

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

Processo Digital nº: 0001592-33.2020.8.26.0114.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO DO CONTRATO E
DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO.

Exequente: HENRIQUE MATTOS JACOB.

Executado: SPCIA 03 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	06
5 - Pesquisa das Amostras.....	08
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	08
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	12
6 - Determinação do Valor Final.....	13
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	13
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	13
6.3 - Valor Final de Venda.....	13
7 - Enceramento.....	14
7.1 - Conclusão do PTAM.....	14
8 - Anexos.....	15
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	15
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	17
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	22
8.4 - Croqui de Localização.....	26

1. Identificação da Solicitante

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

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no Endereço: na Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Unidade nº 1.530 (5º Pavimento) do Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova California da Cidade De Campinas/SP.

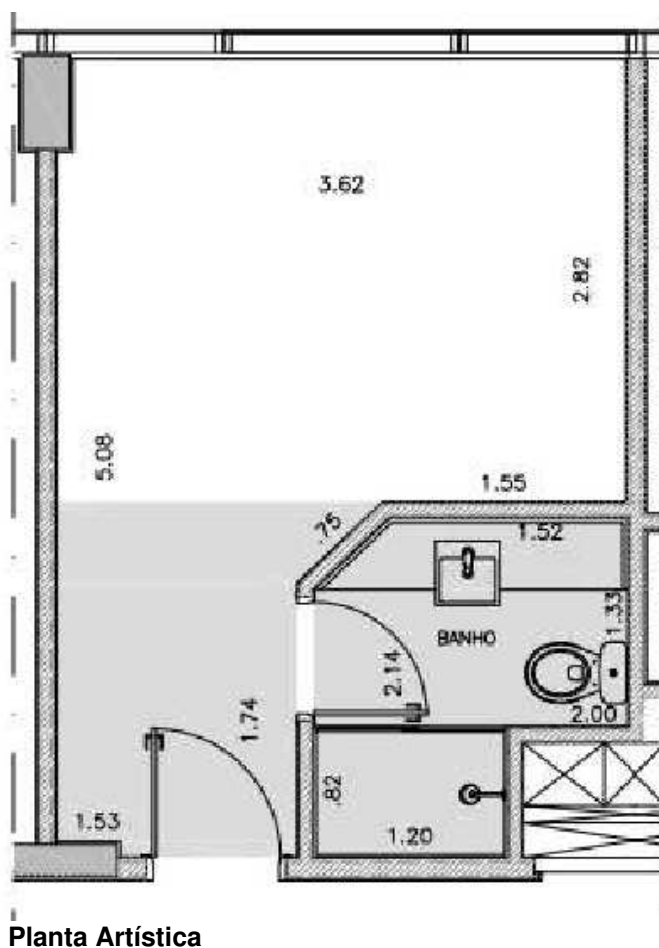
Vistoria realizada no dia 29 de fevereiro de 2.024, tendo o signatário sido acompanhado pela responsável administrativa do Hotel Contemporâneo, Sra. Pamela, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se em uso na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado regular, sendo constituído por: (1) hall de entrada com piso de vinílico com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, porta em madeira com fechadura eletrônica com cartão, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com rebaixo em gesso com aspecto regular de conservação, um ponto de iluminação, um detector de incêndio e um sprinkler; (2) banheiro com piso porcelanato com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, pia em granito com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, box de vidro, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (3) quarto com piso de vinílico com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, porta em madeira com fechadura eletrônica com cartão, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com rebaixo em gesso com aspecto regular de conservação.

Relatório Fotográfico em Anexo.



Planta Artística

O Condomínio Hotel possui três (3) elevadores, recepção 24h e restaurante.
Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula n° 239.548 do 3° Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3434.31.67.0107.01249 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Periciando possui: “as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio”, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
19,75 m ²	40,95 m ²	60,70 m ²

3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel avaliando está situado no bairro Jardim Nova Califórnia, Região Sul da cidade de Campinas/SP, em local de grande movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe baixa/média.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, alguns hotéis (Royal Palm Tower Campinas, Royal Palm Plaza Resort), casa de eventos (Royal Palm Hall), algumas empresas de médio porte, motéis e comércios locais. Além disso, há prático acesso à Rodovia Santos Dumont, a qual permite acesso ao centro de Campinas, ao Aeroporto Internacional de Viracopos, bem como à Rodovia dos Bandeirantes, sentido Capital ou Interior

Croqui de Localização em Anexo.

