

PARECER OPINATIVO DE IMÓVEL

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação

deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento: 102 – Bl: J, com metragem aproximada de 70 m², localizado no Conjunto Residencial Parque Bandeirantes, Campinas/SP. 03 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 direito a uma vaga de garagem tipo descobertas, portaria com segurança 24 horas, ampla área verde. Conta com clube para os moradores, com lazer completo: piscinas, quadras, campos de futebol, playground, churrasqueiras, salão de festas.

DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O Bairro Jardim Pacaembu é um bairro da região Oeste de Campinas. Localizado a 6,5 km do centro da cidade, conta com uma boa infraestrutura de serviços devido à proximidade com alguns centros de compras. Entre eles destacam-se o Shopping Unimart, Shopping Campinas, Shopping Parque das Bandeiras, Hipermercado Enxuto e o Supermercado Galassi, Escolas Estadual, Creche Municipal, Posto de Saúde, fácil acesso a PUC e saída para as Rodovias Anhanguera, Santos Dumont e Bandeirantes

AJUSTE DO VALOR FINAL

Valor médio de venda sugerido: R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) para venda de médio a longo prazo.

Venda a curto prazo: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Observação: Não tive acesso ao imóvel

Campinas, 27 de maio de 2025

Corretor: José B R Bueno – Creci: 219131-f

PARECER OPINATIVO DE IMÓVEL

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento: 102 – BI: J, com metragem aproximada de 70 m², localizado no Conjunto Residencial Parque Bandeirantes, Campinas/SP. 03 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 direito a uma vaga de garagem tipo descobertas, portaria com segurança 24 horas, ampla área verde. Conta com clube para os moradores, com lazer completo: piscinas, quadras, campos de futebol, playground, churrasqueiras, salão de festas

DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O Bairro Jardim Pacaembu é um bairro da região Oeste de Campinas. Localizado a 6,5 km do centro da cidade, conta com uma boa infraestrutura de serviços devido à proximidade com alguns centros de compras. Entre eles destacam-se o Shopping Unimart, Shopping Campinas, Shopping Parque das Bandeiras, Hipermercado Enxuto e o Supermercado Galassi, Escolas Estadual, Creche Municipal, Posto de Saúde, fácil acesso a PUC e saída para as Rodovias Anhanguera, Santo Dumont e Bandeirantes.

AJUSTE DO VALOR FINAL

Valor médio de venda sugerido: R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) para venda de médio a longo prazo.

Venda a curto prazo: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Observação: Não tive acesso ao imóvel

Campinas, 27 de maio de 2025

Corretor: Osmir de Jesus Maciel – Creci: 60025-f

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

IMÓVEL RESIDENCIAL: Rua Antônio Moro, S/N – Apartamento 102 - Bloco J, denominado também como Ed. João Amaro Maciel, do Conjunto Habitacional Bandeirantes, Jardim Pacaembu - Campinas/SP CEP: 13.033-204.

PARECER: Determinação Do Valor De Mercado Do Imóvel Avaliado Para Fins De Venda.

SOLICITANTE: Conjunto Habitacional Bandeirantes
Av. Pedro Gaspar Bertoni n. 567, Jd. Pacaembu – Campinas/SP - CEP 13033-900

REPRESENTANTE: Sr.^a Sara Maria B. Ventura.

TIPO DE IMÓVEL: Residencial

CARACTERÍSTICAS/TIPO DE IMÓVEL: Residencial vertical.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 45.628 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

