



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 5844

Imóvel Avaliado:

***Sala comercial localizado à Rua José Paulino, 1123, salas 93 9º andar - Centro.
Campinas - SP***

Finalidade do Parecer: determinar o valor de mercado do imóvel avaliando

Solicitante: 0022713-88.2018.8.26.0114

Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:.....	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO	3
VISTORIA	4
CONTEXTO URBANO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	4
METODOLOGIA UTILIZADA	5
PESQUISA DE MERCADO	7
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	8
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	10
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.....	10
CONCLUSÃO.....	11
ANEXOS	12
FICHA DO IMÓVEL AVALIADO	13
CURRICULUM DO AVALIADOR	29

Processo: 0022713-88.2018.8.26.0114
Ação: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Forum: Foro de Campinas 8ª Vara Cível
Requerente: Condomínio Edifício Ângelo José Vicente
Requerido: Antonio Marinho Ferreira Jorge

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. Carlos Eduardo Mendes

Fabio Luis Passeri, Avaliador Imobiliário(a) com registro no CRECI de SP sob o nº 100.187 e registro no CNAI sob o nº 4.972 domiciliado à Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário(a) designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Antonio Marinho Ferreira Jorge**, está localizado à Rua José Paulino, 1123, salas 93 9º andar - Centro. Campinas - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 9614 (2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas), nos seguintes termos:

“Conjunto de salas número noventa e treis (93) do 9º andar do- Edifício Ângelo José Vicente, à rua José Paulino, número 1.123, esquina com a rua General Osório, 2ª sub- distrito, 2ª. Circunscrição, composto de:-três salas e dois gabinetes sanitários, com a área construída exclusiva de 73,35m². e 25,57m². de uso comum, perfazendo o total de 98,92m². de construção e 6,574m² de área ideal - no terreno correspondendo a 2,606m terreno que mede:-9,43- m². de frente para a rua Gal. Osório; 15,00ms. pelo novo alinhamento da rua José Paulino: 5,00ms, em canto chanfrado confluência das referidas ruas, 18,85ms. do lado esquerdo 13,70ms. no fundo, confrontando de um lado com Associação Comercial e Industrial de Campinas, de outro

lado c/a rua na General Osório e no Fundo com Instituto Nacional de Previdência Social, com a área total de 252,26ms2.-CC/PM número 11 12.278.148.”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 22/01/2025.

Ocupação: Atualmente o imóvel avaliado encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel revelou que imóvel encontra-se vazio, aparentemente a vários anos, em condição que podemos considerar como média, necessitando de modernização e consequentemente troca de alguns itens.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Requalificação da Avenida

A Avenida José Paulino está passando por um processo de requalificação, com o objetivo de melhorar a mobilidade urbana, a acessibilidade e a segurança da região. O projeto inclui a implantação de novas calçadas, iluminação, sinalização, além de faixas exclusivas para ônibus e bicicletas.

Transporte público: A avenida é um importante corredor de transporte público, com diversas linhas de ônibus que ligam diferentes pontos da cidade. Além disso, a avenida está próxima a outros importantes pontos de acesso, como a Estação Cultura e o Terminal Central de Campinas.

Porém os problemas urbanos e sociais da região motivaram a saída de muitas empresas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

As regras e o tempo aproximado para vender um imóvel no Brasil podem variar bastante, dependendo de diversos fatores, tais como localização, tipo de imóvel, estado de conservação, demanda do mercado, entre outros. No entanto, alguns fatores geralmente são determinantes para definir se a venda acontecerá a curto, médio ou longo prazo.

O prazo médio para venda de um imóvel pode variar bastante e depende das condições do mercado imobiliário local e das características do imóvel em questão.

No entanto, para se ter uma ideia geral, podemos considerar os seguintes prazos médios para venda a curto, médio e longo prazo:

Venda a curto prazo: em geral, pode-se considerar um prazo médio de 3 a 6 meses para a venda de um imóvel em boas condições, bem localizado e com preço competitivo em uma região com alta demanda.