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

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZAE A (Zona de Atividade Econômica A) - Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica admitindo-se usos não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

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

Uso: - CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade.

- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- CVAI - Comércio varejista de alta incomodidade.
- CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.
- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- CAAI - Comércio atacadista de alta incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- SAI - Serviço de alta incomodidade.
- STAI - Serviço de transporte de alta incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- EAI - Entidade institucional de alta incomodidade.

- IBI - Indústria de baixa incomodidade. (até 1500,00m² de área ocupada pela atividade)
- IMI - Indústria de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- EAI - Entidade institucional de alta incomodidade. (somente quando localizado nas dependências de empresas de pesquisas ou empresas incubadoras, para a produção na forma piloto e de baixa escala de produção, sem fins de comercialização)
- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Unidade nº 1530 (5º Pavimento) do Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova Califórnia Da Cidade De Campinas/SP.

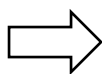
Área Útil: 19,75 m²

Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

Estado de Conservação: Regular - "C"

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$\text{FD} = (12 - 0,909) \times 100$$

$$\text{FD} = 9,10 \%$$

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653

Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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

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

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

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

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

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

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

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

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

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

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova California da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

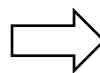
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

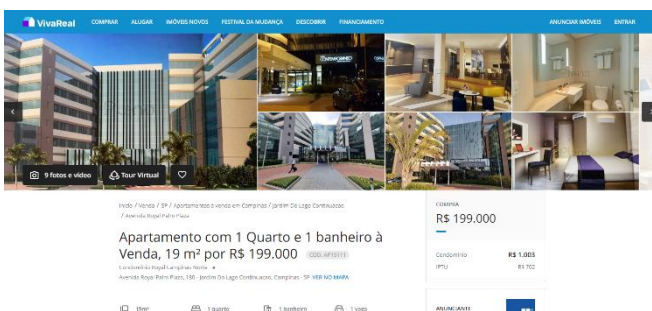
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 199.000,00 na Pleno Imóveis (Código Site – AP1511)¹

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (12 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

¹ Apartamento - Royal Palm Plaza Resort Campinas. <https://www.plenoimoveis.com.br/imoveis/AP15111>. Acessado em – 07/03/2024.

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova California da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

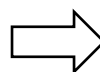
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

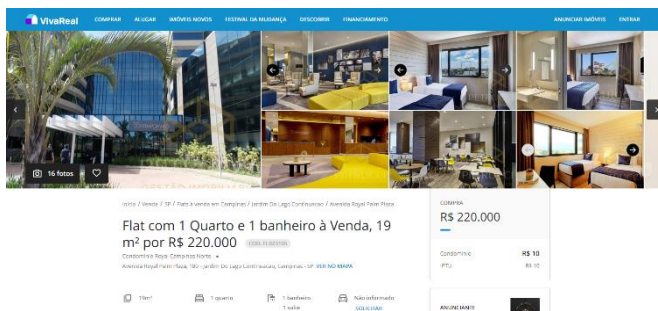
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 220.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site – FL023105)²

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (12 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

ELEMENTO 03

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova California da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

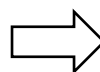
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

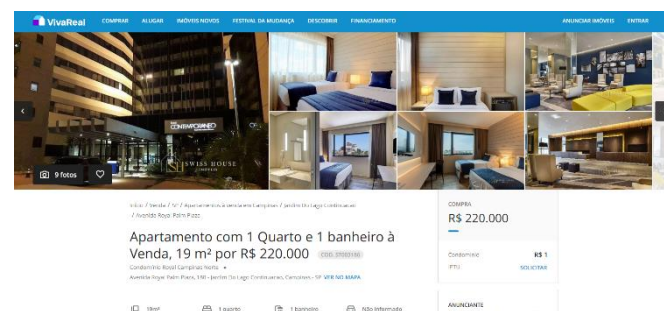
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 220.000,00 com o Swiss House Imóveis (ST003186)³

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (12 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

² FLAT À VENDA NO JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO EM CAMPINAS. <https://petrucci.com.br/imovel/fl023105-flat-venda-jardim-do-lago-continuacao-campinas-sp/>. Acessado em – 07/03/2024.
³ STUDIO À VENDA NO HOTEL CONTEMPORÂNEO EM CAMPINAS/SP. <https://swisshouseimoveis.com.br/imovel/ST003186-comprar-studio-jardim-do-lago-continuacao-campinas-sp/>. Acessado em – 07/03/2024.

