

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	06
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	06
3.5 - Caracterização do Entorno.....	06
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	09
4 - Metodologia Utilizada.....	09
5 - Pesquisa das Amostras.....	10
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	10
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	14
6 - Determinação do Valor Final.....	15
6.1 - Valor Final de Venda.....	15
7 - Enceramento.....	16
7.1 - Conclusão do PTAM.....	16
8 - Anexos.....	17
8.1 - Cópia Matrícula e IPTU.....	17
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	22
8.3 - Croqui de Localização.....	25

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

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

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se no Endereço: Rua Celso Delle Donne, nº 10 - quadra 19 - lote 07 do antigo bairro Jardim Yara e atual Distrito Industrial na Cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 27 de abril de 2022, tendo o signatário não sido acompanhado por nenhuma das partes.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel

Cumprе ressaltar, que o lote objeto desta perícia já existia anteriormente à incorporação do loteamento Jardim Yara ao Distrito Industrial, conforme Decreto Municipal n 7125/1982, o qual indicou os lotes para fins de utilidade pública e consequente desapropriação, sendo expedida a competente carta de adjudicação para o referido lote, tal como consta no mapa de loteamento municipal fornecido pelo Prefeitura de Campinas, nos moldes abaixo:





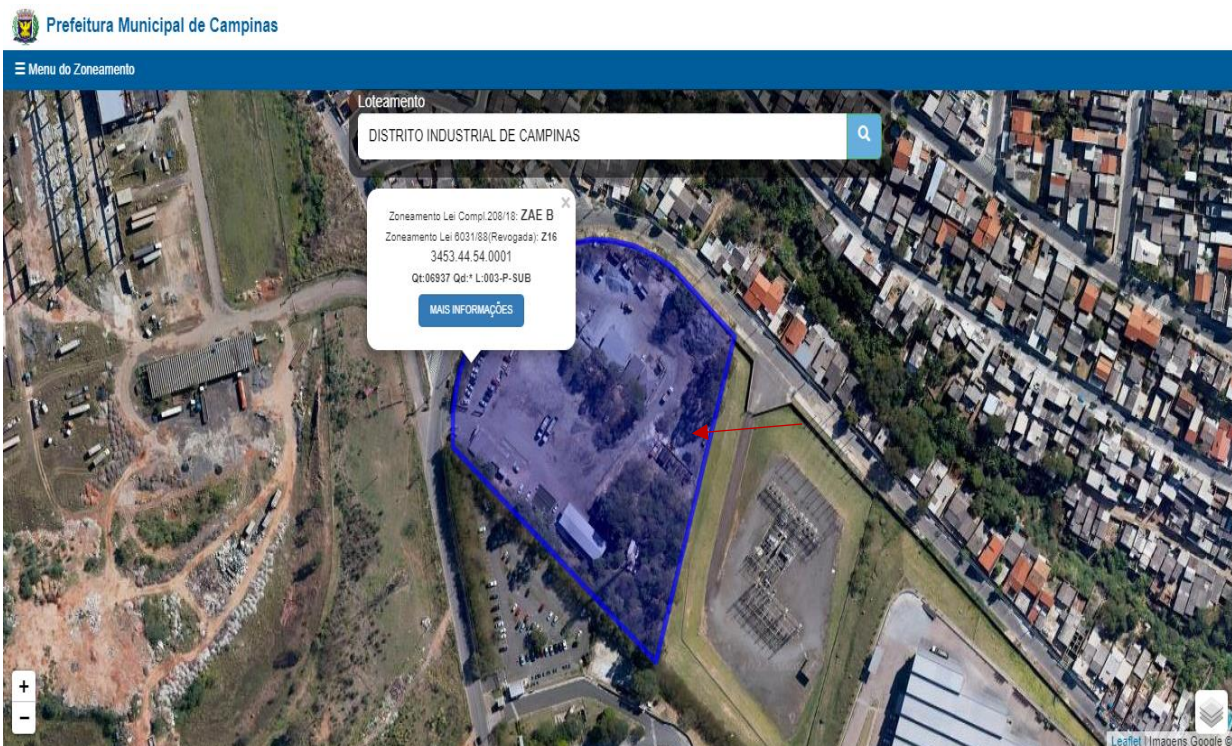
Todavia, com o crescimento das indústrias, houve um remanejamento da área, após a desapropriação, pois, diversos lotes foram englobados a lotes maiores que se tornaram grandes indústrias que hoje ali estão instaladas.

Por esta razão, considerando o lapso temporal dessas incorporações, as informações disponíveis são poucos, visto que os documentos existentes sobre os lotes desapropriados, incluindo o objeto desta perícia, sequer foram digitalizados e tampouco estão sistematizados.