Venda a médio prazo: para imóveis em condições regulares ou que precisam de pequenas reformas, localizados em regiões com oferta equilibrada, o prazo médio de venda pode variar de 6 a 12 meses.

Venda a longo prazo: para imóveis em condições precárias, que necessitam de reformas significativas, ou em regiões com baixa demanda, o prazo médio de venda pode ser de mais de um ano, podendo chegar a dois anos ou mais.

No entanto, é importante ressaltar que esses prazos são apenas estimativas e podem variar bastante de acordo com as condições específicas de cada imóvel e do mercado imobiliário local. Além disso, é possível que alguns imóveis sejam vendidos em prazos mais curtos ou mais longos do que os mencionados acima, o imóvel avaliando se enquadra em venda a longo prazo.

METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. Definição do objetivo da avaliação: Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. Coleta de dados: O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. Seleção de imóveis comparáveis: Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. Análise e ajustes: O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. Estimativa do valor: Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. Elaboração do laudo de avaliação: Por fim, o avaliador elabora um parecer de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.

O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção da média de 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro		77,00	220.000,00	2.857,14
2	Centro		51,00	240.000,00	4.705,88
3	Centro		166,00	300.000,00	1.807,23
4	Centro		51,00	220.000,00	4.313,73
5	Centro		112,00	300.000,00	2.678,57

* Preço tipo "Oferta"

Valor da média do imóvel avaliado = R\$ 323.716,71 *

* utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 3.272,51) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (98,92 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA ou LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**), no caso de Fator de Oferta, para adequá-los ao valor de mercado, liquidação forçada é quando há necessidade de venda rápida ou imediata do imóvel, geralmente utilizada para instituições financeiras na retomada do imóvel, caso a avaliação do imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (**zero**).

Aplicado o redutor (**Fator de Oferta ou Liquidação Forçada**) de 20% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro		77,00	176.000,00	2.285,71
2	Centro		51,00	192.000,00	3.764,70
3	Centro		166,00	240.000,00	1.445,78
4	Centro		51,00	176.000,00	3.450,98
5	Centro		112,00	240.000,00	2.142,86

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 20%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores}}$
----------------------------	---

Média Aritmética =	$\frac{\text{R\$ 13.090,04}}{5}$
--------------------	----------------------------------

Média Aritmética =	R\$ 2.618,01 / m²
--------------------	-------------------

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 258.973,37 *

* utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 2.618,01) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (98,92 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 40% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2.094,41 e superiores à R\$ 3.141,61.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Centro		77,00	176.000,00	2.285,71
5	Centro		112,00	240.000,00	2.142,86

Fórmula Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 4.428,57
	2

Média Ponderada = R\$ 2.214,28 / m²
--

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 98,92 m² x R\$ 2.214,28

Valor do imóvel avaliado = R\$ 219.037,14

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 219.037,14 (duzentos e dezenove mil e trinta e sete reais e quatorze centavos)

CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metódico de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 219.037,14 (duzentos e dezenove mil e trinta e sete reais e quatorze centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua emissão.

Paulínia/SP, 7 de fevereiro de 2025.

Fabio Luis Passeri
Avaliador Imobiliário(a)
CRECI nº 100.187 / SP
CNAI nº 4.972

Avenida dos Expedicionários, 123 - Paulínia/SP

Fone: (19)98221-8221 / 19 3933.4400

E-mail: contato@skillconsultoria.com.br

Site: <https://www.skillconsultoria.com.br>

ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**

Ficha do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **9614**
- Cartório de Registro: **2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**