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova Califórnia da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

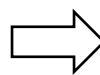
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

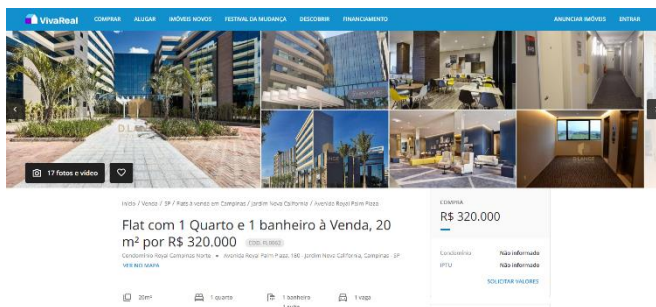
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 320.000,00 na D'lange Imóveis (Código Site – FL0062)⁴

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 12 e C = tiramos 0,909
FD = (12 - 0,909) X 100
FD = 9,10 %

ELEMENTO 05

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova Califórnia da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 22,75 m²

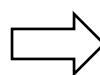
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 350.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – HO281347)⁵

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 12 e C = tiramos 0,909
FD = (12 - 0,909) X 100
FD = 9,10 %

⁴ Flat com 1 dormitório à venda, 20 m² por R\$ 320.000,00 - Jardim Nova Califórnia - Campinas/SP. <https://www.dlange.com.br/imovel/flat-de-20-m-com-1-quarto-jardim-nova-california-campinas/FL0062-DLA>. Acessado em - 07/03/2024.

⁵ Hotel à venda no Jardim Nova Califórnia em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ho281347-hotel-venda-jardim-nova-california-campinas-sp/>. Acessado em - 07/03/2024.

ELEMENTO 06

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova Califórnia da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

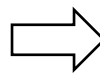
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

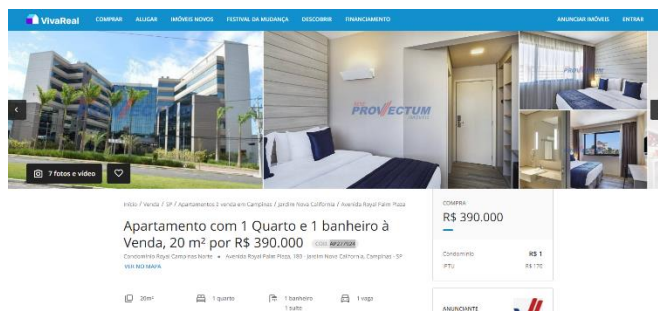
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 390.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – AP004148).⁶

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (12 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

ELEMENTO 07

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova Califórnia da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

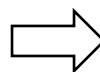
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 400.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site – FL024562)⁷

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (12 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

⁶ Apartamento à venda no Jardim Nova Califórnia em Campinas. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap277924-apartamento-venda-jardim-nova-california-campinas-sp/>. Acessado em – 07/03/2024.

⁷ FLAT À VENDA NO JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO EM CAMPINAS. <https://petrucci.com.br/imovel/fl024562-flat-venda-jardim-do-lago-continuacao-campinas-sp/>. Acessado em – 07/03/2024.

ELEMENTO 08

Endereço: Avenida Royal Palm Plaza, nº 180 - Hotel Contemporâneo (Subcondomínio A) no bairro Jardim Nova California da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 19,75 m²

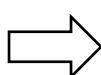
Vida Útil: 50 anos

Idade Cronológica: 6 anos (2018)

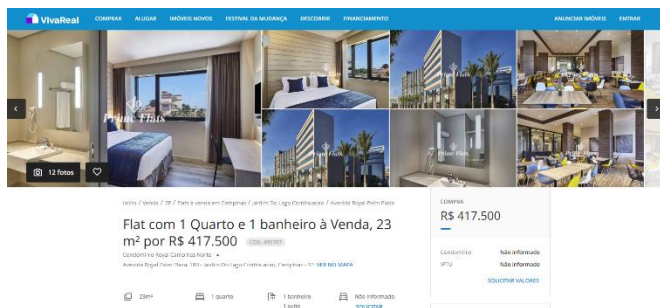
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 417.500,00 na Prime Flats Imóveis (Código Site – 495707)⁸

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



$$\% \text{ vida} = \frac{06}{50} \times 100 = 12,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e C = tiramos 0,909

$$FD = (12 - 0,909) \times 100$$

$$FD = 9,10 \%$$

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m ²	FO	FD	Valor por m ² após Homogeneização
01	R\$ 10.075,94	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 9.068,34
02	R\$ 11.139,24	- 10,00% (a venda)	-----	R\$ 10.025,31
03	R\$ 11.139,24	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 10.025,31
04	R\$ 16.202,53	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 14.582,27
05	R\$ 15.384,61	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 13.846,14
06	R\$ 19.746,83	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 17.772,14
07	R\$ 20.253,16	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 18.227,84

⁸ Flat disponível para venda no Hotel Contemporâneo, com 22,75m² e 1 dormitório. <https://primeflats.com.br/flat-disponivel-para-venda-no-hotel-contemporaneo-com-22-75m-sup2-e-1-dormitorio>. Acessado em – 07/03/2024.

08	R\$ 18.351,64	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 16.516,47
----	---------------	---------------------	-------	---------------

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

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

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{110.063,82}{8} = \boxed{\text{R\$ 13.757,97 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = $\boxed{\text{R\$ 13.757,97 v/m}^2}$

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 11.694,27

elimina-se superiores à R\$ 15.821,66

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

04	R\$ 16.202,53	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 14.582,27
05	R\$ 15.384,61	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 13.846,14

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Ponderada} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{28.428,41}{2} = \boxed{\text{R\$ 14.214,20 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = $\boxed{\text{R\$ 14.214,20 v/m}^2}$

6.3. Cálculo do Valor Final

Imóvel avaliando tem 19,75 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 14.214,20 x 19,75 m² = **R\$ 280.730,45**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE $\boxed{\text{R\$ 280.000,00}}$

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM


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

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

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 26 (vinte e seis) páginas todas numeradas na parte inferior.

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

Campinas, 08 de março de 2024.



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

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
 MATRÍCULA 239.548 FOLHA 001

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

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por UNIDADE n° 530 localizada no 5º Pavimento do **SUBCONDOMÍNIO A (HOTEL)** do Condomínio **ROYAL CAMPINAS NORTE**, situado na Avenida Royal Palm Plaza, n° 180, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.18/207.603 em 15/02/2019.
PROPRIETÁRIA: **SPCIA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito(a) no CNPJ n° **16.588.973/0001-23**, com sede na Avenida Royal Palm Plaza, n° 180, nesta cidade, Campinas, 15 de fevereiro de 2019.
 Selo N°: 113274311ABERTM103832819V
 O Oficial, **Pedro Sérgio de Almeida**
 Substituto

AV.01, em 15 de fevereiro de 2019.
 Esta matrícula foi aberta a Requerimento da proprietária, firmado em 14/01/2019 com firmas reconhecidas. Prenotação 614.362 de 18/01/2019. (Conf. ADMA/ADMA)
 Selo N°: 113274331000AVM103863819V
Alexandra Leonetti Alves da Silva
 Escrevente

Av.02 - em 08 de maio de 2023 - PENHORA
 Pelo R.Mandado de Averbação emitido em 01/02/2023, Certidão de Penhora PH000446719 emitida em 26/08/2022, ambos pela 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas-SP, extraídos dos autos de Execução Civil - Processo n° 0001592-33.2020.8.26.0114, e Declaração de Anuência emitida em São Paulo-SP, em 23/12/2021, figurando como exequente(s): **HENRIQUE MATTOS JACOB**, inscrito(a) no CPF/MF n° **370.790.108-45**; **ADHEMAR JOSÉ DE GODOY JACOB**, inscrito(a) no CPF/MF n° **776.438.448-87**; e **VANIA CRISTINA MATTOS JACOB**, inscrito(a) no CPF/MF n° **002.820.418-26**, e como executado **SPCIA 01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ n° **16.588.973/0001-23**, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de **R\$214.063,41 (duzentos e quatorze mil e sessenta e três reais e quarenta e um centavos)**, sendo nomeado (a) como depositário (a) **SPCIA 01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** Prenotação: 722.046 em 18/04/2023. Selo Digital: 1132743310000000788648232. Eu **Patricia Andrea Zamora Cavagna - Escrevente.**