Em contato direto com a Secretaria de Planejamento, foi possível identificar alguns lotes na referida área, sendo um deles objeto da presente. No entanto, tais lotes não estão ativos, pois sofreram processo de englobamento perante a municipalidade.

Nesse sentido, considerando que o referido lote não se encontra ativo perante a Prefeitura de Campinas, considerando o todo explanado, importante ressaltar que a conformação do objeto da perícia de forma individualizado não está disponível.

Assim, como mencionado anteriormente, considerando o englobamento do lote à demais lotes vizinhos para o desenvolvimento da indústria local, o lote, objeto da presente perícia, foi inserido no Código Cartográfico nº 3453.44.54.0001.00000, com área aproximada de 20.327,00 m² (vinte mil trezentos e vinte e sete metros quadrados), conforme imagem de satélite abaixo:



Localização Aproximada do Lote na Área de 20.327,00 m²

Portanto, considerando o todo explanado, pode-se afirmar que o lote objeto da presente perícia foi englobado no perímetro desapropriado para os lotes dos Distrito

Industrial de Campinas, conforme informações obtidas pela própria Prefeitura e demonstrada através das imagens e mapas de satélite.

Por fim, apesar de local existir uma empresa atuando na distribuição de areia, pedra e massa para asfalto, não foi possível obter a área construída averba na matrícula do referido lote, visto que o registro e os trâmites do englobamento dos lotes ainda estão pendentes de ser finalizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Assim, será considerada a área de terreno do lote em questão para a composição do valor do m² do objeto da presente perícia.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula nº 129.607 do 3º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3453.44.54.0001.00000 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Terreno Avaliando possui “10,00 m de frente para a Rua 12; 17,50 m nos fundos, onde confronta com os lotes 08 e 09; 23,30 m mais 7,60 m do lado direito, onde confronta com propriedade de Nicolau Caputt ou sucessores e 30m00 m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 06, com área total de 422,70 m².”, conforme documento oficial (matrícula).

3.5. Caracterização do Entorno

O Terreno avaliando está localizado no Município de Campinas/SP em zona urbana, no atual Distrito Industrial (antigo Loteamento Jardim Yara), Quarteirão 5.825, Quadra 19, Lote 07, situado na Rua Celso Delle Donne, nº10, Distrito Industrial, Campinas/SP, em local de grande movimentação comercial/industrial e pouca movimentação residencial, de classe baixa.

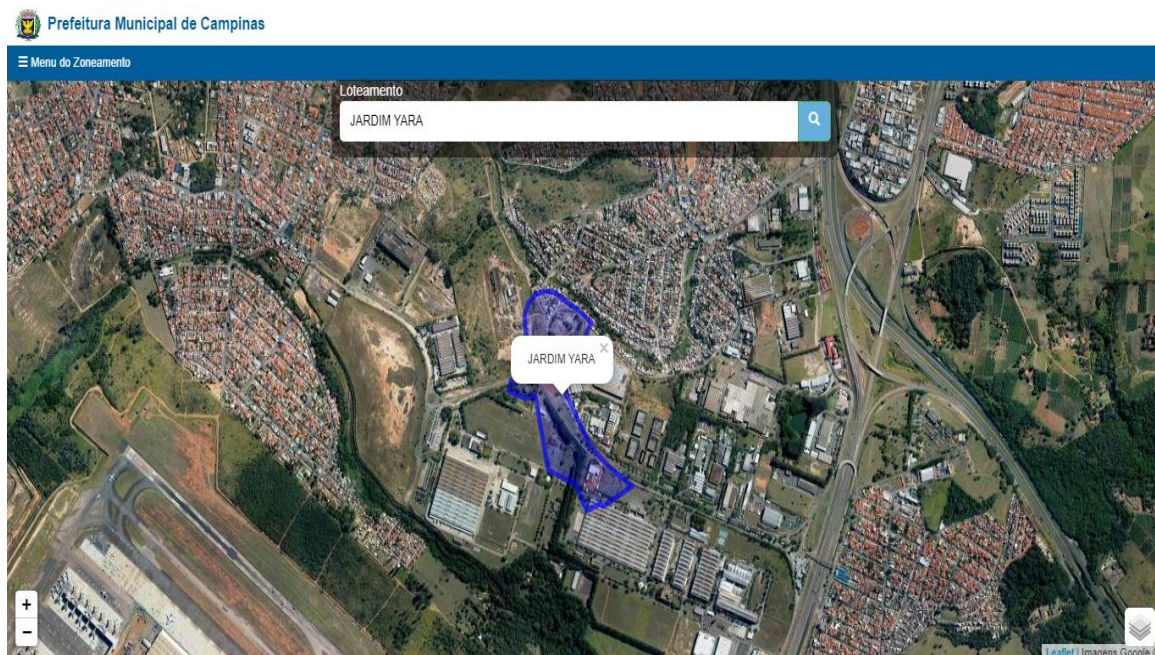
Nas redondezas, encontram-se a Rodovia Santos Dumont que também interliga a Avenida dos Metalúrgicos, Rua Crota, Avenida BR Smith de Vasconcelos, Rua Antônio Luchiari que são circunvizinhas do imóvel objeto desta perícia.

Nota-se que os logradouros acima indicados interligam diversos locais do Distrito Industrial, anteriormente denominado Jardim Yara.

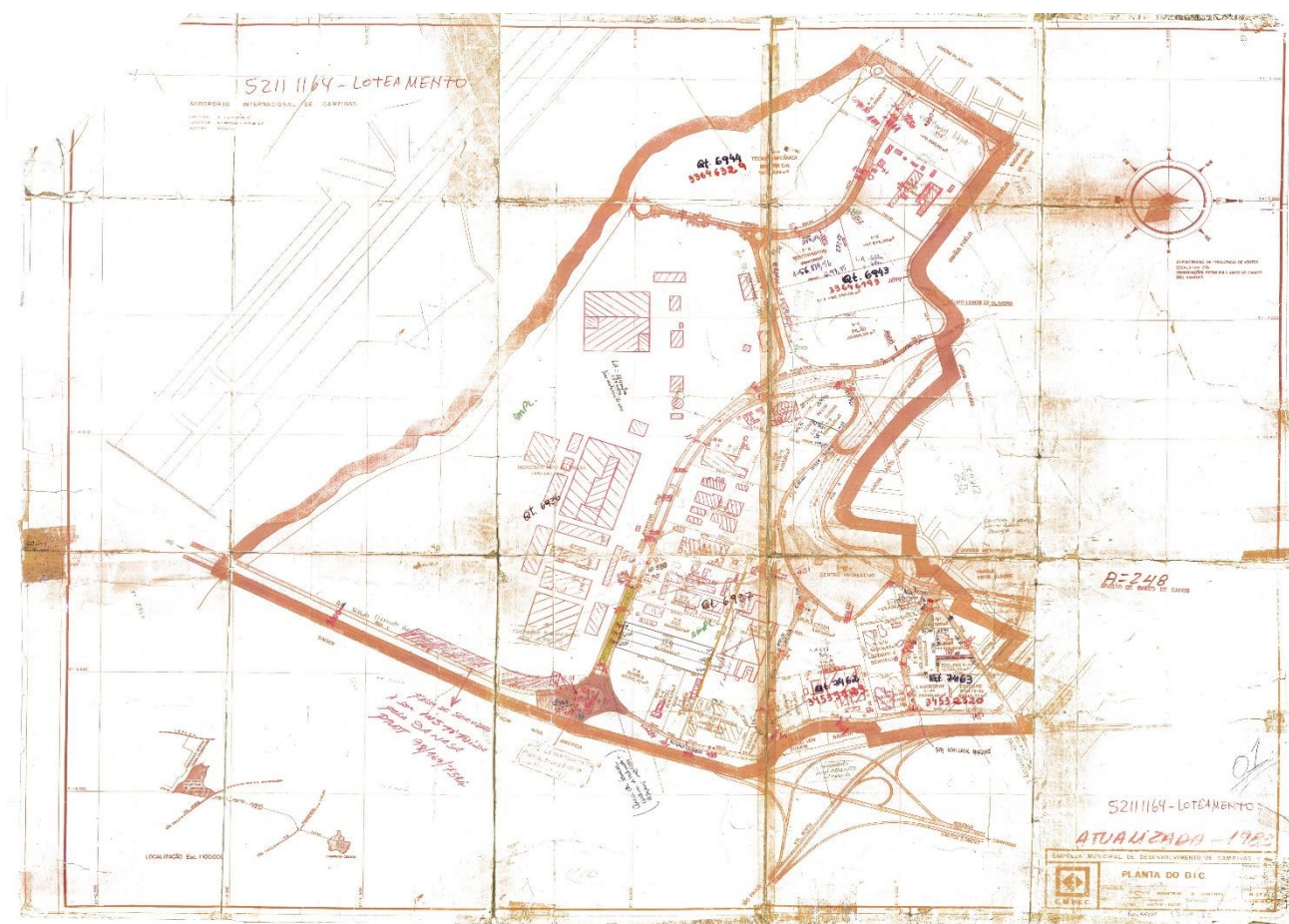
Assim, a via principal para a qual o imóvel periciando confronta (defronte) possui infraestrutura pública, diversos melhoramentos urbanos entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação

Não obstante, importante ressaltar que o Loteamento Jardim Yara (atual Distrito Industrial) foi aprovado pelo Decreto Municipal nº 889/1956, o qual aprovou os planos de arruamento e loteamento de terrenos de propriedade da Imobiliária Promissão Limitada, sob denominação de "Jardim Yara", seguidamente, o referido loteamento foi incorporado ao Distrito Industrial, conforme Decreto Municipal nº 7125/1982 que determinou a desapropriação, de diversas áreas da Cidade de Campinas, sendo uma delas a do objeto da presente perícia, sendo prenotada a Carta de Adjudicação de acordo com a matrícula do imóvel, em anexo, da ação correspondente.

Na imagem do Município de Campinas indicada abaixo, é possível observar o perímetro do antigo loteamento "Jardim Yara" sobreposto à situação atual da área:



Na imagem do Município de Campinas indicada abaixo, é possível observar o perímetro do novo loteamento denominado Distrito Industrial de Campinas sobreposto à situação atual da área



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

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

Uso: - SMI - serviço de média incomodidade. (Somente quando associado à atividade principal permitida no zoneamento).

- IBI - indústria de baixa incomodidade.
- IMI - indústria de média incomodidade.
- IAI - indústria de alta incomodidade.
- STAI - serviço de transporte de alta incomodidade.
- CABI - comércio atacadista de baixa incomodidade.
- CAMI - comércio atacadista de média incomodidade.
- CAAI - comércio atacadista de alta incomodidade.
- UP - preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - atividade rural dentro do perímetro urbano.
- CVAI - comércio varejista de alta incomodidade.
- SAI - serviço de alta incomodidade.
- EAI - entidade institucional de alta incomodidade.
- CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade. (Somente quando associado à atividade principal permitida no zoneamento).
- CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade. (Somente quando associado à atividade principal permitida no zoneamento).
- SBI - serviço de baixa incomodidade. (Somente quando associado à atividade principal permitida no zoneamento. Permitido somente estacionamento/guarda de veículos).

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Celso Delle Donne no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 422,70 m²

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com

características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Smith Vasconcellos no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 1.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 532.000,00 na Petrucci Imóveis (Código Site – TE016878)¹



ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Smith Vasconcellos no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 1.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 500.000,00 na Next Imóveis (Código Site – AR005573)²



¹ TERRENO EM CAMPINAS/SP - DISTRITO INDUSTRIAL. <https://petrucci.com.br/imovel/TE016878-comprar-terreno-distrito-industrial-campinas-sp>. Acessado em – 30/05/2022.

² Área - Distrito Industrial, Campinas/SP. <https://nextsim.com.br/imoveis/AR005573>. Acessado em – 30/05/2022.

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Antônio Luchiari no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 24.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 24.000.000,00 na Next Imóveis (Código Site – AR003882)³

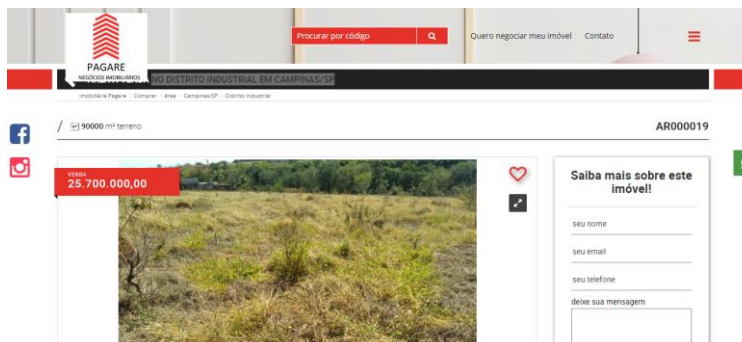
**ELEMENTO 04**

Endereço: Avenida Smith de Vasconcelos no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 90.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 25.700.000,00 na Imobiliária Pagare (Código Site – AR000019)⁴

**ELEMENTO 05**

Endereço: Avenida Smith de Vasconcelos no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

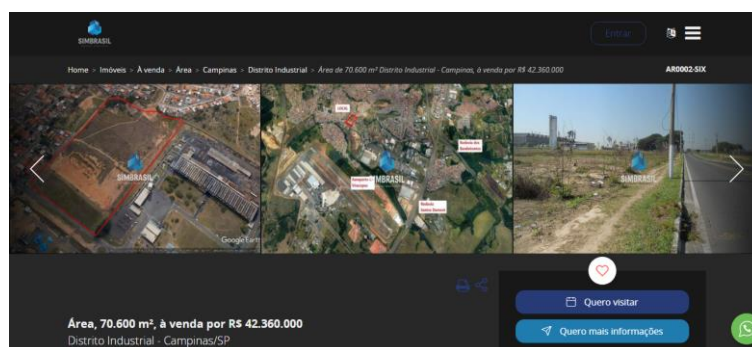
Área de Terreno: 70.600,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

³ Área - Distrito Industrial, Campinas/SP. <https://nextsim.com.br/imoveis/AR005573>. Acessado em – 30/05/2022.