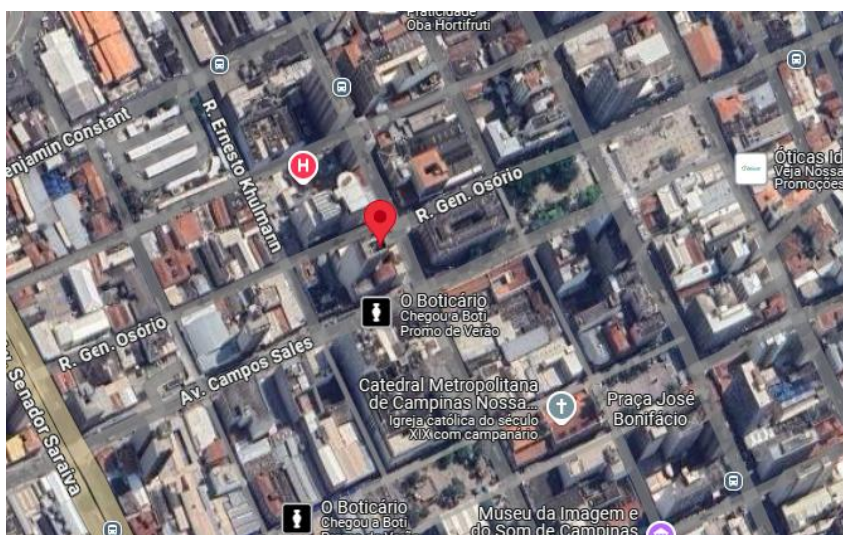
1.2 - Proprietário:

- Nome: **Antônio Marinho Ferreira Jorge**
- Endereço: **Largo das Andorinhas, 19**
- Complemento: **apto 31 / 2º andar**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala comercial**
- Agrupamento: **conjunto de salas comerciais**
- Utilização: **comercial**
- Idade (Aparente): **47 anos**
- Endereço: **Rua José Paulino, 1123**
- Complemento: **salas 93 9º andar**
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

Mapa Localização:



- Descrição do imóvel: **Conjunto de salas número noventa e treis (93) do 9º andar do- Edifício Ângelo José Vicente, à rua José Paulino, número 1.123, esquina com a rua General Osório, 2ª sub- distrito, 2a. Circunscrição, composto de:-três salas e dois gabinetes sanitários, com a área construída exclusiva de 73,35m². e 25,57m². de uso comum, perfazendo o total de 98,92m². de construção e 6,574m² de área ideal - no terreno correspondendo a 2,606m terreno que mede:-9,43- m². de frente para a rua Gal. Osório; 15,00ms. pelo novo alinhamento da rua José Paulino: 5,00ms, em canto chanfrado confluência das referidas ruas, 18,85ms. do lado esquerdo 13,70ms. no fundo, confrontando de um lado com Associação Comercial e Industrial de Campinas, de outro lado c/a rua na General Osório e no Fundo com Instituto Nacional de Previdência Social, com a área total de 252,26ms².-CC/PM número 11 12.278.148.**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **0,00 m²**
- Área Construída: **98,92 m²**
- Área Privada: **0,00 m²**
- Área Comum: **0,00 m²**
- Área Considerada Total: **98,92 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, linhas de transporte público, TV a cabo,

3 - Características do terreno:

- Frente: **0 m**
- Fundos: **0 m**
- Profundidade: **0 m**
- Topografia:
- Forma:
- Orientação:
- Situação: Meio de quadra.
- Proteção: **Prédios Vizinhos**
- Observações:

4 - Características do Imóvel:

Um(a) Sala comercial, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre reparos simples e reparos importantes. O imóvel avaliado está inserido em uma edificação de 12 (doze) pavimento(s) e está localizado no 9º andar, não possui estacionamento.É constituído(a) de com as seguintes observações: 3 salas, 2 wc.

