

EXM. SRA. DRA. JUIZ DE DIREITO DA SEXTA VARA DA FAZENDA DA
COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0010853-80.2024.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, Assistente Técnico do Requerente nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que são interessados **MARCOS CARDOSO DE ANDRADE E OUTROS** contra **ANA EUZA POMIM DE FREITAS E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	03
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	05
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DO APARTAMENTO AVALIANDO	16
5.0- METODOLOGIA	28
6.0- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO	30
7.0- COTA PARTE	30
8.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS	34
9.0- ENCERRAMENTO	35

ANEXOS	APÊNDICE
01	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE APARTAMENTOS

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo real e atual valor de mercado para o mês de Abril de 2025 do apartamento, situado à Av. Francisco Glicério, n.º 694 - esquina com a Rua Cônego Cipião – Apartamento n.º 72 – 7º andar - Edifício Cannes – Centro – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

1.2- No R. Despacho de fls. **46** dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação e não sendo indicados assistentes técnicos.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

fls. 73

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

EXM. SRA. DRA. JUIZ DE DIREITO DA SEXTA VARA DA FAZENDA DA
 COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0010853-80.2024.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado
 Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª
 Região, sob o nº 060.120.786-9/D, Assistente Técnico do Requerente nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em que são interessados **MARCOS**
CARDOSO DE ANDRADE E OUTROS contra **ANA EUZA POMIM DE FREITAS E**
OUTROS, atendendo ao R. despacho de fls. 68 dos autos, abaixo

Diante do depósito efetuado, intime-se o perito para início dos trabalhos.
 Cumpra-se, no mais, a decisão de fls. 21.
 Intime-se.

Atendendo ao R. despacho, venho respeitosamente informar o seguinte:

1.0- Solicito de que as partes sejam intimadas para a **data da pericia a ser realizada**
no dia 28/03/25 às 10:00 horas no imóvel situado a Av. Francisco Glicério, esquina
com a Rua Cônego Cipião, n.º 694 – Apartamento n.º 72 – 7º andar - Edifício
Cannes – Centro – Município de Campinas – Estado de São Paulo – Matrícula n.º
8299 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Termos em que,
 P. Deferimento.
 Campinas, 27 de Fevereiro de 2025.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

Av. Anchieta, n.º 173 - 4º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 - Fone: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - CAMPINAS - S.P.
 - pág. 1 - e-mail: cerquera1957@gmail.com

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 27/02/2025 às 16:11, sob o número WCAS25701075133. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010853-80.2024.8.26.0114 e código QCv11ynN.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

fls. 77

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

EXM. SRA. DRA. JUIZ DE DIREITO DA SEXTA VARA DA FAZENDA DA
 COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0010853-80.2024.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, Assistente Técnico do Requerente nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que são interessados **MARCOS CARDOSO DE ANDRADE E OUTROS** contra **ANA EUZA POMIM DE FREITAS E OUTROS**, venho informar de que realizei a vistoria na data **28/03/25 às 10:00 horas** no imóvel situado a Av. Francisco Glicério, n.º 694 esquina com a Rua Cônego Cipião- Apartamento n.º 72 – 7º andar - Edifício Cannes – Centro – Município de Campinas – Estado de São Paulo – Matrícula n.º 8299 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, acompanhado das seguintes partes:

- Sra. Maria Isadora - Locatária
- Sra. Fernanda - Locatário
- Sr. José Roberto de Freitas – Requerido
- Sra. Benedita Aparecida Possari – zeladora

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 28 de Março de 2025.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

Av. Anchieta, n.º 173 - 4ª Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 – Fone: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - CAMPINAS - S.P.
 - pag. 1 - e-mail: cerquera1957@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 28/03/2025 às 15:54, sob o número WCAS25701999823. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010853-80.2024.8.26.0114 e código 1k8YQz2H.

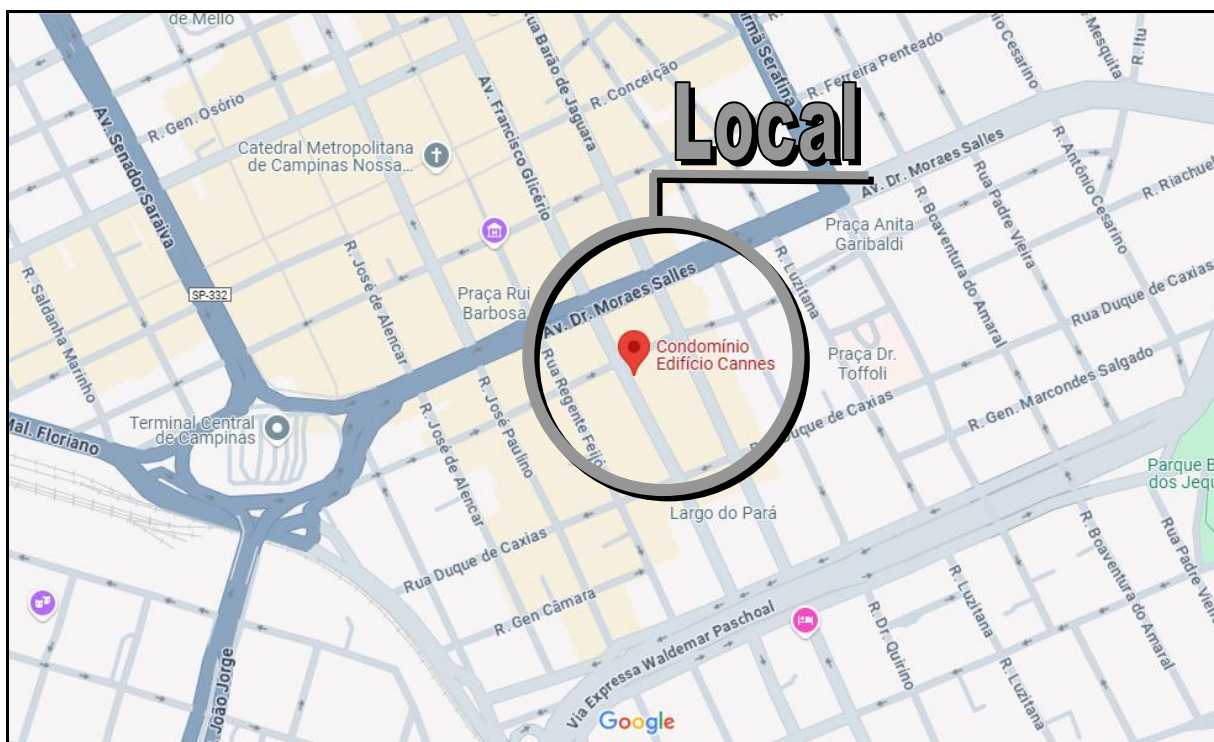
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Av. Francisco Glicério, n.º 694 - esquina com a Rua Cônego Cipião no quarteirão completado pelas Rua Barão de Jaguará e Rua Duque de Caxias – Apartamento n.º 72 – 7º andar - Edifício Cannes – Centro – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Site do Zoneamento Online de Campinas, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

3.2- Imagem parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



PLUS CODE: 3WRR+PW Centro, Campinas – SP

3.2.2- Imagem parcial obtida do site do Zoneamento Online de Campinas, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade de Campinas, possuindo características residenciais e comerciais.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, com acesso pela Av. Glicério.

3.5- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

3.7- Terreno

O terreno, onde encontra-se erigido o Edifício Cannes onde está o apartamento em questão apresenta, correspondendo a uma fração ideal de **17,481 m² ou 1,986%** de acordo com a **matrícula n.º 8.299** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – S.P., e **Espelho de IPTU** do imóvel, juntados a seguir.

3.8- Edificações

O apartamento de **n.º 72** - no 7º andar - possui uma área útil de **107,22 m²**, com área comum de **21,52 m²**, e uma vaga de garagem com **11,60 m²** - área total de **140,34 m²**, de acordo com a **matrícula n.º 8.299** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – S.P., e **Espelho de IPTU** do imóvel, juntados a seguir.

3.9- Matrícula de n.º 8.299 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

ua13

fls. 9

14

Matrícula Nº 8299

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 8299

IMÓVEL

Nº CADASTRO 22.152.700 da Prefeitura de Campinas-

APARTAMENTO número 72 (setenta e dois) do 7º andar - do Edifício Cannes à Avenida Francisco Glicério esquina da rua Conego Cipião-composto de sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço, despejo e W.C. com uma área útil de 107,22ms², área de uso comum de --- 21,522ms², área comum destinada à garagem de 11,604ms², com uma área - total vendável de 140,346ms², à qual corresponde uma parte ideal de --- 17,481ms² ou 1,896% no terreno todo que mede: 31,35ms numa face para a - rua Conego Cipião; 29,90ms noutra face para a rua Francisco Glicério; - 29,82ms noutra face, oposta à rua Francisco Glicério e 29,62ms na última face ou fundos, confrontando nestas duas últimas com quem de direito perfazendo uma área total de 922,27ms², formando na esquina entre as .. duas ruas, um canto chanfrado com 5,00ms, sendo que o Edifício Cannes - se encontra em construção. segue no verso---

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO-ESPÓLIO de DELFINA FERREIRA PENTEADO TEIXEIRA (transcrição - aquisitiva 3-M--56-18.505)- Campinas, *6 ABR 1977 - 0-
escrevente *[assinatura]* O Oficial *[assinatura]*

R.1/ 8299 Nos termos da escritura pública de venda e compra e especificação de condomínio, lavrada em notas do 5º Tabelião to de Campinas livro 197 fls. 34 de 19 de janeiro de 1967, microfilmada em cartório sob nº 16175 o imóvel desta matrícula foi atribuído a -- JOÃO DE FREITAS e IVONE DE FREITAS, solteiros, maiores, proprietários, - residentes nesta cidade, por Gr\$4.957,02. Campinas *6 ABR 1977 - 0- es-
crevente *[assinatura]* O Oficial *[assinatura]*

R.3/8299- Nos termos de certidão datada de 31 de maio de 1978, microfili-
mada sob nº 28706 extraída dos autos de inventário dos - bens deixados por falecimento de YVONE FREITAS ou IVONE FREITAS ou IVO-
NE DE FREITAS, ocorrido em 24 de fevereiro de 1977 (processo 616/77-Car- segue no verso---

ÔNUS

R.5/8299- Tendo FRANCISCO FREITAS FILHO e sua mulher DOLORES QUIMENE DE FREITAS ou DOLORES Q. FREITAS, ou DOLORES FREITAS ou DOLORES-XIMENEZ, qualificados no R.4, doado o imóvel a JOÃO DE FREITAS e outros - reserv, digo doado METADE do imóvel a JOÃO DE FREITAS E OUTROS, reser-
varam para si USUFRUTO vitalício sobre a referida Metade ideal, deven-
do crescer ao sobrevivente a parte do pré-morto, nos termos da escritu-
ra pública lavrada em notas do 5º Tabelionato de Campinas, livro 382, -
fls. 343 de 4 de setembro de 1981, microfilme 74694 .Campinas ----
29 SET 1981 O escrevente autorizado *[assinatura]*
(José Francisco Madernas).
Av.8/8.299:- Fica CANCELADO o usufruto, objeto do R.5, em virtude do fa-
lecimento dos usufrutuários, Francisco e Dolores, ocorridos em 22/01/82
e 22/01/88, respectivamente, nos termos de certidões de óbito expedidas
(continua no verso)

Data *6 ABR 1977

Oficial *[assinatura]* FLS. 1

Mod. 23

DR. ELVINO SILVA FILHO

OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 10217072920188262674. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021707-29.2018.8.26.0114 e código 5V85Cm9H.

fls. 10

MATRÍCULA Nº 8299

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

Av.2/ **8299** dos termos de certidão expedida pelo escrivão deste cartório, em 4 de abril de 1977, microfilmada em cartório sob nº **16176**, faço constar que o Edifício Cannes, foi concluído e recebeu habite-se em 31.7.1970(definitivo), sendo que a entrada principal dos apartamentos do Edifício Cannes recebeu o nº 694, pela Av. Francisco Glicério, Campinas **16 ABR 1977** O esc. *[assinatura]*
O Oficial *[assinatura]*

AQUISIÇÕES

tório do 5º Ofício- Juízo de Direito da 2a. Vara Cível), A METADE que o espólio possuía no imóvel, foi partilhada ou melhor foi atribuída -- a FRANCISCO FREITAS FILHO, português, ferroviário aposentado, CIC ---- 148.010.278- Cert. Reg. Estrangeiro 712 e sua mulher DOLORES QUIMENE DE FREITAS (que também se assina DOLORES Q.FREITAS, DOLORES FREITAS e DOLORES XIMENEZ,) de prendas domésticas, brasileira, residentes à rua-- Santo Antonio Claret 80, na proporção de Cr\$92.020,00 para cada um -- cuja Metade foi avaliada em Cr\$184.040,00. A partilha dos bens foi julgada por sentença de 13 de abril de 1978, que transitou em julgado. Campinas **12 JUN 1978** O esc. *[assinatura]* O OF. *[assinatura]*
R.4/8.299- Os proprietários FRANCISCO FREITAS FILHO, aposentado, CP---- 113.103--22a. série - CIC 148.010.278/49 e sua mulher DOLORES QUIMENE DE FREITAS, do lar, também conhecida por DOLORES Q.FREITAS -DOLORES FREITAS e DOLORES XIMENEZ, éle português, ela brasileira, ca-- segue folha 1 - AQUISIÇÕES -

ÔNUS

pelo Oficial do Cartório de Registro Civil do 2º subdistrito (termo nº 10.964, fls. 191 do livro C-94), e do 1º subdistrito (termo nº 18.863, fls. 45vº do livro nº C-104), desta cidade, ficando tudo microfilmado - sob nº 186.260.--- Campinas, 20 de Janeiro de 1.992. O escr. autorizado *[assinatura]*. (José B. S. Possati).-

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 10217072920188260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021707-29.2018.8.26.0114 e código 5V85Cm9H.

8.299

MATRÍCULA NºCOMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERAL

MOD. 25

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL**MATRÍCULA Nº** 8.299

Folha nº 1 AQUISIÇÕES FICHA 2

Oficial *Francisco Benito**Oficial - Maior***AQUISIÇÕES**

sados no regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, domicilia-
dos e residentes nesta cidade à rua 14 Bis 354--DOARAM PARTE IDEAL -
correspondente à METADE do imóvel a:-----
JOÃO DE FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, feirante, RG 13.291.
225- CIC 029.083.958/00; -----1/8
JOSÉ PEDRO DE FREITAS, brasileiro, feirante, RG 7.258.746 e CIC --
121.544.078/20, casado no regime da comunhão de bens antes da lei-
6.515/77 com EUZA POMIN DE FREITAS-----1/8
MANOEL FREITAS, brasileiro, feirante, RG 12.438.434 e CIC 273.832.
458-49, casado com NADJA NAIRA FREITAS, no regime da comunhão de--
bens, antes da lei 6.515/77-----1/8
ROBERTO FREITAS, brasileiro, feirante, RG 4.234.002 e CIC 273.832.
378/20, casado no regime da comunhão de bens, na vigência da lei -
6.515/77 com MARIA MAGDA RISSATO FREITAS-----1/8
todos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, à rua 14 -
Bis 354, conforme escritura pública lavrada em notas do 5º Tabeliona-
to de Campinas, livro 382, fls. 343 de 4 de setembro de 1981, micro-
filme 74694 no valor de Cr\$1.361.023,50. Campinas **29 SET 1981**
O esc.aut. *Francisco Benito* (José Francisco Madernas)
Av.6/8.299- Nos termos da escritura pública de pacto antenupcial, la-
vrada em notas do 7º Tabelionato de Campinas, livro 7, fls
72 de 25 de janeiro de 1978, microfilme 74695 faço constar que
ROBERTO FREITAS e MARIA MAGDA NEVES RISSATO, contrataram casamento e-
stabeleceram que o regime de bens a vigorar após a celebração do mes-
mo seja o da comunhão universal. Campinas **29 SET 1981** O es-
crevente autorizado *Francisco Benito* (José Francisco Madernas)
Av.7/8.299- Nos termos da certidão de casamento datada de 4 de março
de 1978, microfilme 74695 expedida pelo Oficial do -
Registro Civil do 3º subdistrito de Campinas, faço constar que ROBER-
TO FREITAS e MARIA MAGDA NEVES RISSATO contraíram matrimônio no dia -
04 de março de 1978, conforme termo 3937, livro B-108, fls. 117, pelo
regime da comunhão universal de bens, adotando ela o nome de MARIA --
MAGDA RISSATO FREITAS. Campinas **29 SET 1981** O esc.aut.-----
Francisco Benito (José Francisco Madernas).
R.9/8.299. Nos termos de CARTA DE ADJUDICAÇÃO, datada de 12 de agosto
de 1.993, já microfilmada neste cartório sob número 205.749 (Protoco-
lo número 206.309), expedida pelo Escrivão do Cartório do 10º Ofício
Cível local e assinada pelo M. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível desta
comarca de Campinas (processo de arrolamento nº 272/93), em virtude
do falecimento de ROBERTO FREITAS, ocorrido em 30 de junho de 1.992, O
DOMÍNIO SOBRE A PARTE IDEAL DE 1/8 DO IMÓVEL, foi atribuído à viúva
meeira MARIA MAGDA RISSATO FREITAS, brasileira, de prendas domésticas,
RG. nº 10.302.882 SSP/SP., CPF/MF número 054.069.668-47, residente e

segue no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 1021707292018826614.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010853-80.2024.8.26.0114 e código QCV11ynN.

fls. 12

MATRÍCULA Nº

8.299

Verso folha nº 1 – AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

domiciliada nesta cidade à Rua 14 Bis, nº 354, Jardim Chapadão, conseqüente à adjudicação, cujo auto, datado de 31 de maio de 1.993, foi julgado por sentença daquele Juízo, datada de 02 de junho de 1.993, que transitou em julgado. A parte ideal foi estimada em Cr.\$ 4.394.334,90. CAMPINAS, SP, ***3 JUN 1994** (AAM). O Oficial Maior do Registro de Imóveis, Elvino Silva Neto, Elvino Silva Neto.

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

CONTINUA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 10217072920188260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021707-29.2018.8.26.0114 e código 5V85Cm9H.

fls. 13

374

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

8.299

ficha

3 (três)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
 Oficial de Registro

Av.10/8.299: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 29 de dezembro de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada:

[Assinatura] (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada:
[Assinatura] (Ana Paula Fujimoto)

Av.11/8.299: De acordo com a certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 3º. Subdistrito local, extraída do termo nº. 10.345, lavrado às fls. 115, do livro B-45, integrante do Formal de Partilha prenotado sob nº. 366.939, faço constar que o nome correto da proprietária é **ANA EUZA**

POMIN DE FREITAS. Campinas, 29 de dezembro de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada:
[Assinatura] (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada:
[Assinatura] (Ana Paula Fujimoto)

R.12/8.299: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datado de 02 de outubro de 2.009, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, extraído do processo de Arrolamento nº. 114.01.2006.011241-0/000000-000 (ordem nº. 724/2006 - 3º Ofício respectivo), instruído da certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil do Distrito de Barão Geraldo, desta Comarca, extraída do assento nº. 36255, lavrado às fls. 145, do livro C-62, prenotado sob número 366.939, em virtude do falecimento do proprietário José Pedro de Freitas, ocorrido em 31 de janeiro de 2.006, A PROPRIEDADE DA PARTE IDEAL DE 12,5% que possui no todo do imóvel FOI TRANSMITIDA à viúva meeira **ANA EUZA POMIN DE FREITAS**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº. 18.833.874 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 137.617.468-57, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Cananéia nº. 25, consequente à partilha homologada por sentença do aludido Juízo de Direito, datada de 16 de junho de 2.009, retificada em 16 de novembro de 2.009, que transitou em julgado, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$115.805,49. Campinas, 29 de dezembro de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada: *[Assinatura]* (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada: *[Assinatura]* (Ana Paula Fujimoto)

R.13/8.299: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datado de 05 de maio de 2.015, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara do Foro e Comarca de Valinhos, São Paulo, extraído do processo de Inventário nº. 0007486-12.2012.8.26.0650 - Ordem nº. 1358/12, instruído com certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil do Distrito de Barão Geraldo, desta Comarca, extraída do assento nº. 49.597, lavrado às fls. 335, do livro C-84, prenotado sob número 422.006, em virtude do falecimento da proprietária **MARIA MAGDA RISSATO FREITAS**, ocorrido em 25 de março de 2.012, A PARTE IDEAL DE 1/8 DE SUA PROPRIEDADE no todo do imóvel objeto desta matrícula, estimada pelo valor de R\$4.982,36, FOI TRANSMITIDA aos herdeiros, na seguinte proporção: (1) **MARIA TEREZA RISSATO BROLACCI**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG. 9.858.288-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 059.204.958-20, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **EDSON ROBERTO BROLACCI**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. 5.573.444, inscrito no CPF/MF. sob nº. 553.681.748-53, residentes e domiciliados na cidade de Valinhos, São Paulo, na Rua Bortholo Olivo, nº. 117, Vila Nova Valinhos, uma parte ideal correspondente a 1,82%. **(continua no verso)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 1021707292018826614. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010853-80.2024.8.26.0114 e código 5V85Cm9H.

fls. 14

matrícula

8.299

ficha

3 (três)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(2) **MARIA DE FATIMA RISSATO ANDRADE**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG. 10.183.935 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 201.785.069-15, casada no regime da comunhão parcial de bens, antes da lei 6.515/77, com **MARCOS CARDOSO DE ANDRADE**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. 8.719.895-2, inscrito no CPF/MF. sob nº. 777.021.668-00, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua São Lourenço, nº. 89, Conjunto Habitacional Padre Anchieta, uma parte ideal correspondente a 1,78%, (3) **MARIA MAGALI RISSATO FERRARO**, brasileira, vendedora, portadora da cédula de identidade RG. 8.931.199 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 182.010.308-00, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **DIRCEU FERRARO**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. 7.254.414-4, inscrito no CPF/MF. sob nº. 036.757.698-87, residentes e domiciliados na cidade de Valinhos, São Paulo, na Avenida Luiz Basseto, nº. 193, Colina dos Alamos, uma parte ideal correspondente a 1,78%, (4) **MARIA MARLENE RISSATO ADORNO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 10.246.440-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 221.156.318-03, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **ALDO ALVES ADORNO**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG. 2.781.204-2, inscrito no CPF/MF. sob nº. 002.972.089-34, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Simão Álvares, nº. 250, apartamento 142, uma parte ideal correspondente a 1,78%, (5) **MARIA MIRNA NEVES RISSATO JETTAR**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 9.770.717 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 309.140.418-86, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **JUAN ANTONIO JETTAR**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG. 8.849.781, inscrito no CPF/MF. sob nº. 123.915.578-68, residentes e domiciliados na cidade de Pederneiras, São Paulo, na Rua Fausto Furlani, nº. 1.010, Zona Oeste, Jardim Alvorada, uma parte ideal correspondente a 1,78%, (6) **JOSÉ LUIZ NEVES RISSATO**, brasileiro, vendedor, portador da cédula de identidade RG. 3.858.526-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 245.781.188-00, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **MARIA HELENA TORNISIELLO RISSATO**, brasileira, filha de Orlando Tornisiello e de Maria Otaviano, inscrita no CPF/MF. nº. 078.667.028-29, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua dos Auetis, nº. 382, Vila Costa e Silva, uma parte ideal correspondente a 1,78%, (7) **THAIS REGINA DE SOUZA GUEDES**, brasileira, psicóloga, RG. 34.125.820-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 284.703.778-09, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **RODRIGO DE LIMA GUEDES**, brasileiro, administrador de empresas, RG. 29.466.969-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 278.555.158-36, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Hermantino Coelho, nº. 127, apartamento 106, Parque das Flores, uma parte ideal correspondente a 0,89%, e (8) **LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA**, brasileiro, advogado, RG. 34.122.915-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 303.202.648-23, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **FABIANA IODICE ORTOLAN**, brasileira, analista de vendas, portadora da cédula de identidade RG. 33.798.119-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 304.797.298-24, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Irmã Maria Inês, nº. 84, apartamento 403, Jardim Chapadão, uma parte ideal correspondente a 0,89%, conforme partilha homologada por r. sentença do mencionado Juízo de Direito, datada de 26 de junho de 2.014, que transitou em julgado. Campinas, 23 de novembro de 2015. (DMS). A escrevente habilitada aparecida de fátima g. baraldi, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: [Assinatura], (José Benedito Scannapieco Possati).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 10217072920188260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010853-80.2024.8.26.0114 e código 5V85Cm9H.

fls. 15

44

444214 - FMN

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 8.299 deste Registro, **e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 29 de março de 2018.

O esc. autº. Fabricio Massayuki Nakatsu

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Campinas

Oficial	R\$30,69
Estado	R\$8,72
Cart. Serv.	R\$5,97
Comp. Reg. Civil	R\$1,62
Trib. Just.	R\$2,11
Ministério Público	R\$1,47
Tributo Municipal	R\$1,62
TOTAL	R\$52,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2018 às 13:58, sob o número 1021707292018826614. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021707-29.2018.8.26.0114 e código 5V85Cm9H.

3.10- ESPELHO DE IPTU DO IMÓVEL DE 2025

12/04/25, 10:53

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)



Prefeitura Municipal de Campinas

12/04/2025, 10:41:30

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3423.42.06.0001.01013
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 2 - Residencial
Cód. Anterior: 02-022152700
LOCALIZAÇÃO
Quartirão/Quadra: 01091-***
Lote/Sublote: 019-
Logradouro: AVENIDA FRANCISCO GLICÉRIO
Número: 694
Complemento: 7.A AP 72
Bairro/Loteamento: CENTRO
CEP: 13012-100
Zoneamento: 17

Dados do Terreno

Área do Terreno: 17,48
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 3.277,45 / UFIC 671,5395
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\$ 63.018,78 / UFIC 12.912,3616
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 56.716,90 / UFIC 11.621,1254
Frente: 50,00
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 301
Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
FV / FB: SIM / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: 140,34
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$ 282.172,95 / UFIC 57.816,4016

Dados da Dependência

Dependência 1
Área da Dependência: 140,34
Área Não Trib. da Dep.: ,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.668,40 / UFIC 546,7469
Ano de Depreciação: 1977
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Dependência: R\$ 282.172,95 / UFIC 57.816,4016
Tipo Padrão Construção: RV-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2025
Emissão: 01/2025
Valor da UFIC: 4,8805
Desc. Adimplência: Sim
Valor Venal do Imóvel: R\$ 345.191,73 / UFIC 70.728,7631
Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 338.889,85 / UFIC 69.437,5269
Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 0,6000%
Desconto Fixo: UFIC 60,0000
Valor do IPTU: R\$ 1.740,51 / UFIC 356,6252
Limitador: R\$ 1.800,95 / UFIC 369,0084
IPTU Lançado: R\$ 1.740,51 / UFIC 356,6252
Valor Taxa de Lixo: R\$ 636,64 / UFIC 130,4460
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

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

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

12/04/25, 10:53

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

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\$ 2.377,15 / UFIC 487,0712
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 2.258,29 / UFIC 462,7176
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 216,10 / UFIC 44,2792
Venc. 1º Parc./Cota Única: 10/02/2025
Isenção de Imposto: Motivo de 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 Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

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

2/2

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS DO APARTAMENTO AVALIANDO



FOTO N.º 01- Tomada da fachada do Edifício Cannes, com frente para Av. Francisco Glicério, n.º 694.



FOTO N.º 02- Detalhe da fachada do Edifício Cannes, na esquina da Av. Francisco Glicério, com a Rua Cônego Cipião.



FOTO N.º 03- Aspecto da portaria de acesso ao edifício Cannes.



FOTO N.º 04- Detalhe da placa identificativa no portaria do Edifício Cannes - n.º 694.



FOTO N.º 05- Tomada da porta de acesso ao apartamento de n.º 72 – no 7º andar.



FOTO N.º 06- Aspecto da placa identificativa do apartamento de n.º 72.



FOTO N.º 07- Detalhe interno da sala de estar.



FOTO N.º 08- Detalhe interno da cozinha.



FOTO N.º 09- Tomada interna da lavanderia.



FOTO N.º 10- Detalhe interno do banheiro de n.º 01.



FOTO N.º 11- Aspecto interno do quarto de n.º 01.



FOTO N.º 12- Vista interno do quarto de n.º 02.



FOTO N.º 13- Aspecto interno do banheiro de n.º 02.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.019 – estabelecida na Portaria de n.º 01/2017.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo**
- O Evolutivo**
- O de custo**
- O dos preços de venda**
- O de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através da Portaria de n.º 01/2017.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor unitário de apartamentos.

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019, para avaliação das edificações, não foi utilizado na presente avaliação.

6.0- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

O valor das edificações será obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_{\text{APARTAMENTO}} = S \times q$$

Onde:

$V_{\text{APARTAMENTO}}$ = valor do apartamento (procurado)

S = área útil do apartamento **107,22 m²**

q = valor unitário básico de edificações = **R\$ 3.129,54/m² – Anexo 01**

Substituindo teremos:

$$V_{\text{APARTAMENTO}} = 107,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.129,54/\text{m}^2$$

$$V_{\text{APARTAMENTO}} = \text{R\$ } 335.549,28$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

7.0- COTA PARTE

7.1- Ana Euza Pomim de Freitas – cota parte 12,50 %

7.2- Nadja Naira Freitas – cota parte 12,50 %

7.3- Herdeira de João Freitas – cota parte – 62,50 %

7.4- Outros herdeiros – cota parte – 14,28 %

Em contestação, os réus Ana Euza e José Roberto alegam que são herdeiros de João de Freitas e receberam, pela partilha do imóvel, a fração ideal de 12,5% e 15,62%, respectivamente. Ressaltam que deve ser feito primeiramente a ratificação da partilha com o registro das respectivas frações ideais na matrícula do imóvel para somente depois se promover a dissolução do condomínio. Sustentam que a alienação judicial do bem não se aplica ao presente caso, devendo ser feita por meio de iniciativa particular. Por fim, reforçam a alegação de que o imóvel está sendo usado de forma exclusiva por um dos herdeiros sem o consentimento dos demais, o que gera o direito destes perceberem aluguéis, e requerem a avaliação do bem por corretoras para que se apure o verdadeiro valor de mercado (fls. 69/75).

Incontroverso que o imóvel descrito na inicial foi herdado pelos autores na seguinte proporção, de acordo com o R.13 da matrícula 8.299, do 1º CRI local (fls. 13/14): (i) Maria Tereza Rissato Brolacci, casada com Edson Roberto Brolacci – 1,82%; (ii) Maria de Fátima Rissato Andrade, casada com Marcos Cardoso de Andrade – 1,78%; (iii) Maria Magali Rissato Ferraro, casado com Dirceu Ferraro – 1,78%; (iv) Dirceu Ferraro – 1,78%; (v) Maria Marlene Rissato Adorno, casada com Aldo Alves Adorno – 1,78%; (vi) Maria Mirna Neves Rissato Jettar – 1,78%; (vii) José Luis Neves Rissato – 1,78%; (viii) Thais Regina de Souza Guedes, casada com Rodrigo de Lima Souza Guedes – 0,89%; e (ix) Luis Gustavo Rissato de Souza, casado com Fabiana Iodice Ortolan – 0,89%.

Indubitável, ainda, que as rés Ana Euza Pomim de Freitas e e Nadjá Naira Freitas são proprietárias da fração ideal de 12,5% cada uma (R.12/8.299 – fls. 13 e R.4/8.299 – fls. 11). O demais réus, Evandro de Freitas, Everson de Freitas, Eduardo de Freitas e José Roberto de Freitas são herdeiros de João de Freitas, falecido em 05/07/98 (fls. 24) que possuía a fração ideal de 62,5% do imóvel.

COTA PARTE:

1- Maria Tereza Rissato Brolacci e Edson Roberto Brolacci – cota parte de **1,82 %**.

$$V_1 = R\$ 335.549,28 \times 0,0182$$

$$V_1 = R\$ 6.107,00$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

2- Maria de Fatima Rissato de Andrade e Marcos Cardoso de Andrade – cota parte de **1,78 %**.

$$V_2 = R\$ 335.549,28 \times 0,0178$$

$$V_2 = R\$ 5.972,78$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

3- Maria Maria Magali Ferraro e Dirceu Ferraro – cota parte de **1,78 %**.

$$V_3 = R\$ 335.549,28 \times 0,0178$$

$$V_3 = R\$ 5.972,78$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

4- Maria Marlene Rissato Adorno e Aldo Alves Adorno – cota parte de **1,78 %**.

$$V_4 = \text{R\$ } 335.549,28 \times 0,0178$$

$$V_4 = \text{R\$ } 5.972,78$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

5- Maria Mirna Neves Rissato Jettar – cota parte de **1,78 %**.

$$V_5 = \text{R\$ } 335.549,28 \times 0,0178$$

$$V_5 = \text{R\$ } 5.972,78$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

6- José Luis Neves Rissato – cota parte de **1,78 %**.

$$V_6 = \text{R\$ } 335.549,28 \times 0,0178$$

$$V_6 = \text{R\$ } 5.972,78$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

7- Thais Regina de Souza Guedes e Rodrigo de Lima Souza Guedes – cota parte de **0,89 %**.

$$V_7 = \text{R\$ } 335.549,28 \times 0,0089$$

$$V_7 = \text{R\$ } 2.986,39$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

8- Luis Gustavo Rissato de Souza e Fabiana Lodice Ortolan – cota parte de **0,89 %**.

$$V_8 = \text{R\$ } 335.549,28 \times 0,0089$$

$$V_8 = \text{R\$ } 2.986,39$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

9- Ana Euza Pomim de Freitas – cota parte de **12,5 %**.

$$V_9 = R\$ 335.549,28 \times 0,125$$

$V_9 = R\$ 41.943,66$
(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

10- Nadja Naira Freitas – cota parte de **12,5 %**.

$$V_{10} = R\$ 335.549,28 \times 0,125$$

$V_{10} = R\$ 41.943,66$
(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

11- 4 Herdeiros de João de Freitas – cota parte de **62,50 %**.

$$V_{11} = R\$ 335.549,28 \times 0,6250$$

$V_{11} = R\$ 209.718,30$
(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).

$$V = \frac{R\$ 209.718,30}{4}$$

V = R\$ 52.429,57 - para cada:

11.1– Evandro de Freitas = R\$ 52.429,57

11.2– Everson Freitas = R\$ 52.429,57

11.3– Eduardo de Freitas = R\$ 52.429,57

11.4– José Roberto de Freitas = R\$ 52.429,57

8.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1- RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS REQUERENTES – FLS. 44/45 DOS AUTOS

“1- Poderia o Sr. Perito descrever o imóvel;“

RESPOSTA: Favor reportar-se aos capítulos 3.0 e 4.0.

“2- Poderia o Senhor perito informar qual o tipo de zona se situa o imóvel? “

RESPOSTA: Zoneamento: ZM4 (Zona Mista 4) - Zona residencial de alta densidade habitacional.

“3- Poderia o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?“

RESPOSTA: Não trata-se de padrão médio.

“4- Poderia o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?“

RESPOSTA: Sim.

“5- Poderia o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?“

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo 6.0.

“6- Poderia o Senhor perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso?“

RESPOSTA: Sim.

“7- Poderia o Senhor perito informar quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?“

RESPOSTA: Utilizando da experiência deste profissional efetuando a vistoria internamente com dados obtidos no local, não foi constatado problemas estruturais e não há necessidade de reforma.

“8- Poderia o Senhor perito informar qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel? (‘verbi gratia’ ausência de reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; (entre outras observações que entenda necessárias registrar);“

RESPOSTA: Não foi constatados anomalias relacionados no quesito, comprovado com as fotografias constante do Capítulo 4.0

“9- Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação? “

RESPOSTA: a) Não.

b) Apresenta-se em bom estado de conservação, comprovado com as fotografias constante do Capítulo 4.0

“10- Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em uma residência, tais como das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e ‘vitrôs’, armários embutidos, entre outras eventualmente existentes no imóvel e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem; “

RESPOSTA: Apresenta-se em bom estado de conservação, comprovado com as fotografias constante do Capítulo 4.0

“11- Poderia o Senhor perito informar quais os sinais de desgaste que derivam do mau uso e/ou falta de conservação e, se possível, apontar o quanto isto deprecia o valor do imóvel. Favor justificar a resposta usando como parâmetro um estado ideal de conservação; “

RESPOSTA: Apresenta-se em bom estado de conservação, comprovado com as fotografias constante do Capítulo 4.0

“12- Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.“

RESPOSTA: Favor reportar-se ao corpo do laudo.

9.0- ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação, foi digitado em **35** (trinta e cinco) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha **01** (um) Anexo.

Campinas, 14 de Abril de 2.025.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ANEXO 01



ELEMENTO COMPARATIVO 01

2ª via de Boleto **Extrato Locador** **Aviso de Desocupação** **Cadastros e Propostas** **WhatsApp**

Venda
R\$ 345.000,00

Locação
R\$ 2.500,00

Condomínio
R\$ 1.100,00

IPU
R\$ 100,00 mensal

Locação Total
R\$ 3.700,00

Aceita Fgts • Aceita Financiamento

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como sua disponibilidade. As informações contidas neste site são fornecidas pelo proprietário do imóvel.

2 Banheiros **1 Vagas** **130m² Área Útil** **130m² Área Total**

Sobre este imóvel

Apartamento à venda no Centro de Campinas SP
 Oportunidade de negócio de 370 mil por 345
 Amplo apartamento de 130m².
 Sala 2 ambientes em L; 2 quartos com armários; 1 banheiro social com banheiro; Cozinha rica em armários planejados; Copa; Lavanderia ampla com banheiro e quartinho de apoio; Despensa.
 Apartamento antigo com janelas grandes, super conservado.
 2 portas de entrada (Social e de serviço).
 1 vaga de garagem.
 Ótima localização em cima da Padaria Nico Glicério.

Quero saber mais

Você deseja: ☒ Comprar ☐ Alugar

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel e gostaria de mais informações.

LOCAL: Av. Francisco Glicério, n.º 694 - Condomínio Edifício Cannes – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP018475

LINK: <https://offimoveis.com.br/imovel/ap018475-apartamento-venda-aluguel-centro-campinas-sp/>

OFERTANTE: OFF Imóveis – Sr. Robson – Fone: (19) 99239-7753

DATA: 04/2025

ÁREA ÚTIL: 107,22 m²

PREÇO: R\$ 345.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 345.000,00}{107,22 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = \text{R\$ } 2.895,91/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 02

Soberana Imóveis (19) 3737-5050 (19) 99506-6956 (19) 99507-7919

Quero saber mais

Você deseja: ☒ Comprar

Nome

E-mail

Telefone

☐ Olá, tenho interesse no imóvel e gostaria de mais informações.

Agendar visita: dd/mm/aaaa

☒ Manhã ☐ Tarde ☐ Início da Noite

☐ Concordo com a Política de Privacidade

☐ Não sou um robô

Enviar

Sobre este imóvel

Apartamento em excelente conservação, com ótima localização, tudo muito próximo, hospitais, padarias, bancos, sendo 2 dormitórios com armários embutidos, living para 2 ambientes, cozinha arejada, área de serviço. 1 vaga de garagem. Aceita permuta casa maior valor.

Venda R\$ 390.000,00 **Condomínio** R\$ 559,00 **IPTU** R\$ 117,00 mensal

2 Banheiros **1 Vagas** **117m² Área Útil** **117m² Área Total**

LOCAL: Av. Francisco Glicério, n.º 694 - Condomínio Edifício Cannes – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP013155

LINK: <https://soberanaimoveis.com.br/imovel/ap013155-apartamento-venda-centro-campinas-sp/>

OFERTANTE: Soberana Imóveis – Sra. Elizabeth – Fone: (19) 98370-7613

DATA: 04/2025

ÁREA ÚTIL: 107,22 m²

PREÇO: R\$ 390.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 390.000,00}{107,22 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = \text{R\$ } 3.273,64/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 03

apto.ampla.140ms² (2+1)dorms. por R\$ 380.000 – Centro – Campinas/SP **R\$ 380.000**

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Campinas > Centro > apto.ampla.140ms² (2+1)dorms. por R\$ 380.000 – Centro – Campinas/SP

AP2797-PEA

Sobre apartamento com 114 m² à venda em Campinas - SP

114 m²	140 m²	2 Quartos	2 Banheiros	1 Vaga	Aceita pet
Área útil	Área total				

Apto. amplo., situado no 4a. andar , sala , cozinha ,lavanderia, quartos, todos amplos, em ótimo estado de conservação , bom para quem procura conforto ,espaço e comunidade. Edif. localizado na Av .Frco, Glicerio imediações do Largo do Pará e Colégio Av;Maria., Visitas e mais informações favor contatar Leny Cel/whats(19)99112.7496

Venda **R\$ 380.000**
R\$ 3.333/m²

Condomínio **R\$ 611/mês**

IPTU **R\$ 130,95/mês**

Agendar visita

Quero mais informações

Leny
CRECI: 69976
📞 (19) 99112-7496 📧 (19) 99112-7496

LOCAL: Av. Francisco Glicério, n.º 694 - Condomínio Edifício Cannes – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP2797-PEA

LINK: <https://www.portoerodrigues.com.br/imovel/apartamento-campinas-2-quartos-114-m/AP2797-PEA>

OFERTANTE: Porto e Rodrigues Imóveis – Sra. Leny – Fone: (19) 99112-7496

DATA: 04/2025

ÁREA ÚTIL: 107,22 m²

PREÇO: R\$ 380.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 380.000,00}{107,22 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ } 3.189,70/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 04

Apartamento para venda no Centro em Campinas - Imobiliária Façanha Imóveis
 Centro - Campinas/SP

Venda
R\$ 370.000,00

Apartamento	
Referência: AP06928	Venda R\$ 370.000,00
2 dormitórios	Condomínio R\$ 850,00
2 banheiros	IPTU Mensal R\$ 185,00
1 vaga	
117,00 m² útil	

Descrição do imóvel
 Apartamento para venda no Centro em Campinas - Amplo Andar alto, vista para o pôr do sol, amplo living para 2 ambientes, piso em porcelanato, 2 quartos ricos em armários com possibilidade de suite, piso laminado, banheiro social, cozinha planejada espaçosa, área de serviço, garagem rotativa. Atualizado, elétrica e hidráulica refeitas. Ao lado da Padaria Nico, próximo do Largo do Pará. Próximo da Casa de Saúde. Fácil acesso para saída via Aquidabã- Viracopos.

Agendar Visita
 Compartilhe

LOCAL: Av. Francisco Glicério, n.º 694 - Condomínio Edifício Cannes – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP06928

LINK: <https://facanhaimoveiscampinas.com.br/comprar/sp/campinas/centro/apartamento/74430354>

OFERTANTE: Imóveis – Sr. Artur Aboin – Fone: (19) 2121-5600

DATA: 04/2025

ÁREA ÚTIL: 107,22 m²

PREÇO: R\$ 370.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 370.000,00}{107,22 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_4 = \text{R\$ } 3.105,76/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 05

Venda
R\$ 402.000,00

Condomínio
R\$ 700,00

IPTU
R\$ 1.950,00 mensal

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como sua disponibilidade. As informações contidas neste site são fornecidas pelo proprietário do imóvel e pelas concessionárias administradoras.

Quero saber mais

Nome

Sobre este imóvel

Apto na Av. Francisco Glicério, de frente para Avenida. Apenas 2 por andar, todo reformado, rico em armários e piso laminado novo! 2+1 Dormitórios, Sala 2 Ambientes, Cozinha ampla e 2 banheiros. Com garagem e documentação toda em ordem, pronta para financiamento. Interessados entre em contato com a imobiliária Facility e agende já a sua visita, será um prazer atendê-los e apresentá-los esse lindo imóvel (19) 2514-1288 ou whatsapp (19) 953217715 - Direto com o Corretor - (19) 997424311 - Carlos Coelho.

Agendar visita:
dd/mm/aaaa

● Manhã ● Tarde ● Início da Noite

☐ Concordo com a Política de Privacidade.

LOCAL: Av. Francisco Glicério, n.º 694 - Condomínio Edifício Cannes – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP005239

LINK: <https://imobiliariafacility.com.br/imovel/ap005239-apartamento-venda-vila-lidia-campinas-sp/>

OFERTANTE: Facility Imóveis – Sr. Carlos Coelho – Fone: (19) 99742-4311

DATA: 04/2025

ÁREA ÚTIL: 107,22 m²

PREÇO: R\$ 402.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{R\$ 402.000,00}{107,22 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_5 = R\$ 3.374,37/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 06



LOCAL: Av. Francisco Glicério, n.º 694 - Condomínio Edifício Cannes – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Zeladora – Benedita Aparecida Passari – Apartamento de n.º 92

DATA: 04/2025

ÁREA ÚTIL: 107,22 m²

PREÇO: R\$ 350.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 350.000,00}{107,22 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_6 = \text{R\$ } 2.937,88/\text{m}^2$$

I- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	2.895,91
02	3.273,64
03	3.189,70
04	3.105,76
05	3.374,37
06	2.937,88
SOMA	R\$18.777,26

I.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{\text{R\$ } 18.777,26}{06} = \text{R\$ } 3.129,54/\text{m}^2$$

I.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_S)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 4.068,40/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 2.190,68/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

$$M_s = \text{R\$ } 3.129,54/\text{m}^2$$

(VÁLIDO PARA ABRIL DE 2025).