

**EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA**  
**4ª VARA CÍVEL DE**  
**CAMPINAS - SP**

**PROCESSO N° 1008291-23.2020.8.26.0114**

**ACÃO: Execução de Título Extrajudicial**

**CARLOS ROBERTO SCOMPARI**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial , que tem como Requerente Condomínio Residencial Takanos 3, vem respeitosamente à presença de V. Ex.<sup>a</sup>, para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente **LAUDO PERICIAL**, segundo os elementos apresentados nos autos e nos limites do pedido e determinação deste Juízo.

## **01- PRELIMINARES**

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Residencial Takano 3 e Requerida Maria da Luz Neves, sendo que às fls. 172 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel.

## **02- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO**

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 25 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

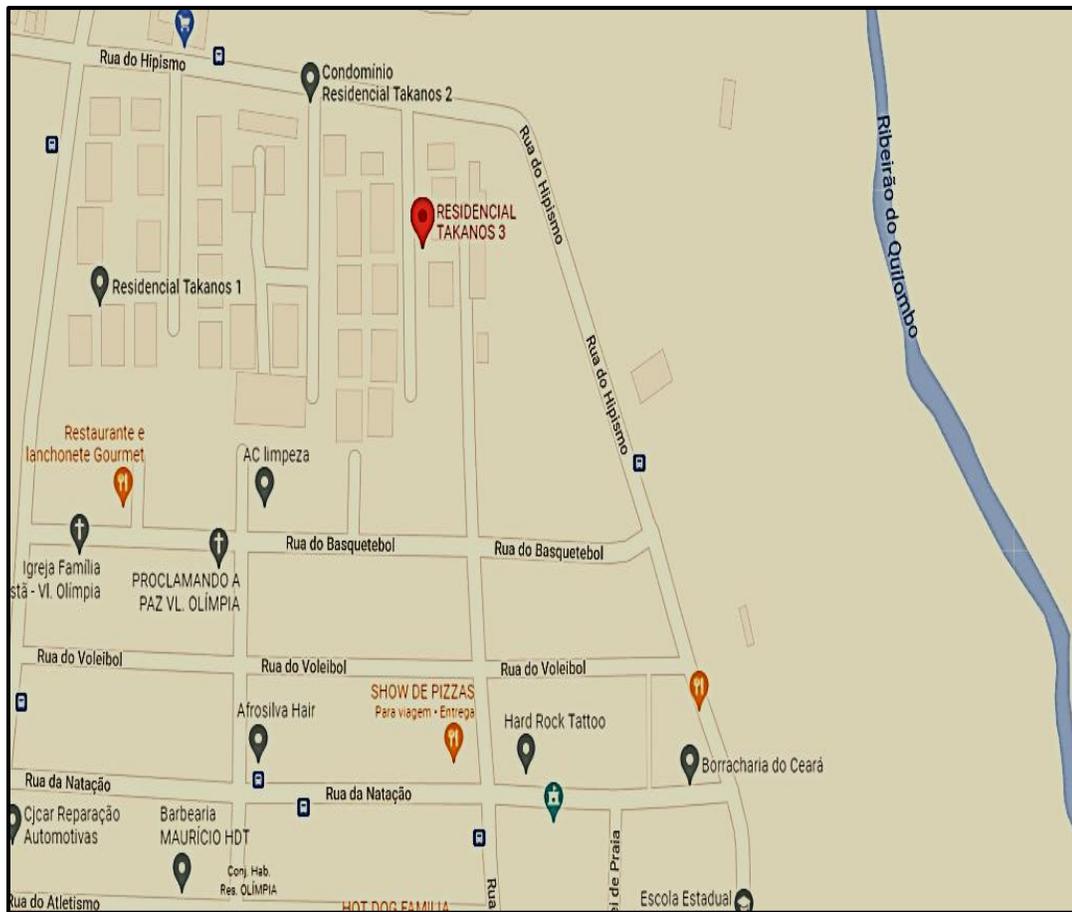
O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II.

### **2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Apartamento n ° 44, do Bloco 08, localizado no 4 ° andar, do Condomínio Residencial Takanos 3, à Rua Projetada (do Hipismo), n ° 190, Bairro dos Amarais – Campinas/SP, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, banheiro e 01 vaga de estacionamento, com área útil de 49,08 m<sup>2</sup> - área comum de 10,222 m<sup>2</sup> e área total de 89,302 m<sup>2</sup>, sendo destes, 55,982 m<sup>2</sup> de área edificada e 33,22 m<sup>2</sup> de áreas descobertas, correspondendo a uma fração ideal no solo de 0,625%, com idade aparente de 05 anos, considerado como em estado de novo, ou em boas condições de conservação, matriculado no 2 ° CRIC sob n 141.673 e Código Cartográfico n ° 3144.53.01.0530.00000.

- Apartamento considerado como novo (05 anos).

## Localização



## 2.2- AValiação:

### 2.2.1- Do Imóvel:

Para avaliação do imóvel nos é recomendado por diversos julgados, o Método Comparativo (determinação de valor através da comparação com outros imóveis), desde que ocorram:

- Identidade de condições e características;
- Preço conhecido no mercado imobiliário local;
- Dos preços com ofertas reais e atuais.

Para critério utilizado e perfeitas aferições procedem à necessária homogeneização de todos os dados colhidos de imóveis semelhantes, na mesma localidade, região ou município, com valores de mercado atualizados, tudo para as devidas comparações, quanto às diferenças existentes em relação ao aproveitamento, localização etc.

### 2.2.2- Análise dos elementos pesquisados.

2.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.

2.2.2.b- Fator de oferta.

Procedemos um desconto em torno de 5,00 % sobre o preço empregado, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários.

2.2.2.c- Fator Testada.

A correção da testada será feita através da raiz quarta da relação entre a testada efetiva do terreno e a de referência da zona.

$$T = (a/ar)^{1/4} \text{ para os limites } ar < a < 2ar.$$

No caso, testada de referência = 10,00 – adotaremos então:

$$\text{Fator testada} = 1,00$$

## 2.2.2.d- Fator localização.

Quando houver necessidade de pesquisas em áreas vizinhas e similares, deverá ser feita correção dos valores para comparação ao valor efetivo. Adotado = FL = 1,00.

## 2.2.2.e- Fórmula para Avaliação.

## ANEXO II

## Do Imóvel:

$$q = \frac{R\$82.063,10 + R\$87.256,96 + R\$100.000,00 + R\$95.000,00 + R\$80.000,00 + R\$80.000,00}{6}$$

$$q = R\$ 87.386,70$$

Adotando a teoria estatística das pequenas amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição T de Student, para grau de confiabilidade 70,00 % consideramos como intervalo tolerável 30,00 % em torno de média, teremos então:

Limite Superior: R\$ 113.602,00

Limite Inferior : R\$ 61.170,00

Fator Fonte  $K_2 = 0,95$

Homogeneizando:

$$V = R\$ 87.386,70 \times 0,95$$

$$V = \mathbf{R\$ 83.017,30}$$

**Obs.:** As 03 primeiras amostras são de valores de apartamentos no Condomínio Takanos 3, avaliadas em processos descritos no anexo, portanto, esse valor encontrado está dentro da média ponderada deles.

### 2.3- CONCLUSÃO

Avalio o apartamento n ° 44, do Bloco 08, localizado no 4 ° andar do Condomínio Residencial Takanos 3, à Rua Projetada (do Hipismo), n ° 190, Bairro dos Amarais – Campinas/SP, Código Cartográfico n ° 3144.53.01.0530.00000, e matrícula n ° 141.673, do 2 ° CRIC, em R\$ 83.017,30 (oitenta e três mil dezessete reais e trinta centavos).

Nada a mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial, que vai com todas as suas folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 09 de setembro de 2021.

**Eng. Carlos Roberto Scomparin**  
**Perito Judicial CREA 43.211/D**

## ANEXO I

Vista da fachada do imóvel



Vistas do acesso ao imóvel (portaria)



**ANEXO II****PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:****ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:**

**BAIRRO** : Dos Amarais Leilão ML19070 Código Lote J69807  
**PROCESSO** : 1003247-57.2019.8.26.0114 – 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP  
**ENDEREÇO** : Rua do Hipismo, 190  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (02 dormitórios, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 82.063,10  
**FONTE** : Mega Leilões Tel. (11) 3149 4600

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:**

**BAIRRO** : Dos Amarais Leilão ML19183 Código Lote J70088  
**PROCESSO** : 1046120-09.2018.8.26.0114 – 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP  
**ENDEREÇO** : Rua do Hipismo, 190  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (02 dormitórios, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 87.256,96  
**FONTE** : Mega Leilões Tel. (11) 3149 4600

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:**

**BAIRRO** : Dos Amarais Leilão 1021773 – 72A/001  
**PROCESSO** : 1021773-72.2019.8.26.0114 – 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP  
**ENDEREÇO** : Rua do Hipismo, 190  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (02 dormitórios, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 100.000,00  
**FONTE** : Web Leilões Tel. (11) 3392 3446

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**


**BAIRRO** : Dos Amarais 259473573  
**ENDEREÇO** : Rua do Hipismo, 190  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (02 dormitórios, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 95.000,00  
**FONTE** : MGF Imóveis Tel. (19) 9 8920 4517

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**


**BAIRRO** : Dos Amarais 253586924  
**ENDEREÇO** : Rua do Hipismo, 190  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (02 dormitórios, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 80.000,00  
**FONTE** : MGF Imóveis Tel. (19) 9 8920 4517

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:**


**BAIRRO** : Dos Amarais 255844603  
**ENDEREÇO** : Rua do Hipismo, 190  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (02 dormitórios, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 80.000,00  
**FONTE** : MGF Imóveis Tel. (19) 9 8920 4517

**ANEXO III**

01/09/2021 Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2021 (Exercício)



**Prefeitura Municipal de Campinas**

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2021 (Exercício)**

01/09/2021 15:19:01

Dados do Imóvel

<b>Código cartográfico:</b>	3144.53.01.0530.00000
<b>Tipo do Imóvel:</b>	Territorial 1 - Vago (territorial)
<b>Matrícula Unidade Imobiliária:</b>	-
<b>Localização:</b>	RUA DO CICLISMO,0/ GLEBA 71(QUART.30012-BAIRRO DOS AMARAIS-
<b>Quarteirão/Quadra:</b>	10502.*
<b>Lote/Sub-lote:</b>	03-MOD

Dados do Terreno

<b>Área do Terreno (m²):</b>	7.375,52
<b>FG / FP / FV / FA / FB:</b>	Não / Sim / Não / Sim / Não
<b>FLE / FZ / FE / FC / FL:</b>	Não / Não / Não / Não / Não
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 1.749.040,25 / UFIC 461.658,7261
<b>VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 1.574.136,22 / UFIC 415.492,8535
<b>Valor m² do Terreno:</b>	R\$ 395,24 / UFIC 104,3223
<b>Frete (m):</b>	14,00
<b>Testada Beneficiada (m):</b>	-
<b>Fatores de Correção:</b>	0,6000

Dados Gerais da Edificação

<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000
<b>FV / FB:</b>	Não / Não
<b>FC / FL:</b>	Não / Não
<b>Área Total Construída:</b>	,00
<b>Valor Total da Construção:</b>	R\$ ,00 / UFIC ,0000

Dados da Edificação

O tipo deste imóvel deve ser Territorial, sem edificação. Caso contrário, para maiores informações [clique aqui](#) ou ligue para (19) 3755-6000.

Dados Tributários

<b>Exercício:</b>	2021
<b>Valor Venal do Imóvel:</b>	R\$ 1.749.040,25 / UFIC 461.658,7261
<b>VI.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 1.574.136,22 / UFIC 415.492,8535
<b>Alíquota:</b>	2,8000%
<b>(+) Imposto:</b>	R\$ 43.659,07 / UFIC 11.523,7999
<b>(+) Imposto com limitador:</b>	R\$ 43.659,07 / UFIC 11.523,7999
<b>(+) Taxa de Lixo:</b>	R\$ 246,48 / UFIC 65,0594
<b>Número de Parcelas:</b>	3
<b>Valor das Parcelas:</b>	R\$ 82,16 / UFIC 21,6865
<b>Isenção de Imposto:</b>	Empreendimento Habitacional de Interesse Social
<b>Isenção de Taxas:</b>	-
<b>Imunidade:</b>	-
<b>Data de Vencimento 1ª Parcela:</b>	08/02/2021

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

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php> 1/1

**ANEXO IV**  
**Anúncios dos Leilões (Elementos Comparativos 01, 02 e 03)**

09/09/2021 13:41 Direitos sobre Apartamento 49 m² - Bairro dos Amarais - Campinas - SP | Mega Leilões




**Valor inicial**  
**R\$ 41.031,55**

**Judicial**

**Leilão**  
**ML19070**

**Código Lote**  
**J69807**

**Metragem**  
**1.470**

**Habitados**  
**2**

**Lances**  
**0**

**Direitos sobre Apartamento 49 m² - Bairro dos Amarais - Campinas - SP**

**Localização**  
Rua do Hipismo, 190, Bairro dos Amarais, Campinas, SP

**Vara**  
4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP

**Forum**  
4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP

**Leiloeiro**  
Fernando José Cerello G. Pereira (JUCESP Nº 844)

**Processo**  
1003247-57.2019.8.26.0114 () (<https://esaj.tjsp.jus.br/cpspg/search.do?conversationId=&dadosConsulta.localPesquisa.cdLocal=&cbPesquisa=NUMPROC&dadosConsulta.tipoNalProcesso=UNIFICADO&numeroDigitoAnoUnificado=1003247-57.2019M/foroNumeroUnificado=0114&dadosConsulta.valorConsultaNalUnificado=1003247-57.2019.8.26.0114&dadosConsulta.valorConsulta=>)

**Controlado**  
109/2019

**Autor**  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS III

**Réu**  
JESUS MASSARO

**Último Lance**

  
(<https://wa.me/551131->)

<https://www.megaileiloes.com.br/moveis/apartamentos/sp/campinas/direitos-sobre-apartamento-49-m2-bairro-dos-amarais-campinas-sp-j69807> 1/3

09/09/2021 13:41 Direitos sobre Apartamento 49 m² - Bairro dos Amarais - Campinas - SP | Mega Leilões

**Faça sua oferta!**

Incremento <https://www>  
R\$ 1.000,00

**Aberto para lances**

~~1ª Praça: 20/09/2021 às 11:30~~  
~~R\$ 82.063,10~~

2ª Praça: 15/09/2021 às 11:30  
R\$ 41.031,55

**LEILÃO TERMINA EM**

<b>5</b>	<b>21</b>	<b>48</b>	<b>13</b>
Das	Horas	Minutos	Segundos

**Valor de Avaliação**  
R\$ 82.063,10 (Oitenta e dois mil, sessenta e três reais e dez centavos) em 8/2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

A descrição dos lotes é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, consistente ou outro órgão responsável. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram. Reservamo-nos o direito de corrigir possíveis erros de digitação.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além de reparação do dano na esfera civil - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal- Art. 358 - Impede, perturba ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

<https://www.megaleiloes.com.br/assin?login=5252fmcrcvts%252fapartamentos%252fsp%252fcampinas%252fdireitos-sobre-apartamento-49-m2-bairro-dos-amarais-campinas-sp-69807>  
[https://www.megaleiloes.com.br/batches/69807/megaleiloes\\_edital\\_69807\\_210727-171005.pdf](https://www.megaleiloes.com.br/batches/69807/megaleiloes_edital_69807_210727-171005.pdf)  
[https://www.megaleiloes.com.br/batches/69807/megaleiloes\\_laudo\\_69807\\_210727-171005.pdf](https://www.megaleiloes.com.br/batches/69807/megaleiloes_laudo_69807_210727-171005.pdf)  
[https://www.megaleiloes.com.br/batches/69807/megaleiloes\\_matricula\\_69807\\_210727-171005.pdf](https://www.megaleiloes.com.br/batches/69807/megaleiloes_matricula_69807_210727-171005.pdf)

Descrição (<https://www.megaleiloes.com.br/#tab-description>)

Contrato de compra e venda (<https://www.megaleiloes.com.br/#tab-contract>)

Lances (<https://www.megaleiloes.com.br/#tab-bids>)

**DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 141.640 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 13 do Bloco 07 - localizado no 1º pavimento do Condomínio Residencial Takaraos II, situado na Rua Projetada nº 790, do loteamento denominado Bairro dos Amarais, neste Município e Comarca de Campinas/SP. 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 2 (dois) dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes áreas: área privativa de 49,082m², área comum de 40,222m², perfazendo área total de 89,302m², sendo deste 55,082m² em área aprovadas/edificadas e 33,320m² em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,00250 (0,0250%). Confronta pela frente, com o apartamento de fruíl 04; pelo lado direito, parcialmente com a circulação vertical do pavimento (escada) e parcialmente com o recuo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo da construção e pelas fundos, com o recuo de fundos da construção. consta no R 05 desta matrícula que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao CAIXA ECONOMICA FEDERAL. consta no Ar.06 desta matrícula cláusula impeditiva. Contribuinte nº 3144.53.D1.0530.00000 (área maior). consta no site da Prefeitura de Campinas/SP débitos tributários no valor de R\$ 252,97 (252,97/1000). consta no R 02 - área comum e salão de festas da matrícula no valor de R\$ 80.038,90 (assessor) 90111. débitos de água no valor de R\$

<https://www.me/551131>

09/09/2021 13:44      Direitos sobre Apartamento 49 m² (Unid. 14) - Amarais - Campinas - SP | Mega Leilões



Judicial

Leilão  
**ML19183**

Código Lote  
**J70088**

Visitas  
1.141

Habilitados  
1

Lances  
0

**Direitos sobre Apartamento 49 m² (Unid. 14) - Amarais - Campinas - SP**

**Localização**  
Rua do Hipismo, 190, Amarais, Campinas, SP

**Vars**  
4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP

**Forum**  
4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP

**Leiloeiro**  
Fernando José Canello G. Pereira (JUICESP Nº 844)

**Processo**  
1046120-09.2018.8.26.0114 () (<https://esaj.tjsp.jus.br/cpogg/search.do?conversationId=&dadosConsulta.localPesquisa.cdLocal=&cbPesquisa=NUMPROC&dadosConsulta.tipoNu/Processo=UNIFICADO&numeroDigitoAnoUnificado=1046120-09.2018&foroNumeroUnificado=0114&dadosConsulta.valorConsultaNuUnificado=1046120-09.2018.8.26.0114&dadosConsulta.valorConsulta=>)

**Controle**  
2490/2018

**Autor**  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS 3

**Reu**  
CILENE SOGRE

Último Lance  (<https://wa.me/55113113311331>)

<https://www.megaileoes.com.br/moveis/apartamentos/sp/campinas/direitos-sobre-apartamento-49-m2-unid-14-amarais-campinas-sp-j70088> 1/3

09/09/2021 13:44 Direitos sobre Apartamento 48 m² (Unid. 14) - Amaraís - Campinas - SP | Mega Leilões

**Faça sua oferta!**

Incremento [\(https://www](https://www.megaleiloes.com.br/)  
**R\$ 2.000,00**

**Aberto para lances**

~~1ª Praça: 02/09/2021 às 11:30  
 R\$ 87.256,96~~

2ª Praça: 24/09/2021 às 11:30  
**R\$ 43.628,48**

**LEILÃO TERMINA EM**

<b>14</b>	<b>21</b>	<b>45</b>	<b>49</b>
Das	Horas	Minutos	Segundos

**Valor de Avaliação:**  
 R\$ 87.256,96 (Oitenta e sete mil, duzentos e cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos) em 8/2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

A descrição dos lotes é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, comitente ou outro órgão responsável. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram. Reservamos o direito de corrigir possíveis erros de digitação.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio da violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

[https://www.megaleiloes.com.br/batches/70088/megaleiloes Edital\\_170088\\_210811-151337.pdf](https://www.megaleiloes.com.br/batches/70088/megaleiloes Edital_170088_210811-151337.pdf)

[https://www.megaleiloes.com.br/batches/70088/megaleiloes laudo\\_170088\\_210805-180120.pdf](https://www.megaleiloes.com.br/batches/70088/megaleiloes laudo_170088_210805-180120.pdf)

[https://www.megaleiloes.com.br/batches/70088/megaleiloes matricula\\_170088\\_210805-180120.pdf](https://www.megaleiloes.com.br/batches/70088/megaleiloes matricula_170088_210805-180120.pdf)

Descrição (<https://www.megaleiloes.com.br/#tab-description>)

Contrato de compra e venda (<https://www.megaleiloes.com.br/#tab-contract>)

Lances (<https://www.megaleiloes.com.br/#tab-bids>)

---

**DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 141.521 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 14 do Bloco 01 - localizado no 1º pavimento do Condomínio Residencial Takanos II, situado na Rua Projetada, nº 190, do loteamento denominado Bairro dos Amaraís, neste Município e Comarca de Campinas/SP; 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 2 (dois) dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes áreas: área privativa de 49,082m², área comum de 40,222m², perfazendo área total de 89,302m², sendo destes: 55,982m² em área aprovadas/edificadas e 33,320m² em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,50650 (0,6250%). Confronta pela frente, com o recuo frontal da construção; pelo lado direito, parcialmente com o hall e parcialmente com o recuo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o apartamento de final 03. Consta na Av. 01 desta matrícula restrição. Consta no R-03 desta matrícula que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Consta na Av. 04 desta matrícula a penhora esquerda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av. 05 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Civil Processo nº 0017092/03/2020.8.26.0114 em trâmite no 2º Vara Civil da Comarca de Campinas/SP nomeada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

[\(https://www.megaleiloes.com.br/\)](https://www.megaleiloes.com.br/)

09/09/2021 13:46 Apartamento - 49 m² Apartamentos em leilão | webleiloes.com.br | Leilões de Imóveis

**Apartamento - 49 m²**

AGUARDANDO INÍCIO Cód do leilão: 1021773-72A/001

729 0 3

<p><b>1º Leilão</b></p> <p>R\$ <b>106.545,08</b></p> <p>Abertura: 04/10/2021 - 14:30    Fechamento: 07/10/2021 - 14:30</p>	<p><b>2º Leilão</b></p> <p>R\$ <b>63.927,05</b> 40% OFF</p> <p>Abertura: 07/10/2021 - 14:30    Fechamento: 27/10/2021 - 14:30</p>
--	---

Tempo para Abertura

**25** DIAS    **00** HORAS    **43** MINUTOS    **44** SEGUNDOS

Avaliação:  
**R\$ 100.000,00**  
Lance Mínimo: R\$ 106.545,08  
Incremento: R\$ 3.000,00  
Comissão do Leiloeiro: 5,00%  
Lance Atual + Comissão: R\$ 0,00

Calcular parcelamento

**Localização**  
Rua Projetada, 190 - Residencial Takanos Campinas - SP

**Acessar documentos do lote:**

Fale com o especialista

Indicar Amigo

Imprimir Lote

<https://www.webleiloes.com.br/lote/residencial-takanos-campinas-sp/2132/> 1/3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO SCOMPARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/09/2021 às 13:53, sob o número WCAS21704844517. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008291-23.2020.8.26.0114 e código cVQrOsRE.

09/09/2021 13:46

Apartamento - 49 m² Apartamentos em leilão | webleiloes.com.br | Leilões de Imóveis

### Débito Condominial

#### Informações:

**Número do Processo:** 1021773-72.2019.8.26.0114

**Ação:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**Comarca:** Campinas do Estado de São Paulo

**Vara:** 1ª Vara Cível

**Juiz:** Renato Siqueira de Pretto

**Autor:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS III

**Réu:** ANA LUCIA DE OLIVEIRA SANTOS

**Leiloeiro:** Tiago Tessler Blecher

Direitos que o executado possui sobre o apartamento nº21 do Bloco 7 – localizado no 2º pavimento do Condomínio Residencial Takanos III, situado na Rua Projetada nº 190, do loteamento denominado Bairro dos Amarais, no Município e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes áreas: área privativa de 49,080m², área comum de 40,222m², perfazendo área total de 89,302m², sendo destes 55,982m² em áreas aprovadas/edificadas e 33,320m² em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,006250 (0,6250%). Confronta pela frente, com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o apartamento de Final 02. Matrícula Nº 141.642 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

**Observação 1:** De acordo com informações obtidas junto ao advogado do condomínio, o valor total dos débitos condominais atualizados para junho/2021 é de R\$ 15.408,15 (quinze mil, quarenta e oito reais e quinze centavos).

**Observação 2:** De acordo com informações obtidas junto ao advogado do condomínio, o valor de cota mensal é R\$ 120,00 (cento e vinte reais)

**Observação 3:** De acordo com informações obtidas junto ao advogado do condomínio, o imóvel encontra-se DESOCUPADO.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

#### Nosso objetivo é informar

A Webleilões disponibiliza a descrição do imóvel com o único objetivo de informar o/a comprador(a) (arrematante) sobre as características do bem a partir de uma análise minuciosa do processo. Desconhece o atual aspecto físico/conservação da propriedade, portanto, o/a interessado(a) torna-se totalmente responsável pela conferência desta descrição, podendo até mesmo verificar o imóvel por iniciativa própria.