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ** 115.038-** DATA: 04/03/2024 20:10:05 - VALOR: R\$ 21,55



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3434.31.67.0107.01249
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 3 - Comercial
 Cód. Anterior:
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 06593-87
 Lote/Sublote: 003-UNI
 Logradouro: AVENIDA ROYAL PALM PLAZA (PROLONG)
 Número: 180
 Complemento: COND.A UNID.530
 Bairro/Loteamento: JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO
 CEP: 13051-092
 Zoneamento: 11

Dados do Terreno

Área do Terreno: 22,43
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 1.645,85 / UFIC 352,7393
 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\$ 40.607,97 / UFIC 8.703,1368
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 36.547,17 / UFIC 7.832,8231
 Frente: 105,63
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,2324
 Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 156
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 47,36
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 109.509,88 / UFIC 23.470,2589

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 47,36
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.267,61 / UFIC 485,9972
 Ano de Depreciação: 2018
 Fator de Depreciação: 0,9270
 Valor da Dependência: R\$ 109.509,88 / UFIC 23.470,2589
 Tipo Padrão Construção: NRV-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2024
 Emissão: 01/2024
 Valor da UFIC: 4,6659
 Desc. Adimplência: Sim
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 150.117,85 / UFIC 32.173,3956
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 146.057,05 / UFIC 31.303,0820
 Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 1,1000%
 Desconto Fixo: UFIC 0,0000
 Valor do IPTU: R\$ 1.606,63 / UFIC 344,3339
 Limitador: R\$ 1.847,10 / UFIC 395,8714
 IPTU Lançado: R\$ 1.606,63 / UFIC 344,3339
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 205,42 / UFIC 44,0259
 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\$ 1.812,05 / UFIC 388,3598
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 1.721,45 / UFIC 368,9418
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 164,73 / UFIC 35,3054
 Venc. 1º Parc./Cota Única: 25/01/2024
 Isenção de Imposto:
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 Vl. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 Vl. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Vl. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto: Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

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

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio



Identificação do Condomínio



Identificação do Condomínio



Recepção Hotel (ângulo I)



Recepção Hotel (ângulo II)



Recepção Hotel (ângulo III)



Restaurante Hotel



Corredor Acesso Quarto (ângulo I)

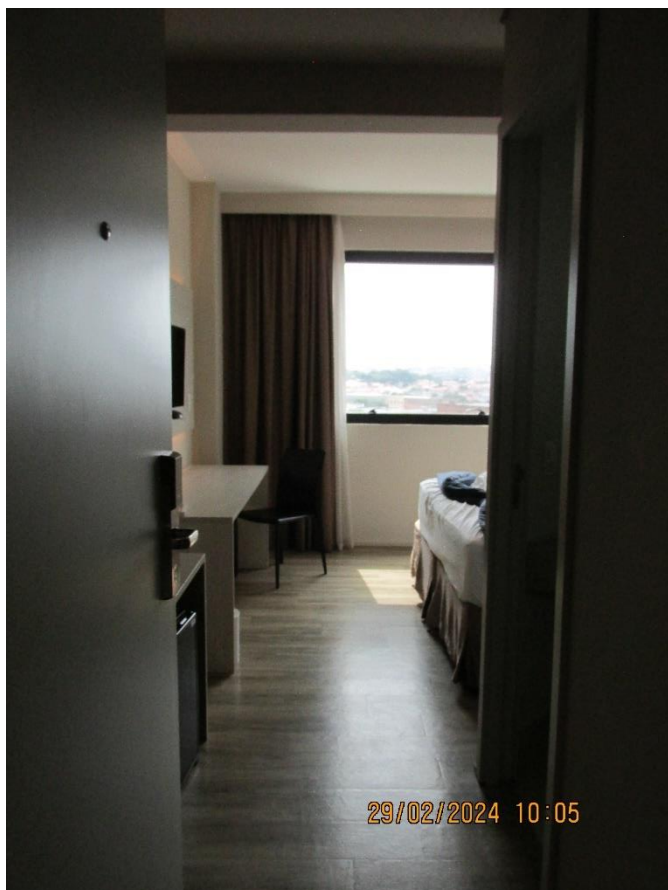


Corredor Acesso Quarto (ângulo II)



Identificação do Apartamento Periciando

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



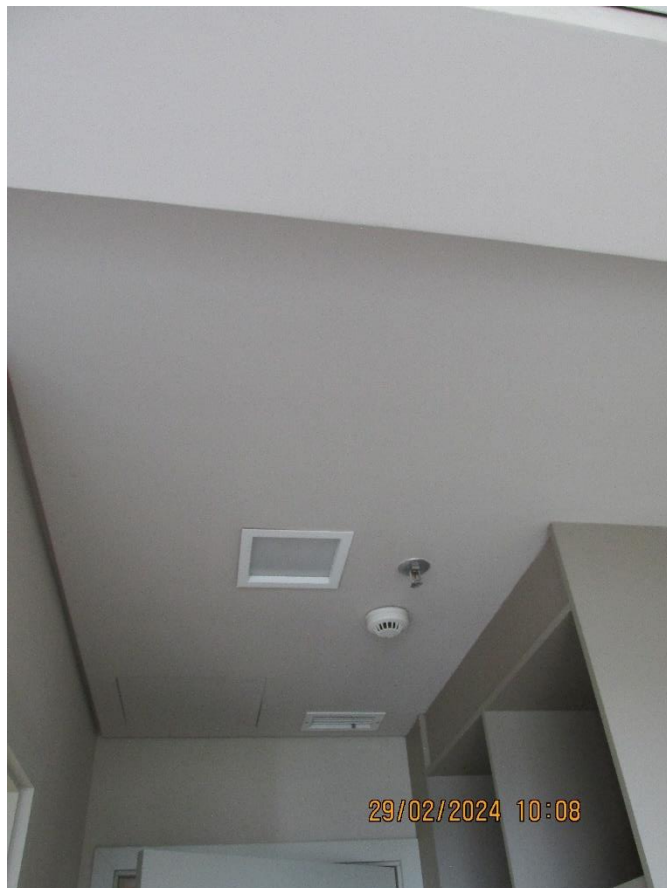
Hall Entrada (ângulo I)



Hall Entrada (ângulo II)



Hall Entrada/Piso



Hall Entrada/Teto



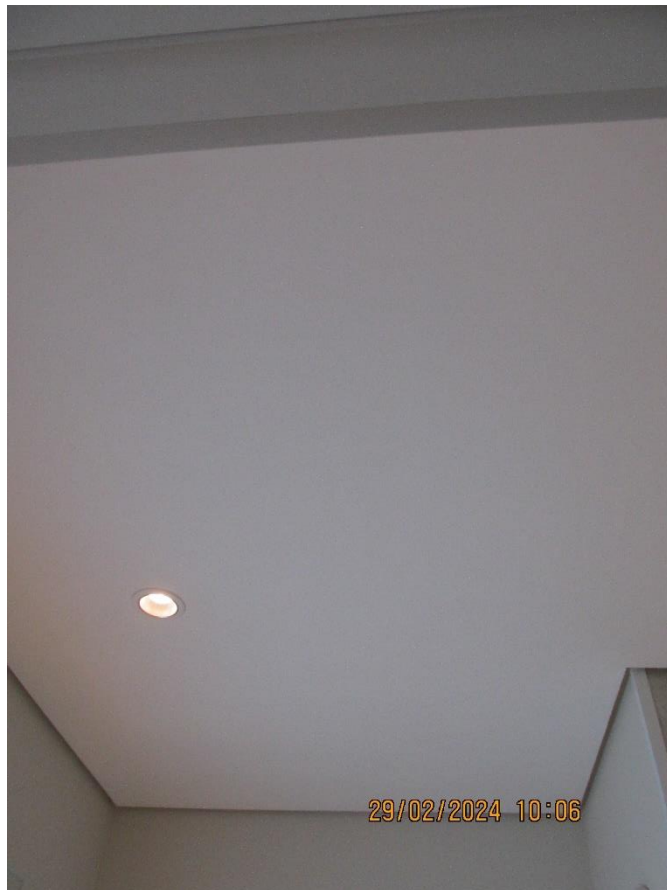
Banheiro (ângulo I)



Banheiro (ângulo II)



Banheiro/Piso



Banheiro/Teto



Quarto (ângulo I)