IDADE DO IMÓVEL: 46 Anos

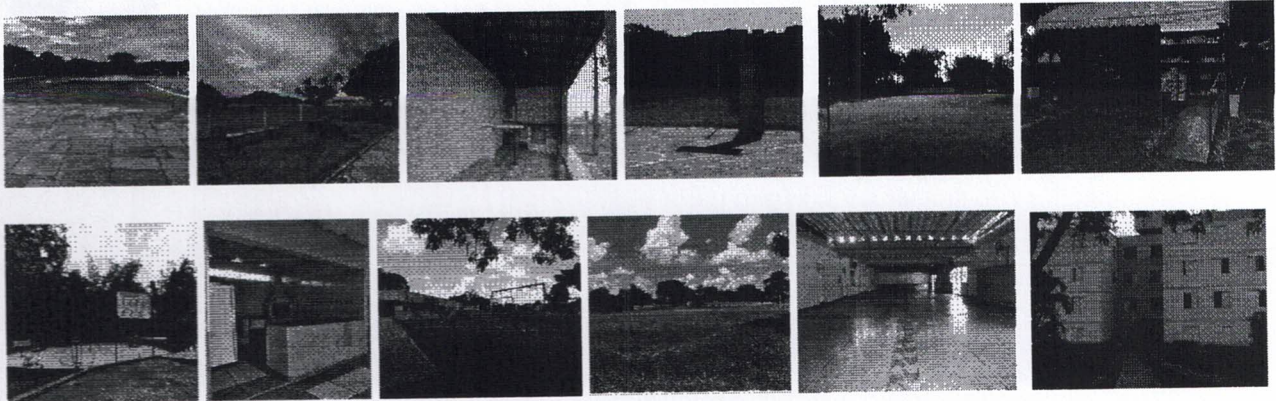
METRAGEM: 66,41 m²

Descrição: Apartamento com sala de tv, sala de jantar, três dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviços, uma vaga de garagem., condomínio fechado com portaria 24 horas, mini mercado, área de ginástica ao ar livre, campo de areia, pista de skate, parque infantil, salão de festas pequeno em cada bloco, clube privativo com campo de futebol, quadra poliesportiva, playground, churrasqueiras, salão de festas, piscinas adulto e infantil, ótima localização, poucos minutos do centro, tendo em seu entorno variedade de comércios como: mercados, shoppings, Hospital da Puc, farmácia, açougue, lojas e lanchonetes, linhas de transporte público, fácil acesso às principais rodovias.

Como não foi possível a visita in loco, foram considerados na avaliação os seguintes itens: localização do condomínio, o terreno total (mais de 200.000m²), estrutura, área

construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão, situação e serviços públicos, seu tipo e idade.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a Avaliação Direta 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 de valor do imóvel, será atribuído baseado na avaliação do terreno e construção, bem como de acordo com sua localização, seu entorno e estado e conservação, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

Conclui-se que, o valor de mercado para venda do imóvel em questão é de **R\$ 255.000,00 (Duzentos e cinquenta e cinco mil reais).**

**VALOR ATUAL DE VENDA:
R\$ 255.000,00**

Admitindo-se uma variação de **até 5% (cinco por cento)**, para cima ou para baixo.

Campinas, 23 de Julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br REGIANE GOES LIMA
 Data: 23/07/2025 15:42:48-0300
 Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

REGIANE GÓES LIMA
 CRECI: 203638

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA PAULA ZUCATO MEDEIROS, protocolado em 13/11/2025 às 19:16, sob o número WCAS25706249741 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059227-60.2006.8.26.0114 e código OcdHrLay.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -

CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0059227-60.2006.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Conjunto Habitacional Bandeirantes**
 Requerido: **VICENTINA SEVERINO PINTO FERREIRA**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA**HOMOLOGO a avaliação do(s) imóvel(eis) penhorado(s) no valor de R\$ 290.000,00.**

Em cumprimento integral à decisão de fls. 835, procedi à baixa da parte Marco Aurélio Ferreira, pois, como bem lembrado pelo exequente, este herdeiro renunciou à sua parte na herança, conforme escritura de inventário já homologada no Juízo familiar (fls. 746).

DEFIRO a alienação do bem imóvel arrecadado e avaliado, por meio do SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 882 do CPC e art. 250 e seguintes das Normas da Eg. Corregedoria Geral da Justiça. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e da devedora (art. 805 do CPC).

Para esse fim, NOMEIO como leiloeiro **Guilherme Toporoski (TOPO LEILÕES)**, considerando que o cadastramento do gestor está aprovado e implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

Providencie o exequente a intimação do gestor, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e nas Normas da CGJ, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital; b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital; c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação; d) sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA