MONTAGNER
ADVOCACIA & CONSULTORIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Processo n° ***1039882-03.2020.8.26.014***

Condomínio Residencial Takanos III, já devidamente qualificado aos autos em epígrafe, vem, perante Vossa Excelência, manifestar-se conforme segue:

O autor acosta aos autos a avaliação do imóvel em estão, assim, ***requer*** o autor o deferimento da juntada da avalição do imóvel aos autos, assim, dando-se continuidade ao Leilão em Hasta Pública.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Campinas, 18 de dezembro de 2020.

Felipe Montagner De Diego.
OAB/SP 399.984

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código kA7YPd3m.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Parecer Técnico Mercadológico / Laudo



LOCALIZAÇÃO

Rua Projetada, Nº 110, Apto 41, bloco 01 / Bairro dos Amarais – Campinas. – CEP 13069-421.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 90.552,60

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Sumário

LOCALIZAÇÃO..... 4
INTRODUÇÃO..... 5
METODOLOGIA UTILIZADA..... 6
IMÓVEL AVALIANDO..... 7
VISTORIA..... 7
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... 7
CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO..... 8
FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL..... 9
IMÓVEL AVALIANDO..... 10
IMÓVEL AVALIANDO..... 11
IMÓVEL AVALIANDO..... 12
IMÓVEL AVALIANDO..... 13
DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO..... 14
DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO..... 15
REFERÊNCIA 1..... 16
REFERÊNCIA 2..... 17
REFERÊNCIA 2..... 18
REFERÊNCIA 3..... 19
REFERÊNCIA 4..... 20

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M² IA) = VALOR 21
CONCLUSÃO 22

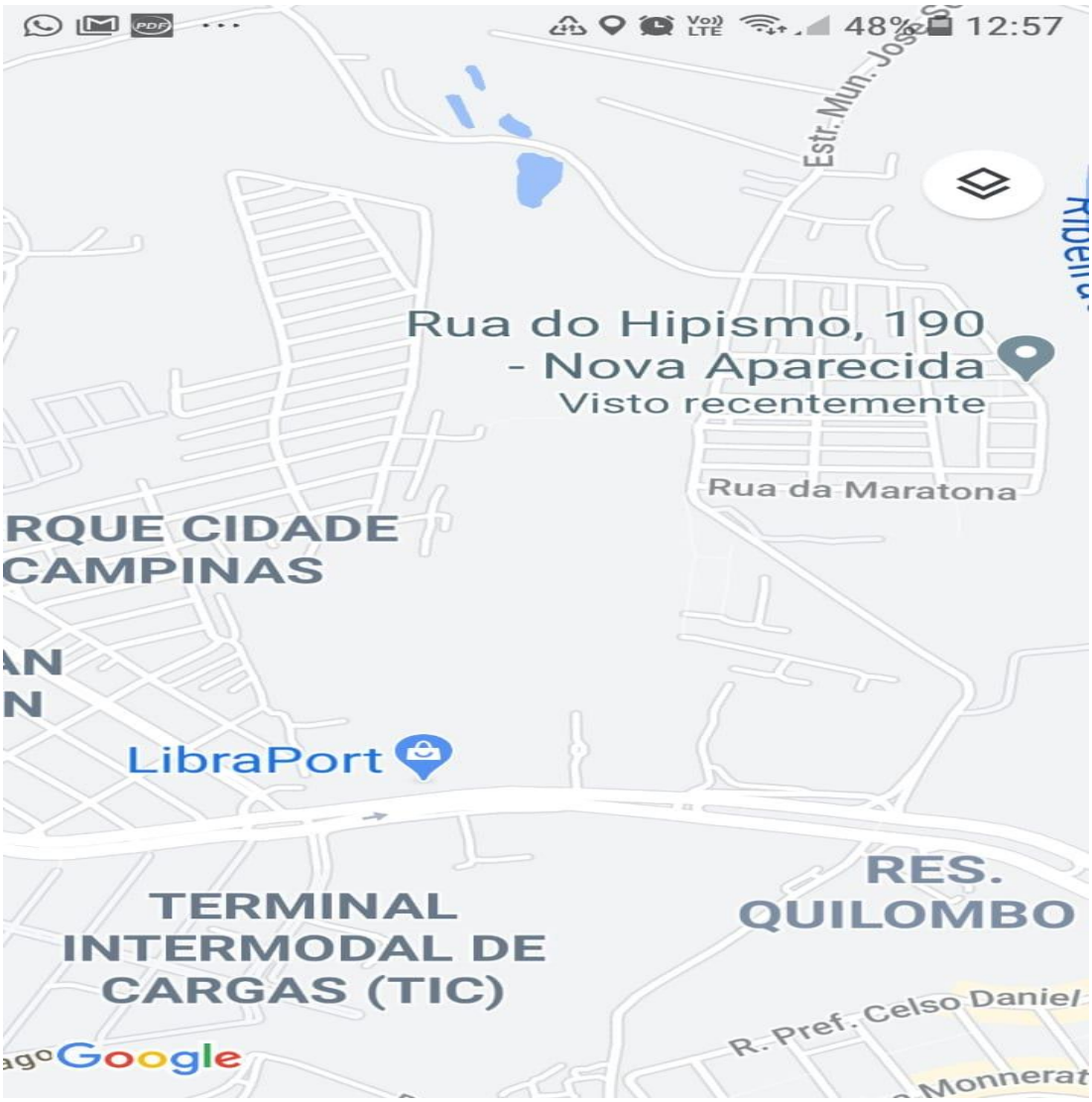
Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Projetada I Nº 110 – Nova Aparecida.

Campinas/SP – CEP 13069-421.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica é elaborado sob responsabilidade do corretor e perito avaliador Edilson Pires Pereira, que dedica com exclusividade a avaliação de bens patrimoniais de pessoas físicas, jurídicas e órgãos públicos.

Os laudos de avaliações imobiliárias, pareceres técnicos, estudos ou relatórios técnicos são elaborados seguindo conceitos e padrões de rigidez, seriedade e isenção. Definidos como primordiais em seus fundamentos.

As pesquisas e apurações do valor imobiliário contido no final deste parecer técnico obedecem aos critérios de transações á vista na data de avaliação.

Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável, tendo que ser, aliás, o critério de transação á vista obrigatório nesses casos, pois as licitações hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma.

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) nº 957, de 22 de maio de 2016, (D.O.U de 26/06/2006), (D.O.U de 26/06/2007), dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de laudos e parecer técnicos de avaliação mercadológica regulamentam a sua forma de elaboração.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizada.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento nº 41, do bloco 01 com

49.080 m², com 2 quartos, sala, cozinha,

área de serviço e 1 banheiro.

VISTORIA

O condomínio onde está localizado o imóvel objeto deste parecer técnico mercadológico PTAM foi vistoria “in loco” por este subscritor e sua equipe técnica no dia 15 de Outubro de 2020 entre 15:00 h e 15:30 h.

Obs: O imóvel avaliando não foi vistoriado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 41 do bloco 01 – Localizado no 4º pavimento do Condomínio Residencial Takanos II, situado na Rua Projetada nº 110 do loteamento denominado Bairro dos Amarais, neste município e comarca de Campinas/SP, 2º Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes área: área privativa de 49,080 m², área comum de 40,222 m², perfazendo área total de 88,574 m², sendo destes 55,768 m², em áreas aprovadas/edificadas e 32,806 m², em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,004545 (0,4545%). Confronta pela frente, com o apartamento de final 01, pelo lado direito, com o recuo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo, parcialmente com a circulação vertical do pavimento (escada) e parcialmente com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o recuo de fundos da construção.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO

Campinas é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², da qual 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2018, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.194.094 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficante atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo índice das melhores e maiores cidades brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com basse nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb. Campinas foi fundada em 14 de Julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX a cidade teve o café e a cana de açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974 é considerada uma das principais do país.

A região Metropolitana de Campinas, fomrada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA 141.691 | FICHA 01 VERSO

Prenotação nº 333.385 de 13/07/2016.

R.2/141.691 – VENDA E COMPRA – Por instrumento particular com força de escritura pública na forma do artigo 61 da Lei 4380/64, **artigos 2º e 8º parágrafo 1º" da Lei 10.188/01** cuja a integra é: "**Os compradores ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta matricula pelo prazo de 24 meses, a contar da assinatura do contrato" e da Lei 11.977/09**, operação de venda e compra de bem imóvel com obrigações, parcelamento e alienação fiduciária em garantia ao Sistema Financeiro da Habitação no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - Recursos FAR, firmado em Campinas/SP, aos 21 de outubro de 2014, a proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede Na Brasília/DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾ , inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, na qualidade de administradora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR** , constituída conforme artigo 2º da Lei 10.188/01, **VENDEU** o imóvel desta matricula á **VANESSA GONÇALVES AMBROSIO**, brasileira, solteira, nascida em 28/09/1985, diarista, portadora do RG nº 458833290-SSP-SP, inscrita no CPF sob nº 357.673.028-12, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Osvaldo Rodrigues, nº 32. Pelo valor de R$ 76.000,00. Dispensada a apresentação das Certidões previstas no art. 47 da Lei nº 8.212/91, nos termos do artigo 2º, parágrafo 6º da referida Lei. Analisado por Bruna Matos Nespoli Marchesi. Campinas, 26 JUL 2016

O Oficial Substituto , Bel. Carlos R. Argenton.

Prenotação nº 333.385 de 13/07/2016.

R.3/141.691 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular objeto do registro anterior R.2 a adquirente , já qualificada, aliena fiduciariamente o imóvel desta matricula ao **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede Na Brasília/DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾ , inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, na qualidade de administradora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR** , constituída conforme artigo 2º da Lei 10.188/01, o móvel alienado fiduciariamente neste instrumento constitui patrimônio do FAR, para garantia da dívida no valor de R$ 76.000,00 pagável no prazo de amortização de 120

(continua na ficha 02)

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA 141.691 | FICHA 02 | **2.o SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12 385-1

Manoel de Abreu Vieira Junior 2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

meses em prestações mensais e sucessivas obtidas junto ao FAR, pelo sistema de amortização constante: SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/11/2014, com as demais clausulas e condições constantes do titulo. Prazo de carência, conforme estabelecido no artigo 26, §2º da Lei 9.514/97 de 30 dias. Valor de avaliação do imóvel atribuido para fins de Leilão Público, é de R$ 76.000,00. A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514/97. **Ficam ratificadas as disposições legais descritas na averbação nº 01 desta matrícula com relação ao crédito constituído neste registro.**

Campinas, 26 JUL 2016 O Oficial Substituto

Bel. Carlos R. Argenton.

Prenotação nº 377.081 de 30/07/2020.

Av.04/141.691 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários co Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000329841, encaminhado aos 30/07/2020, pelo Escrivão/Diretor Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, extraida do Processo da ação de Execução Civil nº 1021021-37.2018.8.26.0114 em trâmite perante o 4º Oficio Civel de Campinas/SP, figurando como **exequente** CONDOMINIO RESIDENCIAL TAKANOS II, inscrito no CNPJ sob nº 21.946.336/0001-11, e como **executado** VANESSA GONÇALVES AMBROSIO inscrita no CPF nº 357.673.028-12, foi procedida a **PENHORA** de **100% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R$ 24.512,16, ficando nomeado como depositária Vanessa Gonçalves Ambrosio. Titulo analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.

Selo digital nº 123851321BJ000162378HP20M.

Campinas, 11 de agosto de 2020. O Substituto do Oficial

Murilo Hákime Pimenta.

MATRÍCULA 141.691 | FICHA 02 | 2.o SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12 385-1

Manoel de Abreu Vieira Junior 2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

meses em prestações mensais e sucessivas obtidas junto ao FAR, pelo sistema de amortização constante: SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/11/2014, com as demais clausulas e condições constantes do titulo. Prazo de carência, conforme estabelecido no artigo 26, §2º da Lei 9.514/97 de 30 dias. Valor de avaliação do imóvel atribuido para fins de Leilão Público, é de R$ 76.000,00. A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514/97. Ficam ratificadas as disposições legais descritas na averbação nº 01 desta matrícula com relação ao crédito constituído neste registro.

Campinas, 26 JUL 2016 O Oficial Substituto

Bel. Carlos R. Argenton.

Prenotação nº 377.081 de 30/07/2020.

Av.04/141.691 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários co Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000329841, encaminhado aos 30/07/2020, pelo Escrivão/Diretor Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, extraida do Processo da ação de Execução Civil nº 1021021-37.2018.8.26.0114 em trâmite perante o 4º Oficio Civel de Campinas/SP, figurando como exequente CONDOMINIO RESIDENCIAL TAKANOS II, inscrito no CNPJ sob nº 21.946.336/0001-11, e como executado VANESSA GONÇALVES AMBROSIO inscrita no CPF nº 357.673.028-12, foi procedida a PENHORA de 100% dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R$ 24.512,16, ficando nomeado como depositária Vanessa Gonçalves Ambrosio. Titulo analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.

Selo digital nº 123851321BJ000162378HP20M.

Campinas, 11 de agosto de 2020. O Substituto do Oficial

Murilo Hákime Pimenta.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

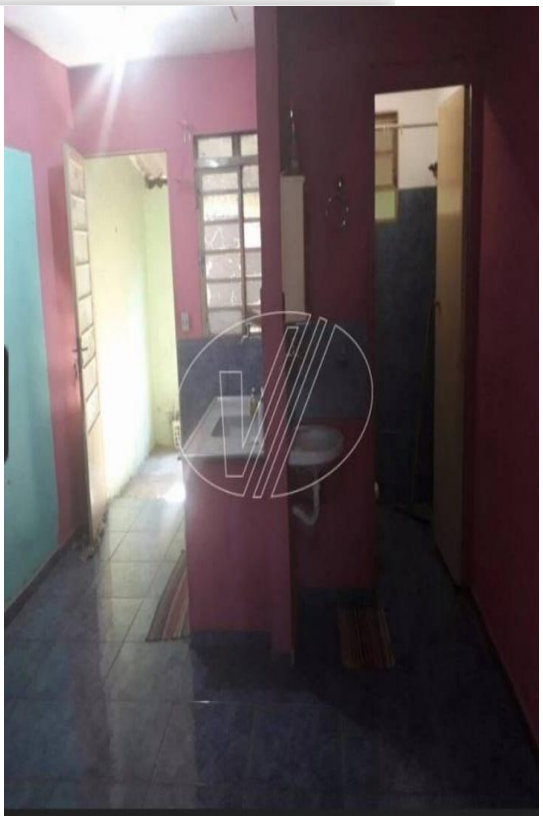
PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 1

Sobrado com 2 quartos e 1 banheiro com 72 m² à venda por R$ 130.000,00, 2 vagas e um pequeno quintal, no Conjunto Habitacional Residência Olímpia, em Campinas/SP. Fonte: site vivareal, código 229485, anunciante: Rede Provenctum – Castelo 3 (19) 99704-8810.







Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 2

Apartamento com 2 quartos 58 m², à venda por R$ 80.000,00, 1 banheiro, 1 vaga, gesso, armário de cozinha, localizado no Conjunto Habitacional Vila San Martin – Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Imobiliária Governador CRECI-SP: 05670-J, código anunciante: AP 3706, código do imóvel: ZAP 2461607630. (19) 3344-1900 / (19) 98411-027.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.





Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 3

Apartamento com 2 quartos, 44 m², à venda por R$ 85.000,00, 1 banheiro, 1 vaga, todo reformado, Vila San Martin, CDHU, Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Rede Provenctum Castelo 3, CRECI-SP 321356. (19) 99704-8810, código da oferta anunciante: AP 282177, código da oferta no ZAP: 2493442694.

w.zapimoveis.com.br

Apartamento a venda CDHU San Martin todo reformado...

apartamento para comprar em
Vila San Martin, Campinas - SP

44 m²	2 quartos
1 vaga	1 banheiro

Venda	**R$ 85.000**
Economize 15%	~~R$ 100.000~~
Condomínio	não informado
IPTU	não informado





Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

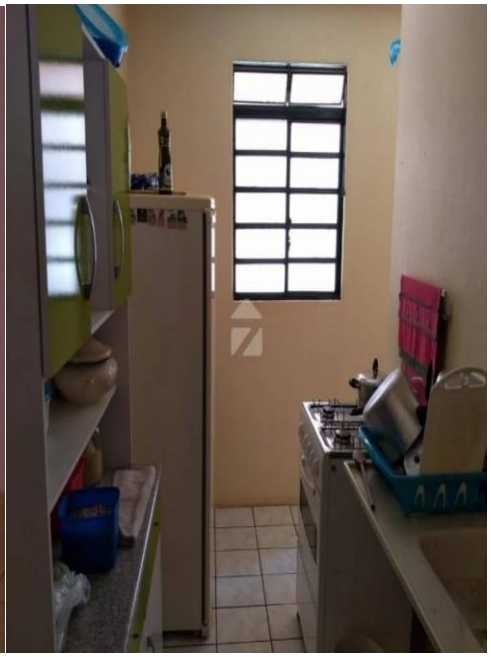
PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 4

Apartamento com 2 quartos 42 m², à venda por R$ 95.000,00, 1 vaga, 1 banheiro, todo reformado, localizado no Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi, em Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Zelo Imóveis, CRECI-SP 28914-J. (19) 3736-3377 / (19) 99313-7760.







Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

REFERÊNCIA	V.V (R$)	M²	R$ V.M²
R1	130.000,00	72	1.806,00
R2	80.000,00	58	1.380,00
R3	85.000,00	44	1.932,00
R4	95.000,00	42	2.262,00
SOMA	390.000,00	216	7.380,00
MÉDIA	97.500,00	54	1.845

Fórmula: Soma / Referências = V.T **Soma de todas referencias para calcular a média.**

V.T / Referências = Média **Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.**

I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 03) X (M² IA) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M²	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	1.845,00	49,080 M²	90.552,60

Fórmula: VM² X M² I A = VI **valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.**

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.

PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R$ 90.552,60 (noventa mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos à disposição de vossa excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 15 de Outubro de 2020.

Atenciosamente



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2020 às 10:02 , sob o número WCAS20706356225
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021021-37.2018.8.26.0114 e código 9pDbHwkp.