⁴ ÁREA NO DISTRITO INDUSTRIAL EM CAMPINAS/SP. <https://imobiliariapagare.com.br/imovel/AR000019-comprar-area-distrito-industrial-campinas-sp>. Acessado em – 30/05/2022.

Valor à Venda por R\$ 42.360.000,00 na Simbrasil Imóveis (Código Site – AR0002)⁵



ELEMENTO 06

Endereço: Avenida Marginal Sul no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 29.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 10.000.000,00 na Mdez Imóveis (Código Site – AA 101)⁶



ELEMENTO 07

Endereço: Avenida Smith de Vasconcelos no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 60.976,90 m²

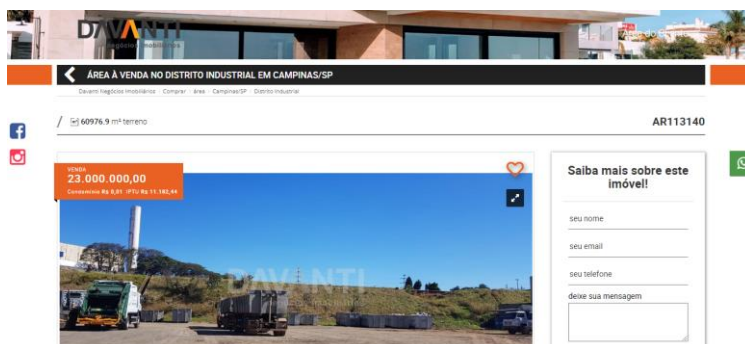
Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 23.000.000,00 na D'avanti Imóveis (Código Site – AR113140)⁷

⁵ Área de 70.600 m² Distrito Industrial - Campinas, à venda por R\$ 42.360.000. <https://www.simbrasilimoveis.com.br/imovel/area-de-70600-m-distrito-industrial-campinas-a-venda-por-42360000/AR0002-SIX>. Acessado em – 30/05/2022.

⁶ Lote/Terreno à Venda, 29000 m² por R\$ 10.000.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-campinas-29000m2-venda-RS10000000-id-2556873531/>. Acessado em – 30/05/2022.

⁷ ÁREA À VENDA NO DISTRITO INDUSTRIAL EM CAMPINAS/SP. <https://davantimoveis.com.br/imovel/AR113140-comprar-area-distrito-industrial-campinas-sp>. Acessado em – 30/05/2022.

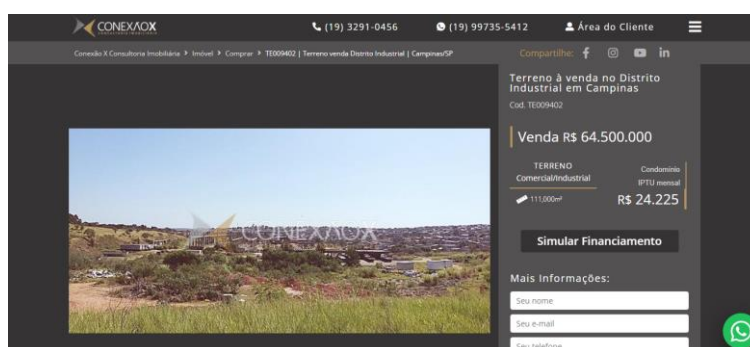
**ELEMENTO 08**

Endereço: Rua Celso Delle Donne no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 111.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 64.500.000,00 na Conexão X Imóveis (Código Site – TE009402)⁸

**ELEMENTO 09**

Endereço: Rua Celso Delle Donne no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

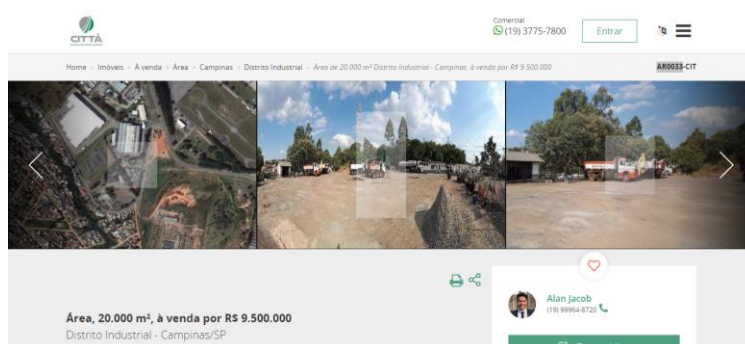
Área de Terreno: 20.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 9.500.000,00 na Citta Imóveis (Código Site – AR0033)⁹

⁸ Terreno à venda no Distrito Industrial em Campinas. <https://conexaoxmoveis.com.br/imovel/te009402-terreno-venda-distrito-industrial-campinas-sp/>. Acessado em – 30/05/2022.

⁹ Área, 20.000 m², à venda por R\$ 9.500.000 - Distrito Industrial - Campinas/SP. <https://www.cittaimoveis.com.br/imovel/area-de-20000-m-distrito-industrial-campinas-a-venda-por-9500000/AR0033-CIT>. Acessado em – 30/05/2022.



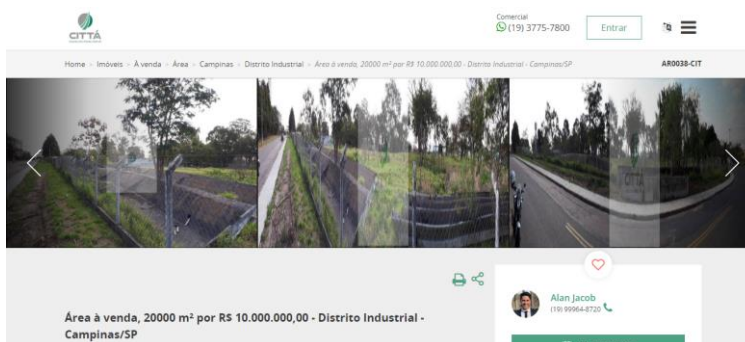
ELEMENTO 10

Endereço: Rua Celso Delle Donne no bairro Distrito Industrial do Distrito de Ouro Verde da Cidade de Campinas/SP.

Área de Terreno: 20.000,00 m²

Zoneamento: ZAE B (Zona de Atividade Econômica B)

Valor à Venda por R\$ 10.000.000,00 na Citta Imóveis (Código Site – AR0038)¹⁰



5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 532,00	- 10 % (a venda)	R\$ 478,80
02	R\$ 500,00	- 10 % (a venda)	R\$ 450,00
03	R\$ 1.000,00	- 10 % (a venda)	R\$ 900,00
04	R\$ 285,55	- 10 % (a venda)	R\$ 256,99

¹⁰Área à venda, 20000 m² por R\$ 10.000.000,00 - Distrito Industrial - Campinas/SP.
<https://www.cittaimoveis.com.br/imovel/area-a-venda-20000-m-por-10000000-distrito-industrial-campinas-sp/AR0038-CIT>. Acessado em – 30/05/2022.

05	R\$ 600,00	- 10 % (a venda)	R\$ 540,00
06	R\$ 344,82	- 10 % (a venda)	R\$ 310,33
07	R\$ 377,19	- 10 % (a venda)	R\$ 339,47
08	R\$ 581,08	- 10 % (a venda)	R\$ 522,97
09	R\$ 475,00	- 10 % (a venda)	R\$ 427,50
10	R\$ 500,00	- 10 % (a venda)	R\$ 450,00

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

6. Determinação do Valor Final

6.1. Valor Final de Venda

Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{4.676,06}{10} = \boxed{\text{R\$ 467,60 m}^2}$$

Valor do m² com Média Aritmética Homogeneizada = R\$ 467,06 m²

Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 397,46

elimina-se superiores à R\$ 537,74

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 532,00	- 10 % (a venda)	R\$ 478,80
02	R\$ 500,00	- 10 % (a venda)	R\$ 450,00
08	R\$ 581,08	- 10 % (a venda)	R\$ 522,97
09	R\$ 475,00	- 10 % (a venda)	R\$ 427,50

10	R\$ 500,00	- 10 % (a venda)	R\$ 450,00
----	------------	------------------	------------

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{2.329,27}{5} = \boxed{\text{R\$ 465,85 m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = R\$ 465,85 m²

Terreno avaliando tem 422,70 m², conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 465,85 x 422,70 m² = **R\$ 196.914,79**

APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE R\$ 197.000,00

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

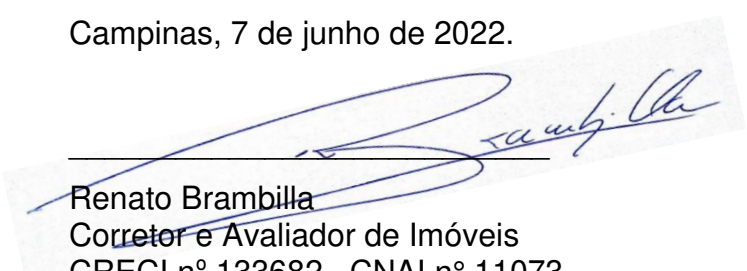
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração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

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais).

Importante mencionar/informar à falta de documentação referente a regularização da área construída existente no terreno.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 7 de junho de 2022.


Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133682 CNAI nº 11073

8. Anexos

8.1. Cópia da Matrícula

MATRÍCULA
129607

FOLHA
1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO designado por lote 07 da Quadra 19 do loteamento denominado JARDIM YARA, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: 10,00m de frente para a Rua 12; 17,50m nos fundos, onde confronta com os lotes 08 e 09; 23,30m mais 7,60m do lado direito, onde confronta com propriedade de Nicolau Caputt ou sucessores e 30,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 06, com a área total de 422,70m².

REGISTRO ANTERIOR: TRº 93.279 do Lº 3-BB às fls. 207 em 04/06/1974, deste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIO: JOHN WILSON DA COSTA, casado, comerciante, residente em São Paulo-SP, na Praça Morungaba nº 85, Campinas, 28 de dezembro de 1998.

O Oficial, *Luiz Paulo* **Fraterno de Melo Almada Jr.**
- ESCRIVÃO -

R.01/129.607, em 28 de dezembro de 1998.
TÍTULO: DESAPROPRIAÇÃO.
De conformidade com Carta de Adjudicação, dada e passada nesta cidade em 03/09/1998 pelo 6º Ofício Cível local, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível local, Dr. Gilberto Luiz Carvalho Franceschini, extraída dos Autos nº 1.156/75 de Desapropriação, requerida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS contra Espólio de ALDO PESSAGNO e IMOBILIÁRIA PROMISSÃO LTDA, consta que por R.Sentença prolatada em 20/09/1982 pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Flávio de Matheus, a qual transitou em julgado em 15/06/1984 e V.Acórdão datado de 13/09/1983, o imóvel objeto desta matrícula foi declarado DESAPROPRIADO em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, com sede nesta cidade, na Avenida nº 200, 15º andar, mediante a indenização de Cr\$1.430.702,00 (m.e) (incluindo outros imóveis - valor cotação de Cr\$357.675,50 e valor venal de R\$5.655,21. (Conf.LAA)RL.
A Escrevente *Alexandra Leonetti* **Alexandra Leonetti.**

R.02/129.607, em 09 de janeiro de 2009.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
Por Escritura Pública lavrada no 2º Tabelionato de Notas local em 19/11/2008 às fls. 05 do Lº 1.044, a proprietária PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, com sede nesta cidade, na Avenida Anchieta nº 200, inscrita no CNPJ nº 51.885.242/0001-40, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a VIAL
Vide Verso

MATRÍCULA

129.607

FOLHA

01

VERSO

ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Princesa D'Oeste n° 1.645, Bloco C, 3° andar, conjunto 33/34, inscrita no CNPJ n° 55.381.313/0001-29, pelo valor de R\$0,01, comparecendo como interveniente a Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas S/A - EMDEC/CAMPINAS, com sede nesta cidade, na Rua Doutor Sales de Oliveira n° 1.028, inscrita no CNPJ n° 44.602.720/0001-00. A vendedora apresentou a CCP-EN da Receita Federal sob n° 8305.B0AB.6510.E86D, emitido em 21/07/2008 e a CPD-EN do INSS expedida em 24/10/2008. Valor Venal de R\$16.671,28. (Conf. LPA) RL.

A Escrevente

Alexandra Leonetti.

R.03, em 25 de novembro de 2.013.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública lavrada no Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Sousas, nesta cidade, em 30/10/2013 às fls. 345 a 347 do Livro 230 e Escritura de Aditamento Retificativo lavrada nas mesmas Notas, em 18/11/2013 às fls. 112 do Livro 231, a proprietária VIAL ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a PIU VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, inscrito(a) no CNPJ n° 09.578.610/0001-41, com sede nesta cidade, na Avenida Princesa D'Oeste, n° 1.645, Bloco C, conjunto 34, sala 2, Jardim Proença, pelo valor de R\$17.550,50. A Vendedora apresentou a CND do INSS sob n° 001202012-21024313, emitida em 25/09/2012 e a CCP/EN da Receita Federal, código de controle CBAA.F733.A0C3.C1C7, emitida em 10/10/2013. Valor Venal R\$22.217,11. (Conf. LAV/DAO).

A Escrevente

Thalita Maria Nakahashi.

AV.04, em 03 de novembro de 2.014.

De conformidade com Escritura Pública a seguir registrada, procede-se esta averbação para constar que a proprietária PIU VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, teve sua Razão Social alterada para PIU VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrito(a) no CNPJ n° 09.578.610/0001-41, com sede nesta cidade, na Rua Padre Domingos Giovanini n° 577, casa 02, Parque Taquaral, conforme Instrumento Particular de 5ª Alteração Contratual, assinada em nesta cidade, em 02/07/2.014, devidamente registrada sob n° 327.650/14-0 em 26/08/2.014, na JUCESP, que fica arquivada digitalmente neste Registro de Imóveis sob n° 511.123, nesta data.

A Escrevente

Thais Cristiane da Costa Cruz.

Vide Folha 002

MATRÍCULA
129.607FOLHA
002**3º REGISTRO DE IMÓVEIS****CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.05, em 03 de novembro de 2.014.

TÍTULO: INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO.

Pela Escritura Pública lavrada no 2º Tabelionato de Notas local, em 03/09/2.014, às fls. 253 a 255 do Lº 1.273, a proprietária PIU VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, INSTITUIU USUFRUTO sobre o imóvel objeto desta matrícula em favor de LAP DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 15.200.294/0001-72, com sede na Rua Olimpíadas nº 205, 8º andar, sala 01, Vila Olímpia, em São Paulo-SP, pelo valor de R\$437.500,00. A outorgante apresentou a CND do INSS nº 188822014-88888610, emitida em 30/06/2.014 e a CCND da Receita Federal, código de controle nº 327B.10F6.D134.1C09, emitida em 20/07/2.014.

(Conf. DSS)ION.

A Escrevente

Thais Cristiane da Costa Cruz.

Av.06 - em 14 de julho de 2020 - ALTERAÇÃO SOCIAL

Pela Certidão de Penhora averbada na Av.7, a proprietária **PIU VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, teve sua razão social alterada em virtude da transformação societária passando a denominar-se **PIU VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI**, inscrito(a) no CNPJ nº **09.578.610/0001-41**, com sede nesta cidade, na Rua José Paulino, nº 1542, conforme registro arquivado sob o nº 368.915/15-3 (NIRE 35222382141) de 15/09/2015 na JUCESP, nos termos da Certidão emitida em 02/07/2020 pelo referido órgão (autenticidade nº 136037406). Prenotação: 645.542 em 02/07/2020. Selo Digital: 113274331000000032448920Q. Eu

, Leandro José da Silva - Escrevente.

Av.07 - em 14 de julho de 2020 - PENHORA

Pela Certidão de Penhora PH000326092 emitida em 02/07/2020, pelo 4º OFÍCIO CÍVEL de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0014300-52.2019.8.26.0114, figurando como exequente (s) **C.P. - COMERCIO E LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA.**, inscrito(a) no CPF/MF nº **08.512.862/0001-05**, e como executado (a)(s) **PIU VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI**, inscrito(a) no CPF/MF nº **09.578.610/0001-41**, a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA para garantia da execução da dívida no valor de **R\$16.245,19 (dezesesseis mil e duzentos e quarenta e cinco reais e dezenove centavos)**, sendo nomeado (a) como depositário (a) **PIU VERDE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI**. Prenotação: 645.542 em

continua no verso

02/07/2020. ~~Selo~~ Digital: 1132743310000000324490207. Eu

[Assinatura], Leandro José da Silva - Escrevente.

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3453.44.54.0001.00000
 Tipo Lote: TERRITORIAL
 Uso do Imóvel: 1 - Vago (territorial)
 Cód. Anterior: 03-055039971
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 06937-***
 Lote/Sublote: 003-P-SUB
 Logradouro: AVENIDA MERCEDES BENZ - BRAÇO 1
 Número: 0
 Complemento:
 Bairro/Loteamento: DISTRITO INDUSTRIAL
 CEP: 13054-750
 Zoneamento: 16

Dados do Terreno

Área do Terreno: 20.327,00
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 537,17 / UFIC 127,6415
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: B
 Fatores de Correção: 0,2706
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / SIM / NÃO
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 2.954.676,86 / UFIC 702.090,3093
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 2.659.209,17 / UFIC 631.881,2784
 Frente: 198,62
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 13,9415
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
 FV / FB: NÃO / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: ,00
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$,00 / UFIC ,0000

Dados Tributários

Exercício: 2022
 Emissão: 01/2022
 Valor da UFIC: 4,2084
 Desc. Adimplência: Não
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 2.954.676,86 / UFIC 702.090,3093
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 2.659.209,17 / UFIC 631.881,2784
 Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 2,8000%
 Desconto Fixo: UFIC 110,0000
 Valor do IPTU: R\$ 73.994,93 / UFIC 17.582,6758
 Valor do IPTU com Limitador: R\$ 62.127,21 / UFIC 14.762,6679
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 11.653,32 / UFIC 2.769,0607
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 73.780,53 / UFIC 17.531,7287
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 70.091,50 / UFIC 16.655,1422
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 6.707,32 / UFIC 1.593,7935
 Venc. 1º Parc./Cota Única: 11/02/2022
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício:
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

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

8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior)



Fachada Imóvel Periciando



Fachada Imóvel Periciando



Fachada Imóvel Periciando



Fachada Imóvel Periciando



Fachada Imóvel Periciando



Fachada Imóvel Periciando

8.3 - Croqui de Localização