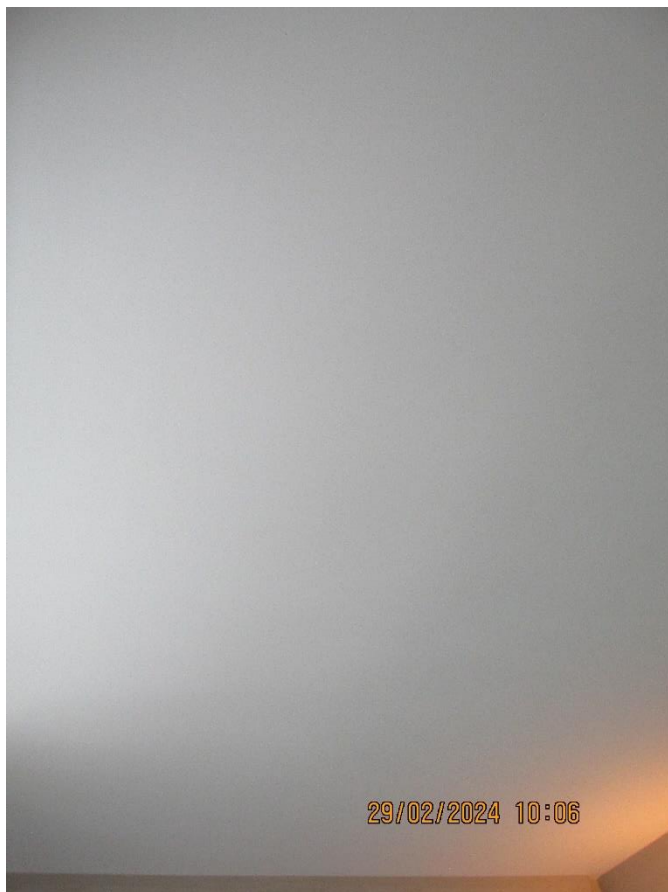
Quarto (ângulo II)



Quarto (ângulo III)



Quarto (ângulo IV)

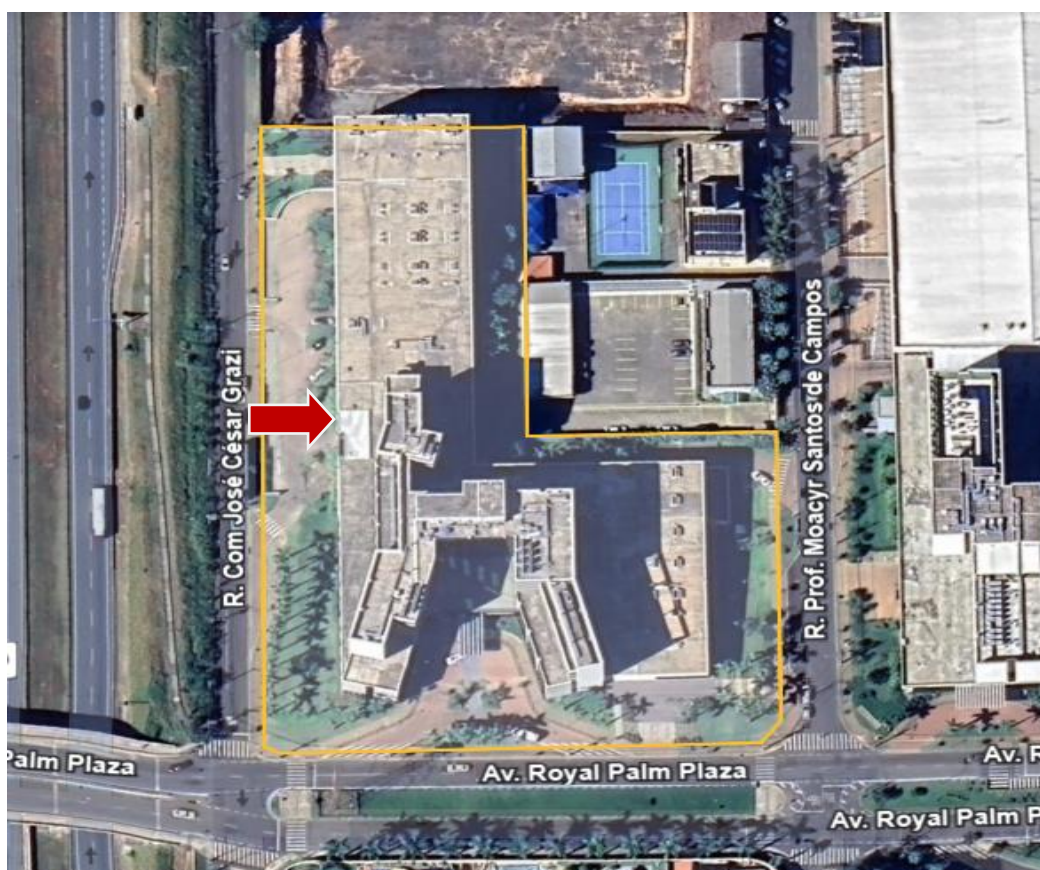
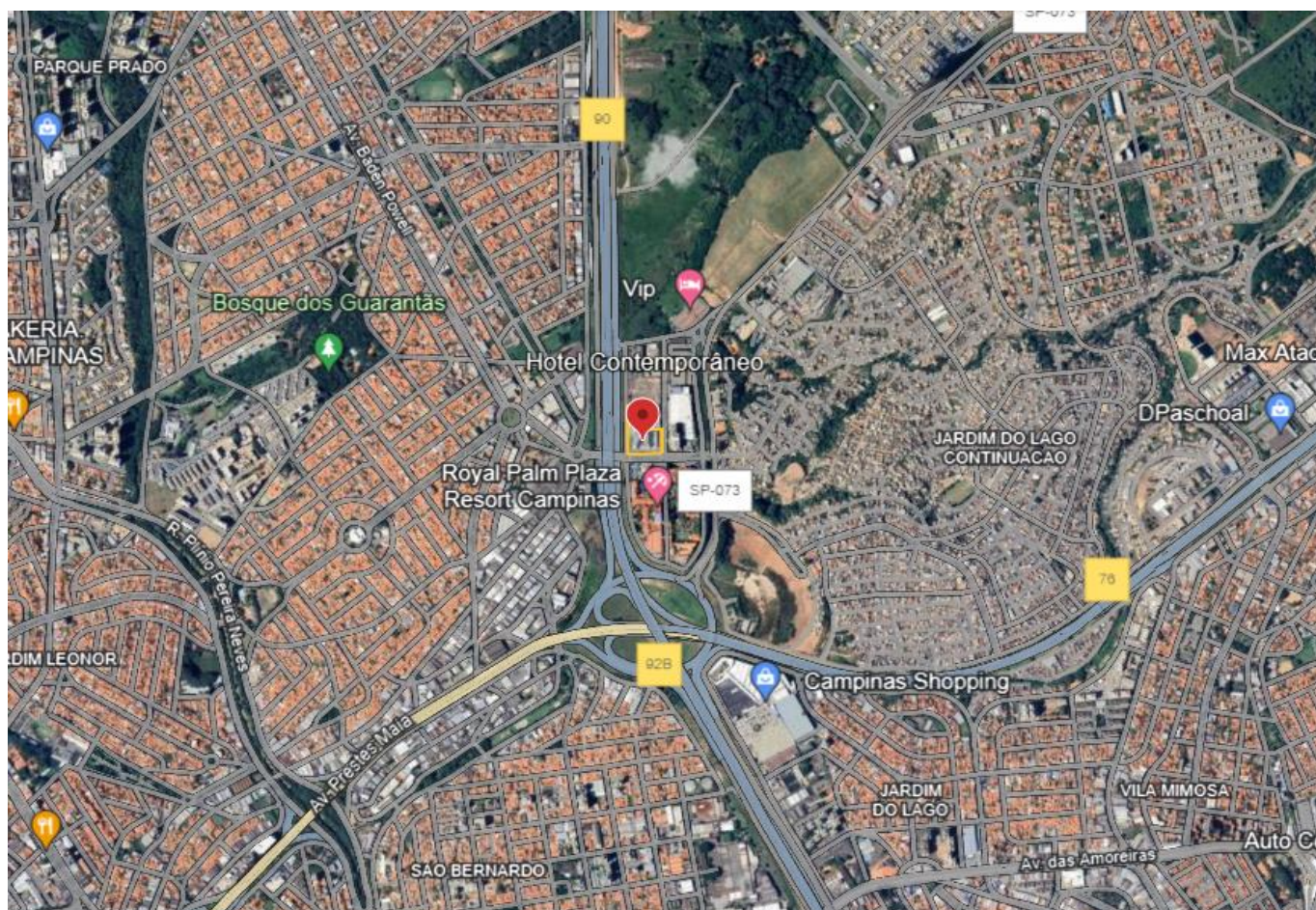


Quarto/Teto



Vista Janela

8.4 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio