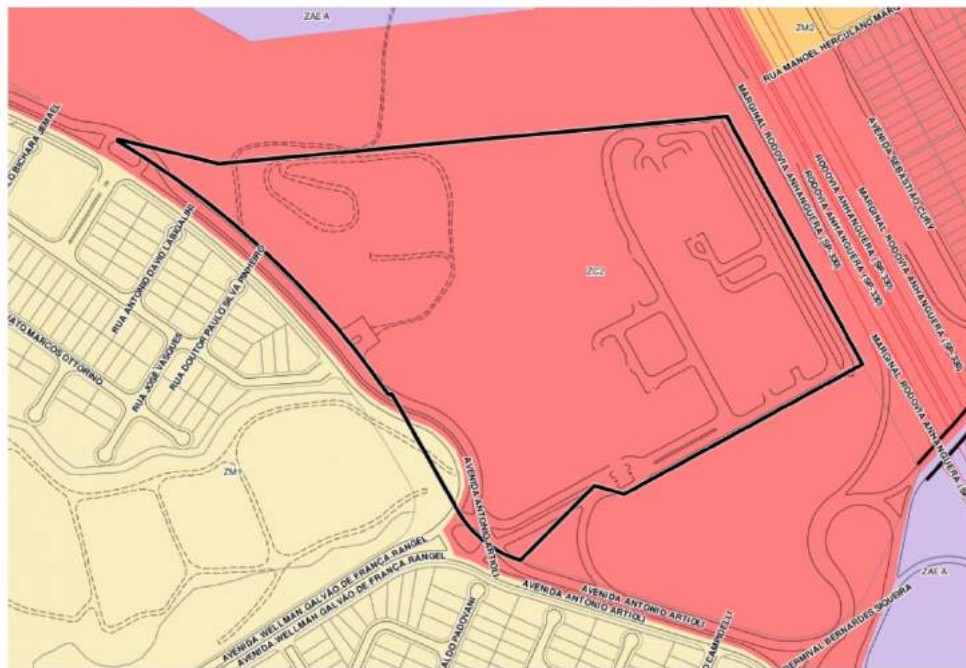
Nesta área incidem restrições ambientais relacionadas ao Plano Municipal do Verde - Entre as condicionantes, como indicado pela SMVDS em processo eletrônico SEI PMC.2021.00068727-54, estão a preservação dos corpos e cursos d'água, bem como da vegetação de APP e dos fragmentos de vegetação existentes; a recomposição e manejo das APP, com projeto de reflorestamento a ser avaliado pela SVDS; a implantação de medidas de controle de erosão; a proibição da caça e pesca, e de toda forma de perseguição e dano a fauna; o disciplinamento de novas atividades minerárias e de instalação de depósitos e aterros; e a proibição do uso de vidros espelhados ou qualquer obstáculo transparente ou refletivo nas construções. A implantação, alteração ou ampliação de estradas, rodovias, ferrovias e dutovias nessa zona deve observar as exigências do art. 3º da Resolução SVDS 12/2016, considerando em especial a necessidade de anuência da SVDS, de sinalização apropriada para alertar sobre o atropelamento de fauna, e sobre a possível necessidade da inclusão de passagens de fauna no projeto (restrição inserida em 11/04/2022)

Esta propriedade faz interseção com a diretriz viária 1-G do plano diretor de 2018. Largura: 15,00m, hierarquia: MARGINAL. Submissão compulsória para análise à PMC/SEPLURB/DEPLAN para aprovação de empreendimento.

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

Desenho



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

Área: 141,556.20 m²



Situação da propriedade sem escala

7.8. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Paulo José de Carvalho e Silva Pereira

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

CRECI 098315-F
CNAI 010654
paulojose2002@creci.org.br

Habilidades Profissionais

Profissional liberal, trabalhando exclusivamente com avaliações imobiliárias – PTAM, preferencialmente em PJ, nomeado pelo Juiz / Juíza, como perito.

Experiência

➤ Avaliações imobiliárias

Setembro de 2019 – em atividade.

Em varas judiciais na região de Campinas, num raio de até 150 Kms. Tendo atuado nos seguintes PJ:

➤ 1012705-33.2017.8.26.0320	➤ 1008913-39.2019.8.26.0114
➤ 1008534-89.2016.8.26.0248	➤ 1011272-79.2018.8.26.0248
➤ 0002775-03.2018.8.26.0084	➤ 0004409-41.2009.8.26.0604
➤ 1003235-32.2016.8.26.0281	➤ 0000784-35.2021.8.26.0650
➤ 1000807-66.2018.8.26.0650	➤ 1007095-13.2014.8.26.0604

➤ Nas seguintes Comarcas / Varas Judiciais / Juiz / Juíza

Campinas	Vila Mimosa – 3ª Vara	Cássio Modenesi Barbosa
Valinhos	Valinhos – 3ª Vara	Marcia Yoshie Ishikawa
Sumaré	Sumaré – 1ª Vara Cível	Ana Lucia Granziol
Indaiatuba	Indaiatuba – 3ª Vara Cível	Thiago Mendes Leite do Canto
Limeira	Limeira – 2ª Vara Cível	Rilton José Domingues
Itatiba	Itatiba – 1ª Vara Cível	Renata Heloisa da Silva Salles

➤ Formação acadêmica

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

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS
BACHAREL EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS – 1979 – 1983