5 – Condomínio e Aluguel

- Tipo do Condomínio: **mensal**
- Valor do Condomínio Mensal: **R\$ 0,00**
- Valor do Aluguel: **R\$ 0,00**
- Data Fim do Contrato:

6 - Dados do Imposto e valor venal:

- Cadastro sob nº: **não disponível nos autos.**
- Valor do Imposto anual: **R\$ 0,00**
- Valor do imposto mensal: **R\$ 0,00**
- Valor venal do terreno (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Valor venal da construção (R\$ 0,00 por m²): **R\$ 0,00**
- Perfazendo o valor venal total do imóvel em: **R\$ 0,00**

7 - Fotos



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:

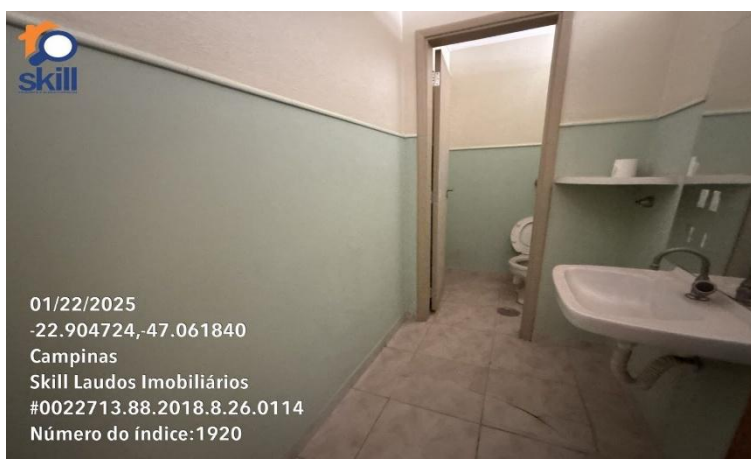


Foto 13:

8 - Documentos

fls. 74

MATRÍCULA
9614

FOLHA
-1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Conjunto de salas número noventa e treis(93) do 9º andar do Edifício Angelo José Vicente, à rua José Paulino, número mil cento e vinte e treis(1.123), esquina com a rua General Osório, 2ª sub-distrito, 2ª Circunscrição, composto de: -treis - salas e dois gabinetes sanitários, com a área construída exclusiva de 73,35ms2. e 25,57ms2. de uso comum, perfazendo o total de 98,92ms2. de construção e 6,574ms2. de área ideal - no terreno correspondendo a 2,606%no terreno que mede: -9,43ms. de frente para a rua Gal. Osório; 15,00ms. pelo novo alinhamento da rua José Paulino; 5,00ms. em canto chanfrado na confluência das referidas ruas; 18,85ms. do lado esquerdo e 13,70ms. no fundo, confrontando de um lado com Associação -- Comercial e Industrial de Campinas, de outro lado c/a rua -- General Osório e no fundo com Instituto Nacional de Previ -- dência Social, -com a área total de 252,26ms2. -CC/PM número - 12.278.148. -PROPRIETÁRIOS: -CELSC QUEIROZ GUIMARAES, médico - RG1.337.664 e sua mulher dna. MARIA HELENA ANDRADE QUEIROZ - GUIMARAES, do lar, RG1.562.036-SP, brasileiros, CIC.014.056. 288/00, Campinas. -TÍTULO AQUISITIVO: -Transcr 51.628 deste cartório. -Dou fé. -Campinas, 10.8.77. -O esc. *João Luiz Teixeira de Camargo* E. Mantovanelli. O oficial do regt. *E. Mantovanelli*

R.1-9614: -Per escritura de 27 de julho de 1.977, do 3º Tb. local, livro 318, fls. 242, os proprietários já qualificados, -- VENDERAM o imóvel da presente matrícula à LUIZ ROBERTO GUIMARAES DA COSTA, brasileiro, advogado, RG2.907.294, CIC.129.391.538/68, casado em comunhão de bens com MARIA QUEIROZ GUIMARAES COSTA, do lar, Campinas, r. Filho de Almeida, 177, -- por 344.000,00 - Dou fé. -Campinas, 10.8.77. -O esc. *João Luiz Teixeira de Camargo* E. Mantovanelli. O oficial do regt. *E. Mantovanelli*

R.2-9614: -Por escritura de 27 de julho de 1.977, do 3º Tb. local, livro 318, fls. 243, os proprietários já qualificados, --

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/08/2020 14:35:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 10:56, sob o número WCAS207040251. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022713-88.2018.8.26.0114 e código 2BBw8CSm.

MATRÍCULA

9614

FOLHA

VERSO

VENDERAM o imóvel da presente matrícula à IVANY BORGES RI - BEIRO, func.pública municipal, RG6.000.873 e CIC.867.877.998 53, brasileira, desquitada, Avenida Julio Mesquita, 461, 10º andar, apartamento 101, Campinas, por R\$400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros). - Dou fe. - Campinas, 10.8.77. - O escrevente -

O oficial

R.03/9.614:- Por escritura pública de 25 de Setembro de 1.997 do 1º Cartório de Notas local, livro 1596, fls. 277, a proprietária do R.02, já qualificada, TRANSMITIU O DOMINIO da sua propriedade do imóvel desta matrícula, a título de venda e compra, pelo valor de R\$ 20.000,00, a CAROLINE FARIA FERREIRA JORGE, nascida em 03.11.90, e BRUNA FARIA FERREIRA JORGE, nascida em 02.04.94, brasileiras, menores impúberes, representados por seus pais Antonio Marinho Ferreira Jorge e Laide Faria Ferreira Jorge, sendo o numerário pago pelos pais dos adquirentes. A presente foi feita com PACTO COMISSÓRIO representado por 03 notas promissórias, no valor de R\$ 9.500,00 cada uma, vencendo a primeira em 01.11.97 e as demais em igualdade dos meses subsequentes. Campinas, 11 NOV 1997. O Esc. Carlos R. Argenton.-

R.04/9.614:- Pela mesma escritura do R.03, a proprietária do R.02, já qualificada, vendeu o USUFRUTO sobre o imóvel desta matrícula estimado em R\$ 10.000,00, a ANTONIO MARINHO FERREIRA JORGE, do comércio, RG 4.315.575-3-SP., CIC 367.931.758-15 e sua mulher LAIDE FARIA FERREIRA JORGE, do lar, RG 8.124.792 8-SP., CIC 968.088.108-34, brasileiros, casados pelo regime de separação total de bens, na vigência da lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 5.330, no 1º Serviço Registral desta Comarca, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Gal Osorio, 1280, sendo que por ocasião do falecimento de um deles doadores, a-

continua fls 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/08/2020 14:35:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE DE ALMEIDA DORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2020 às 10:56, sob o número WCAS207040251. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022713-88.2018.8.26.0114 e código ZBBW8C3H.

MATRÍCULA

9.614

FOLHA

02

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

sua parte no usufruto acrescer-se-á ao patrimônio do cônjuge-
sobrevivente. Campinas, 11 NOV 1997

D. Esc. *[Assinatura]* Carlos R. Argenton.-

Av. 05/9.614:- Conforme a mesma escritura do R.03, faço constar
que o imóvel desta matrícula ficou gravado com as cláusulas -
de INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. Campinas,

D. Esc. *[Assinatura]* Carlos R. Argenton.-

11 NOV 1997

COMPARATIVOS

Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA
DAS AMOSTRAS DOS
IMÓVEIS COMPARADOS**

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **40 anos**
- Fonte de Pesquisa: **HM & Polo**
- Endereço/URL: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-campinas-vila-itapura-77m2-RS220000/id-15410166/>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **77,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 220.000,00**

5 - Data da vistoria: 31 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Porto e Rodrigues Imobiliária**
- Endereço/URL: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-sp-campinas-centro-51m2-RS240000/id-6349139/>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **51,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 240.000,00**

5 - Data da vistoria: 31 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Ado Imobiliaria**
- Endereço/URL: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-3-salas-sp-campinas-centro-226m2-RS300000/id-21190282/>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **166,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 300.000,00**

5 - Data da vistoria: 31 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **Dut Imoveis**
- Endereço/URL: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-campinas-centro-51m2-RS220000/id-8305516/>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **51,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 220.000,00**

5 - Data da vistoria: 31 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Sala Comercial**
- Idade (Aparente): **30 anos**
- Fonte de Pesquisa: **BDL Soluções Imobiliárias**
- Endereço/URL: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-sp-campinas-centro-112m2-RS300000/id-13286645/>
- Bairro: **Centro**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **112,00 m²**

1.3 - Estado de Conservação: **Regular**

2 - Características da edificação:

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 300.000,00**

5 - Data da vistoria: 31 de janeiro de 2025

6 - Fotos:



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Fabio Luis Passeri

Qualificação: Avaliador Imobiliário(a)

CRECI nº: 100.187 / SP | **CNAI nº:** 4.972

Formação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias - CRECI 100187; 12
Avaliador de Imóveis Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários -
CNAI 4972. Marketing com Gestão em Vendas - Universidade Paulista - UNIP;
Curso de Avaliação Rural - IEA Engenharia.

Experiência Profissional: Subdelegado Regional do CRECI/SP - Campinas/SP;
Ex-delegado Municipal CRECISP de Paulínia, Corretor de Imóveis desde 2010;
Avaliador Imobiliário com atuação no estado de São Paulo desde 2010; Sócio
Proprietário - Skill Consultoria e Laudos Imobiliários - Paulínia/SP - CRECI 23.349-
J; Ex-presidente da Rede Imobiliária de Paulínia; Atuação junto ao Tribunal de
Justiça de São Paulo e ao Ministério Público de São Paulo; Membro Grupo de
Avaliadores do CRECI/SP; Avaliações Imobiliária para Crédito Imobiliário junto a
Instituições Financeiras, Membro do Conselho Municipal Urbano de Paulínia -
COMURB.

Endereço: Avenida dos Expedicionários,123 - Paulínia/SP

Telefone: (19) 3933.4400

E-mail: contato@skillconsultoria.com.br

Site: <https://www.skillconsultoria.com.br>

RESPOSTA AOS QUESITOS TECNICOS



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Oitava Vara Cível da
Comarca da Campinas/SP

Autos do processo digital nº 0022713-88.2018.8.26.0114

Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Edifício Ângelo José Vicente

Executado: Antônio Marinho Ferreira Jorge

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÂNGELO JOSÉ VICENTE, nos autos da

Execução em referência, feito que tramita perante esse DD. Juízo e Cartório respectivo, vem sempre respeitosamente perante Vossa Excelência, por sua procuradora signatária, manifestar sua concordância com a proposta de honorários do Sr Perito, que deverá ser fixada, como todo respeito, de forma definitiva .

Requer, assim, a juntada da guia comprobatória de pagamento dos honorários periciais.

Por oportuno, vem apresentar seus quesitos, protestando, desde já, por complementares, suplementares e/ou elucidativos.

Quesitos do Exequente:

- 1) Queira o Senhor Perito indicar a área total do imóvel;
Resposta: 98,92m², conforme consta na matrícula.

Rua José Paulino, 1.123 | Conj. 61 | Centro | Campinas-SP | CEP: 13013-001
Tel.: 19 | 3236.7945 | advocaciadoro@gmail.com



- 2) Queira o Senhor Perito informar se na elaboração do laudo foram utilizadas informações junto a empresas imobiliárias, corretores, sites especializados, etc.?
Resposta: Sim, informações, constam nos elementos comparativos no corpo do laudo, páginas 27 a 31.
- 3) Queira o Senhor Perito informar o valor mercadológico do imóvel, detalhando o preço por metro quadrado;
Resposta: Página 13 do laudo.
- 4) Queira o Senhor Perito informar o estado de conservação do imóvel, e se há benfeitorias que o diferencie de outros localizados no Condomínio onde se situa?
Resposta: Página 6 do laudo: "A vistoria do imóvel revelou que imóvel se encontra vazio, aparentemente a vários anos, em condição que podemos considerar como média, necessitando de modernização e consequentemente troca de alguns itens.!"
- 5) Há algum outro ponto que o Senhor Perito repute relevante sobre a perícia realizada?
Resposta: Nada a acrescentar