

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1013698-15.2017.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: Ancar Ivanhoé Campinas S/A e outro

Executado: Brinquedos Campinas Ltda. e outros

LAUDO JUDICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Prédio Comercial - Avenida Brasil

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

Participou da elaboração desse trabalho o Sr. Ricardo Antônio Figueiredo, Arquiteto, CAU A23480-0, colaborador independente da Empresa Guedes Avaliações.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM ABRIL/2022
R\$ 10.670.000,00 (dez milhões seiscentos e setenta mil reais).

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se a Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Desta forma, foi encaminhado mensagem eletrônica aos representantes das partes indicados no processo, informando data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 31 de março de 2021, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo gerente da loja, Sr. Eduardo Cardoso que garantiu o acesso bem como apresentou o imóvel.

Estiveram presentes os Assistentes Técnicos indicados nos autos.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice comercial – Publicado março/2022

Preços de locação de imóveis comerciais avançam 0,43% em fevereiro

Em contraste, preços de venda do segmento apresentaram alta discreta no último mês, contribuindo para estabilidade em 12 meses

■ Análise do último mês: segundo o Índice FipeZAP+, em fevereiro de 2022, o preço de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² apresentou discreta alta (+0,05%), enquanto o preço de locação do segmento avançou 0,43% no período. Comparativamente, ambas variações apuradas no âmbito do Índice FipeZAP+ comercial permaneceram abaixo da inflação medida tanto pelo IPCA/IBGE (+1,01%) quanto pelo IGP-M (+1,83%). Entre as 10 cidades monitoradas, os preços de venda avançaram em: Curitiba (+0,76%), Florianópolis (+0,44%), Salvador (+0,36%), Porto Alegre (+0,32%), Niterói (+0,27%) e São Paulo (+0,15%), contrapondo-se aos recuos em Brasília (-2,58%), Belo Horizonte (-0,32%), Campinas (-0,26%) e Rio de Janeiro (-0,05%). Em relação aos preços de locação, foram registradas altas em quase todas as cidades: Niterói (+1,03%), Rio de Janeiro (+0,95%), Florianópolis (+0,85%), Curitiba (+0,65%), Belo Horizonte (+0,46%), Salvador (+0,41%), Campinas (+0,30%) e São Paulo (+0,21%). Nesse caso, as exceções incluíram os recuos em: Porto Alegre (-0,27%) e Brasília (-0,08%).

■ Análise dos últimos 12 meses: os preços de venda de imóveis comerciais oscilaram próximo da estabilidade nos últimos 12 meses, em termos nominais (-0,02%), enquanto os preços de locação acumulam uma alta nominal de 3,24%. Comparativamente, esses resultados permaneceram abaixo da inflação medida pelo IPCA/IBGE (+10,54%) e pelo IGP-M/FGV (+16,12%) nesse horizonte ampliado. Individualmente, o aumento do preço médio de venda dos imóveis do segmento é observado nas seguintes localidades: Curitiba (+6,24%), Campinas (+1,46%), São Paulo (+1,35%) e Brasília (+1,28%), contrastando com os recuos no Rio de Janeiro (-2,48%), em Belo Horizonte (-2,28%), Salvador (-2,26%), Florianópolis (-2,13%), Porto Alegre (-1,89%), e Niterói (-0,87%). Quanto ao preço médio de locação do segmento, as altas apuradas em Curitiba (+8,35%), São Paulo (+4,05%), Brasília (+3,99%), Niterói (+3,95%), Rio de Janeiro (+3,86%), Campinas

(+3,09%), Florianópolis (+1,50%), Porto Alegre (+0,83%), Belo Horizonte (+0,54%) se opuseram ao comportamento apurado em Salvador (-2,95%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em fevereiro de 2022, o valor médio do m² de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ Comercial foi de R\$ 8.465/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 38,38/m² entre aqueles destinados para locação. Considerando todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ Comercial, a cidade de São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² (R\$ 9.834/m²), quanto para locação desses imóveis (R\$ 45,88/m²). Já no Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados foram de R\$ 9.101/m² e R\$ 38,44/m², respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. O indicador resultante (rental yield) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis. Em fevereiro de 2022, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi apurado em 5,58% ao ano, superando a rentabilidade média do aluguel residencial (4,73% ao ano). Todavia, graças à elevação das taxas de juros, a rentabilidade do aluguel (em ambos segmentos) se manteve abaixo do retorno médio esperado de aplicações financeiras de referência.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe zap+

Comportamento recente do preço médio de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ e cidades monitoradas

Cidade	Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
	fevereiro/2022	janeiro/2022				
IPCA	IBGE	+1,01%	+0,54%	+1,56%	+10,54%	-
IGP-M	FGV	+1,83%	+1,82%	+3,68%	+16,12%	-
Índice FipeZAP+		+0,05%	+0,09%	+0,14%	-0,02%	8465,46 +5,58%
São Paulo	SP	+0,15%	+0,24%	+0,38%	+1,35%	9834,39 +5,88%
Rio de Janeiro	RJ	-0,05%	+0,02%	-0,03%	-2,48%	9100,66 +4,96%
Belo Horizonte	MG	-0,32%	-0,04%	-0,36%	-2,28%	6822,83 +5,25%
Porto Alegre	RS	+0,32%	+0,22%	+0,54%	-1,89%	6929,87 +5,35%
Curitiba	PR	+0,76%	+0,84%	+1,61%	+6,24%	7603,29 +4,53%
Florianópolis	SC	+0,44%	+0,82%	+1,26%	-2,13%	8010,32 +4,86%
Brasília	DF	-2,58%	-3,95%	-6,43%	+1,28%	7134,53 +6,11%
Salvador	BA	+0,36%	+0,45%	+0,82%	-2,26%	5200,08 +7,62%
Campinas	SP	-0,26%	-0,43%	-0,69%	+1,46%	6223,98 +6,43%
Niterói	RJ	+0,27%	-0,35%	-0,08%	-0,87%	7562,16 +4,91%

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA E SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Plano e asfaltada

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Avenida Brasil, esquina com a Avenida Orosimbo Maia, no Bairro Guanabara em Campinas. O principal acesso para quem parte do centro da cidade são as avenidas Doutor Moraes Salles e Anchieta.

Todas as vias estão em boas condições de uso.

O IMÓVEL

Prédio comercial, **construído sobre as três matrículas penhoradas**, localizado na Avenida Brasil, identificado pelo número 28, esquina com Orosimbo Maia, Bairro Guanabara, Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro 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, sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando 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 base 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.^[16] 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, formada 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 a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que

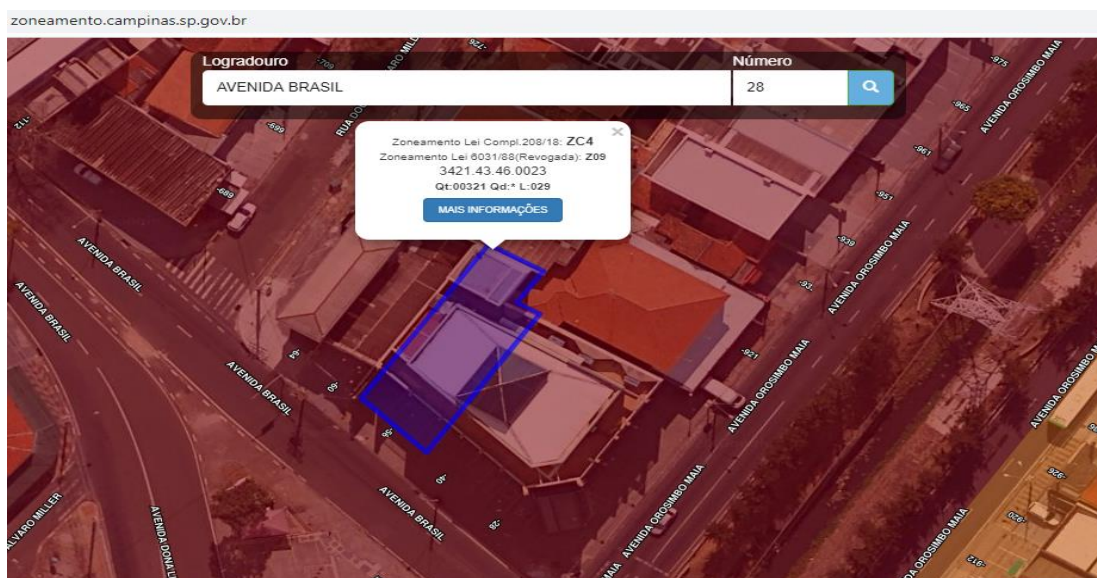
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

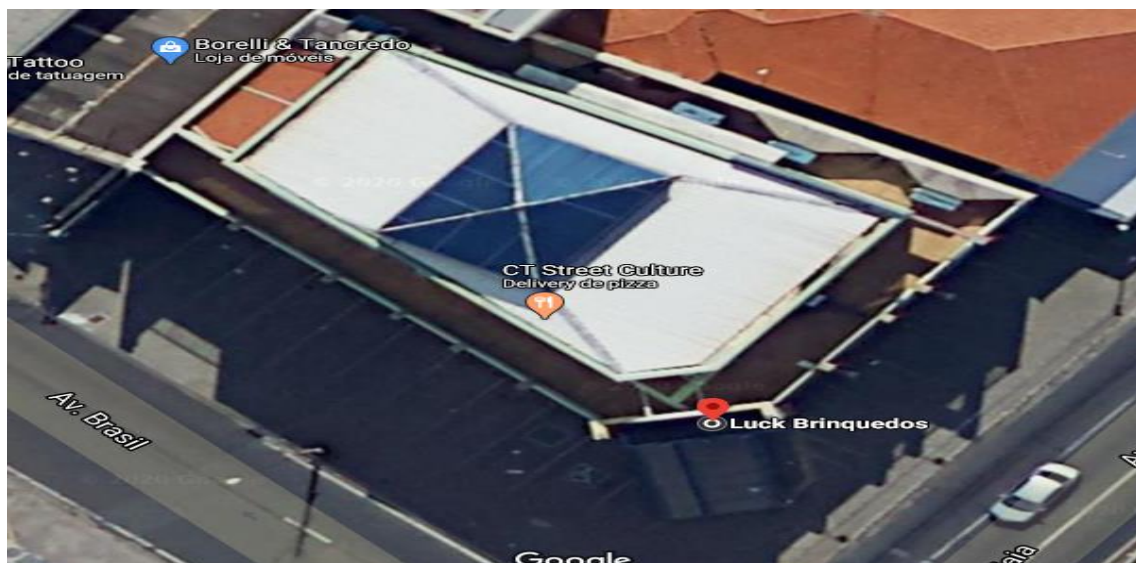
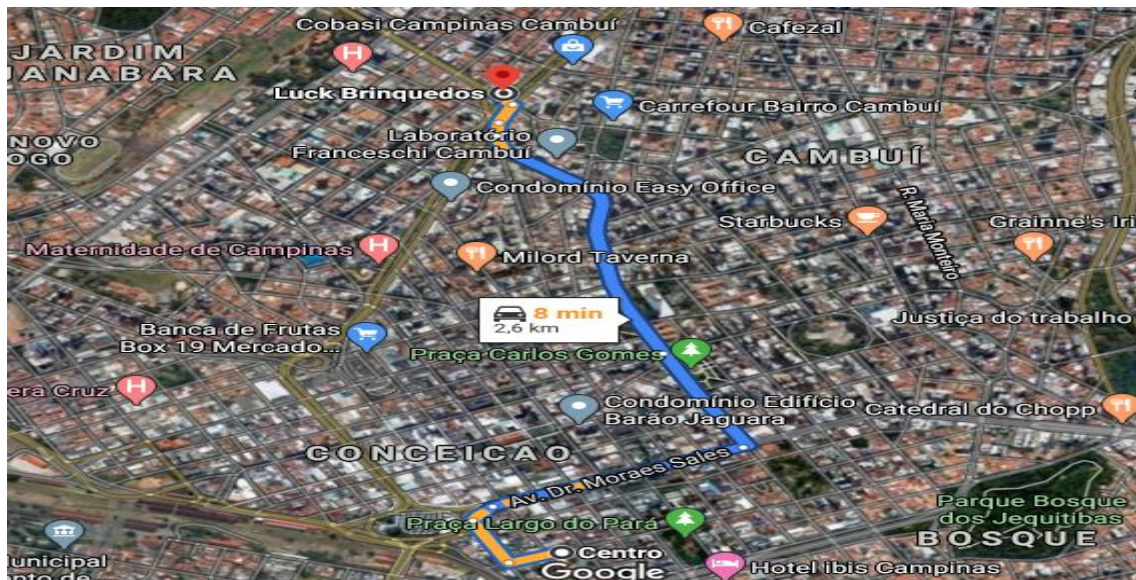
O imóvel trata-se de prédio composto por 4 andares. O térreo trata-se de amplo salão de vendas, estoque nos fundos, o qual já fora utilizado como estacionamento coberto, e ainda três banheiros. No segundo andar, também há amplo salão de vendas, cozinha, copa e banheiros masculino e feminino. O terceiro é constituído de área de vendas, estoque e área externa. No quarto há apenas o escritório.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área do terreno 852,54m²
- Área construída de 1575m² (imóvel foi medido durante a vistoria e o resultado é o mesmo do projeto aprovado pelos Bombeiros)
- Construído sobre as Matrículas 122.211, 122.212 e 122.213 do 2º CRI de Campinas
- Códigos cartográficos: 3421.43.46.0023.00000, 3421.43.46.0015 e 3421.43.46.0001 (imóvel irregular)
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples
- Estacionamento para mais de 15 carros em frente
- Prédio possui dois elevadores, sendo um de carga e outro para clientes
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Região atendida por serviços públicos
- Zoneamento ZC4



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



 **POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**
CORPO DE BOMBEIROS
AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
AVCB Nº 292238

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 017038/3509502/2017
Endereço: AVENIDA BRASIL
Complemento: Bairro: VILA ITAPURA Nº: 28
Município: Campinas
Ocupação: Loja de Brinquedos (C-2)
Proprietário: Luck Brinquedos LTDA
Responsável pelo Uso: Luck Brinquedos LTDA
Responsável Técnico: Cleber Antonio Kaffer
CREA/CAU: 5060778871 ART/RRT: 28027230171830724
Área Total (m²): 1575,97 Área Aprovada (m²): 1575,97
Validade: 12/04/2020
Vistoriador: 1. SGT PM PAULO HENRIQUE DOS SANTOS
Homologação: CAP PM ANDRE LUIZ BICUDO
OBSERVAÇÕES:

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Campinas, 20 de Abril de 2017

 Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br, ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

Segue fotos do imóvel



Indicação do número



Visão da entrada



Visão da esquina



Visão total do imóvel

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Visão lateral do imóvel



Vagas Laterais



Vagas externas – Av Brasil



Vagas externas – Av Orosimbo Maia



Visão interna da loja - Térreo

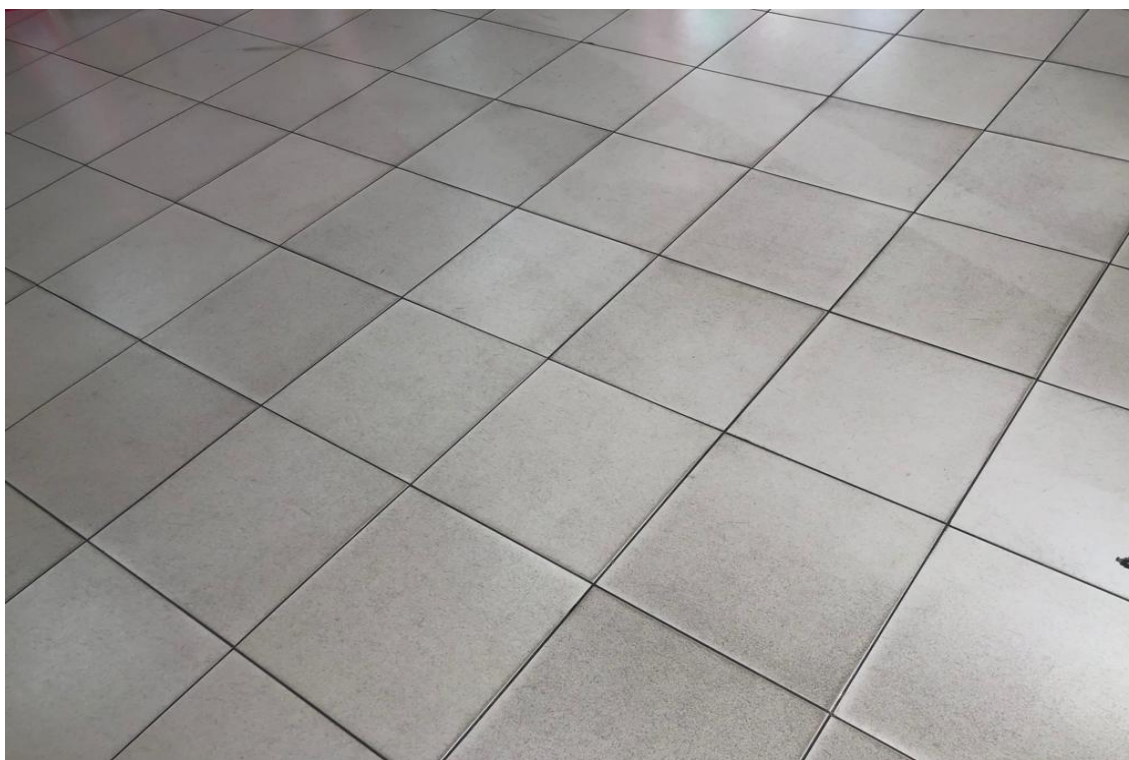


Visão interna da loja - Térreo

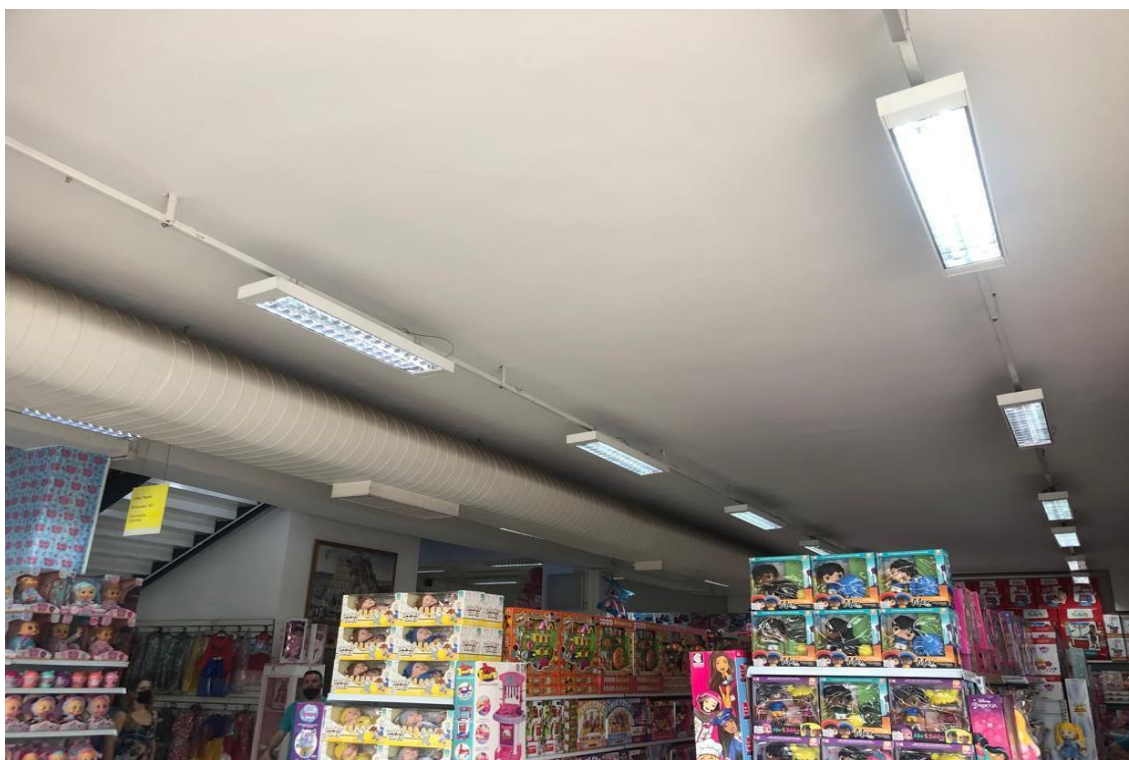
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**CRECI-F: 133201**

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

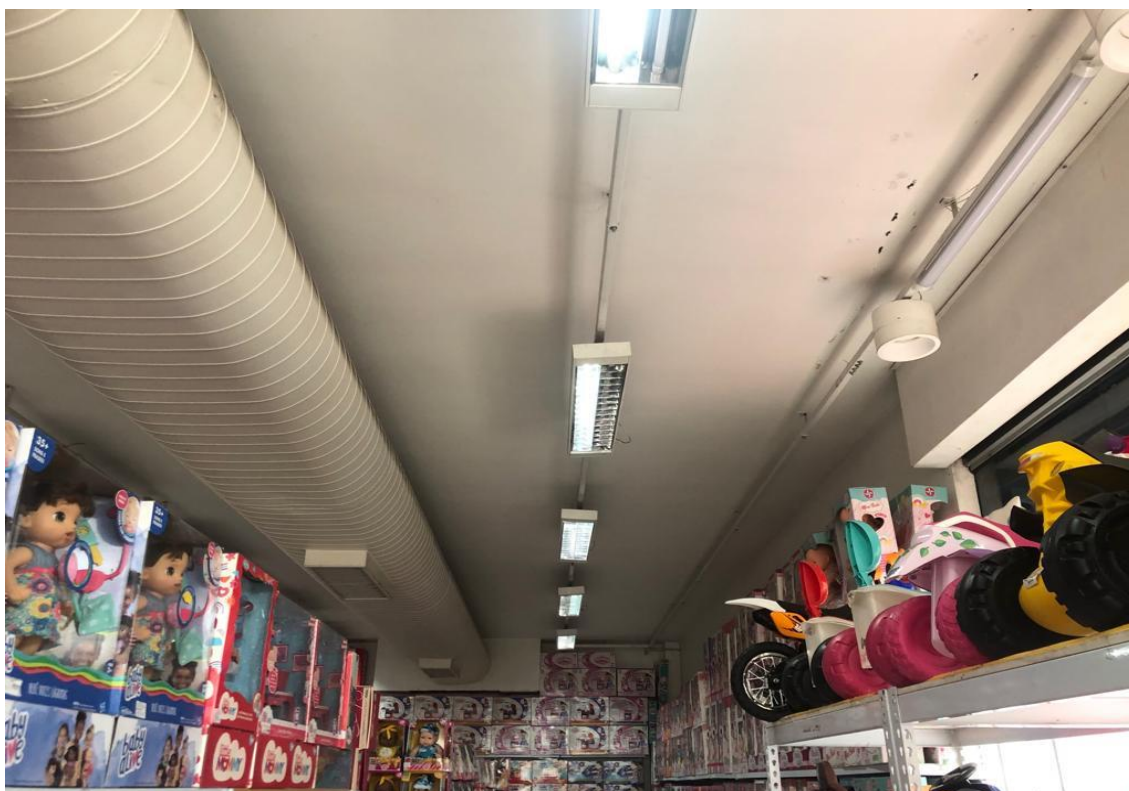
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Detalhe do piso



Visão interna da loja - Térreo



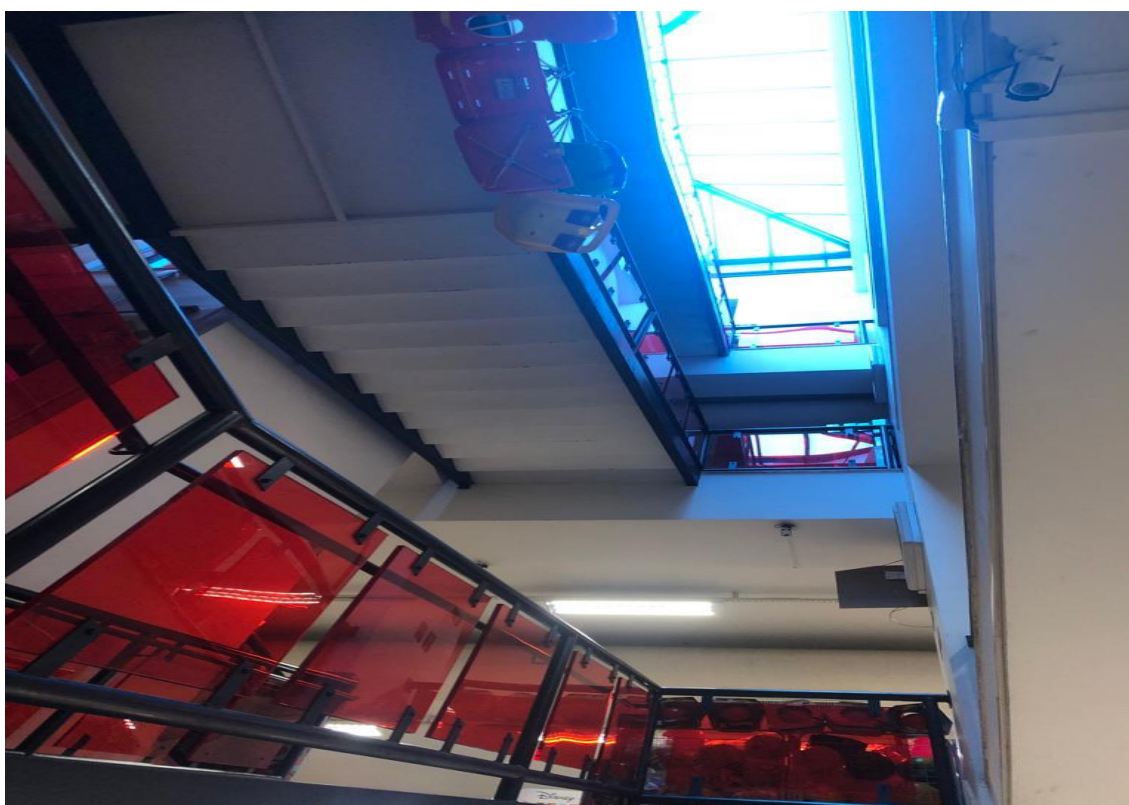
Visão interna da loja - Térreo



Visão interna da loja - Térreo



Visão interna da loja - Térreo

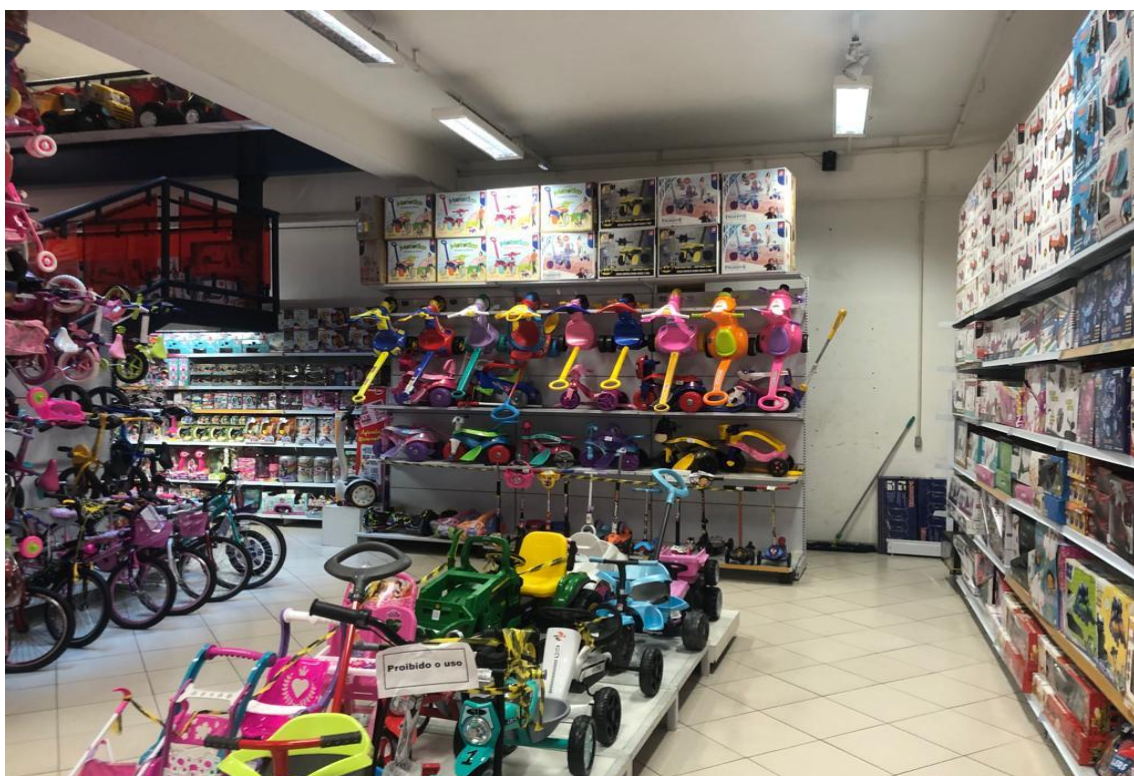


Visão interna da loja - Térreo

**Elevador - térreo****Acesso ao piso superior**



Elevador para clientes



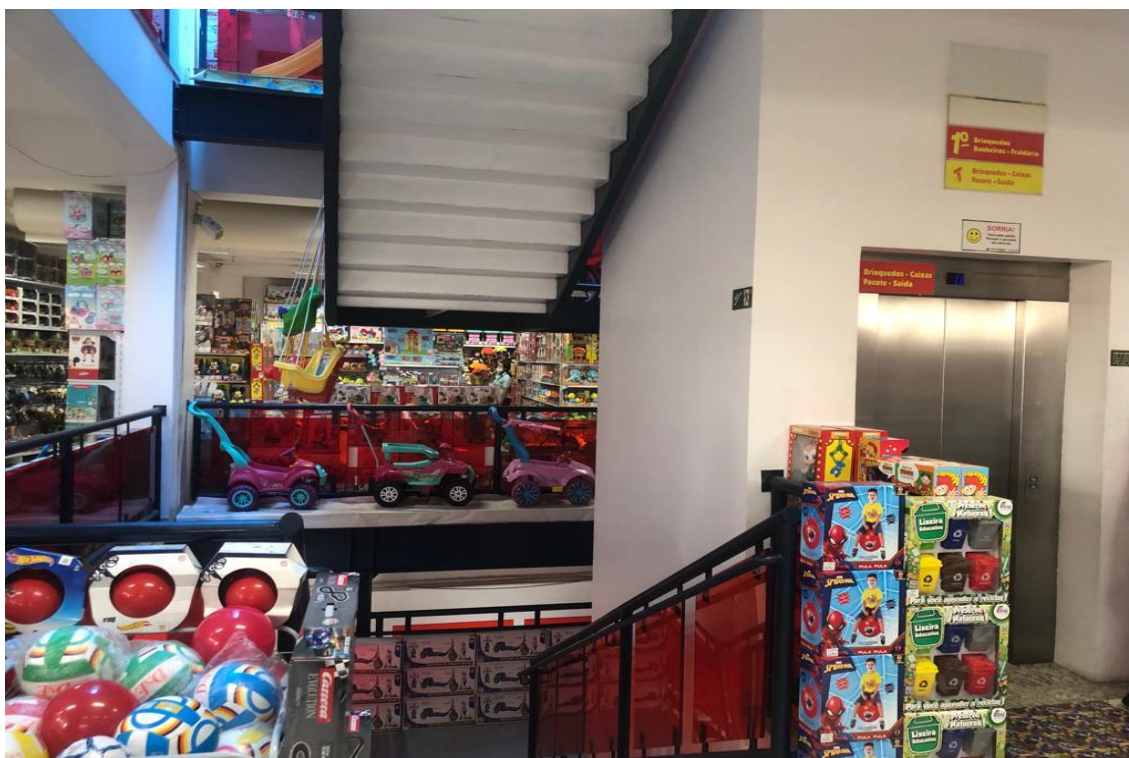
Visão interna da loja - Térreo



Elevador de cargas



Estoque nos fundos - Térreo



Visão interna da loja – segundo piso



Visão interna da loja – segundo piso



Visão interna da loja – segundo piso



Visão interna da loja – segundo piso

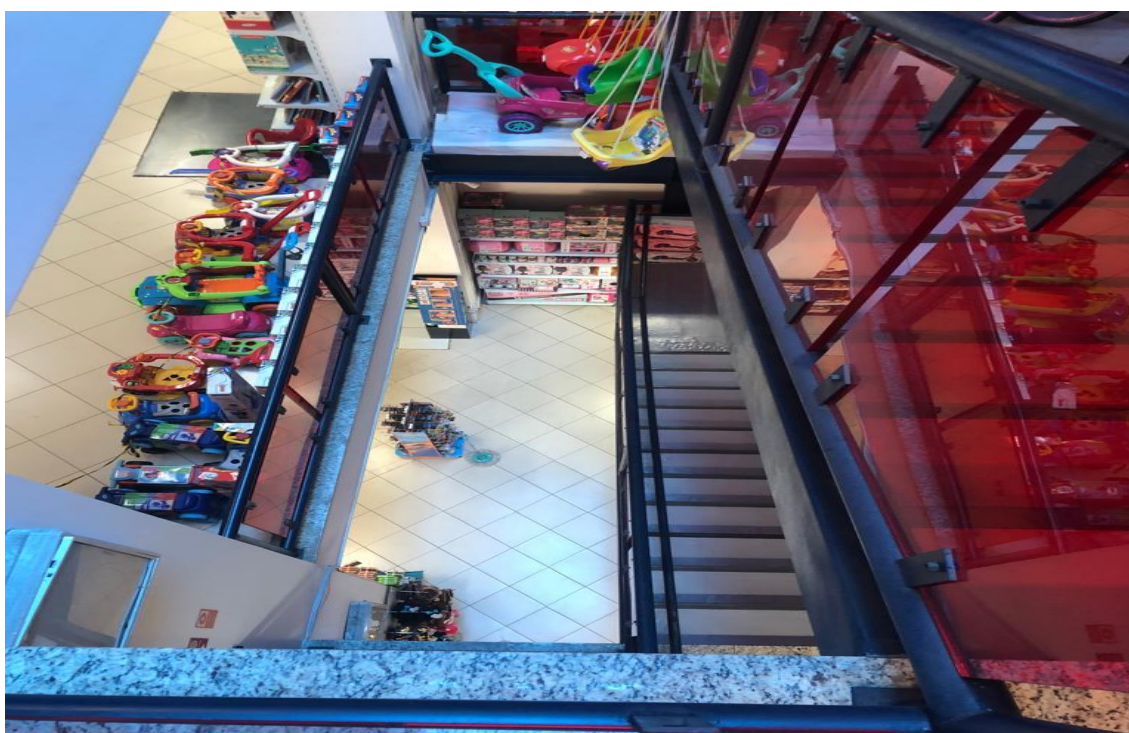
GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Visão interna da loja – terceiro piso



Visão dos andares



Cúpula



Copa dos funcionários



Banheiros dos funcionários



Cozinha dos funcionários



Visão externa da cobertura



Cobertura

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

A metodologia utilizada na avaliação é o **Método Evolutivo**, composto pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para definição do **valor do terreno**, conforme a NBR 14.653-2/2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), e o **Método da Quantificação de Custo**, com a utilização do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, para definição de **valor das benfeitorias**.

O **Método direto comparativo de dados de mercado**, se utiliza amostras de dados composta por imóveis com características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20% a 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para a pesquisa e análise de valores para a definição do valor do terreno, foi selecionado um conjunto de 9 elementos comparativos, formado por imóveis em oferta situados na mesma região geoeconômica do avaliando. As fichas com os dados e características dos elementos se encontram no Anexo 1 deste trabalho.

Para a aplicação do Método Comparativo Direto foi utilizado o Tratamento por Fatores como ferramenta de análise e homogeneização dos dados dos elementos comparativos, com a aplicação efetiva dos seguintes fatores.

Fator Oferta: desconto de 10,00 % sobre o valor de oferta, atendendo à elasticidade dos negócios imobiliários;

Fator Localização: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (UFIC) dos terrenos;

Fatores Testada e Profundidade: as influências de testada e profundidade dos terrenos serão calculadas conforme equações indicadas na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP;

Fator Frentes Múltiplas: tendo em vista o terreno avaliando se encontrar em situação de esquina, com duas frentes, e os comparativos apresentarem somente uma, será aplicado o fator com valorização de 10% (Zona Comercial Padrão Médio), conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização dos dados com a utilização do programa GeoAvaliarPro® (ver Anexo 2), obtemos para o terreno do imóvel avaliando o Valor de Venda de Mercado (V_T) de **R\$4.224.824,82**.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Abaixo, segue mapa com área de buscas por amostras semelhantes.



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Imóvel 1 - Terreno localizado na mesma avenida do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

15 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Campinas / Jardim Guanabara / Avenida Brasil

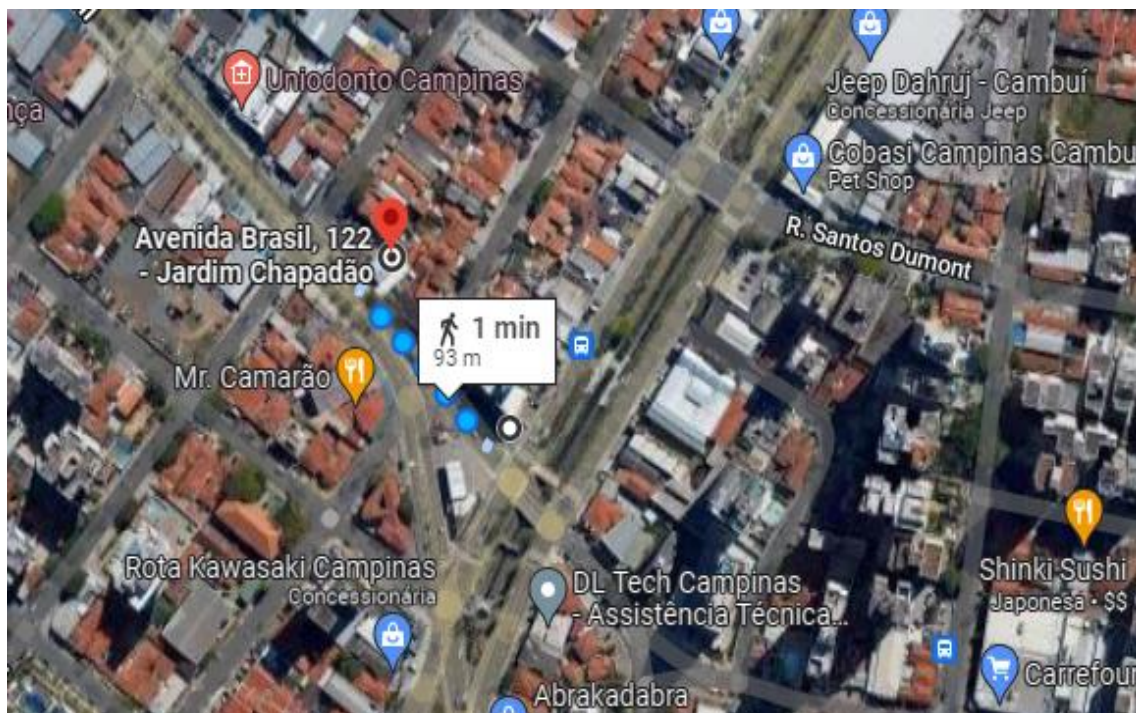
Sala Comercial e 3 banheiros à Venda, 169 m² por R\$ 970.000 COD. SL102061

Avenida Brasil, 122 - Jardim Guanabara, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 970.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.739,64

Imobiliária: Start Negócios



	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 22:32:10
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico: 3421.43.37.0034.01001		
Tipo Lote: PREDIAL		
Uso do Imóvel: 3 - Comercial		
Cód. Anterior: 02-055036162		
LOCALIZAÇÃO		
Quartirão/Quadra: 00358-***		
Lote/Sublote: 010-		
Logradouro: AVENIDA BRASIL		
Número: 122		
Complemento:		
Bairro/Loteamento: BAIRRO GUANABARA		
CEP: 13023-075		
Zoneamento: 09		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 194,00		
Área Terreno Não Trib.: 0,00		
Valor do Metro Z: R\$ 2.992,00 / UFIC 710,9586		
Valor de m² por laudo: Não		
Padrão Zoneamento Tributário: B		
Fatores de Correção: 1,0000		
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 580.447,65 / UFIC 137.925,9684		
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 522.402,88 / UFIC 124.133,3716		
Frente: 7,10		
Testada Beneficiada: ,00		
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3097		
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana		
Frequência Lixo dias/Ano: 301		
Posição do Lote: Meio de Quadra		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 710,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL

NÚMERO : 122

COMP.:

BAIRRO : GUANABARA

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13023-075

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 194,00 TESTADA - (cf) m 7,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,32

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 970.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : START NEGÓCIOS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.446,98
		VARIAÇÃO : 1,0894
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Imóvel 2 - Terreno localizado na mesma avenida do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

9 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Jardim Guanabara / Avenida Brasil

Lote/Terreno à Venda, 319 m² por R\$ 2.000.000 COD. TE103528

Avenida Brasil, 236 - Jardim Guanabara, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

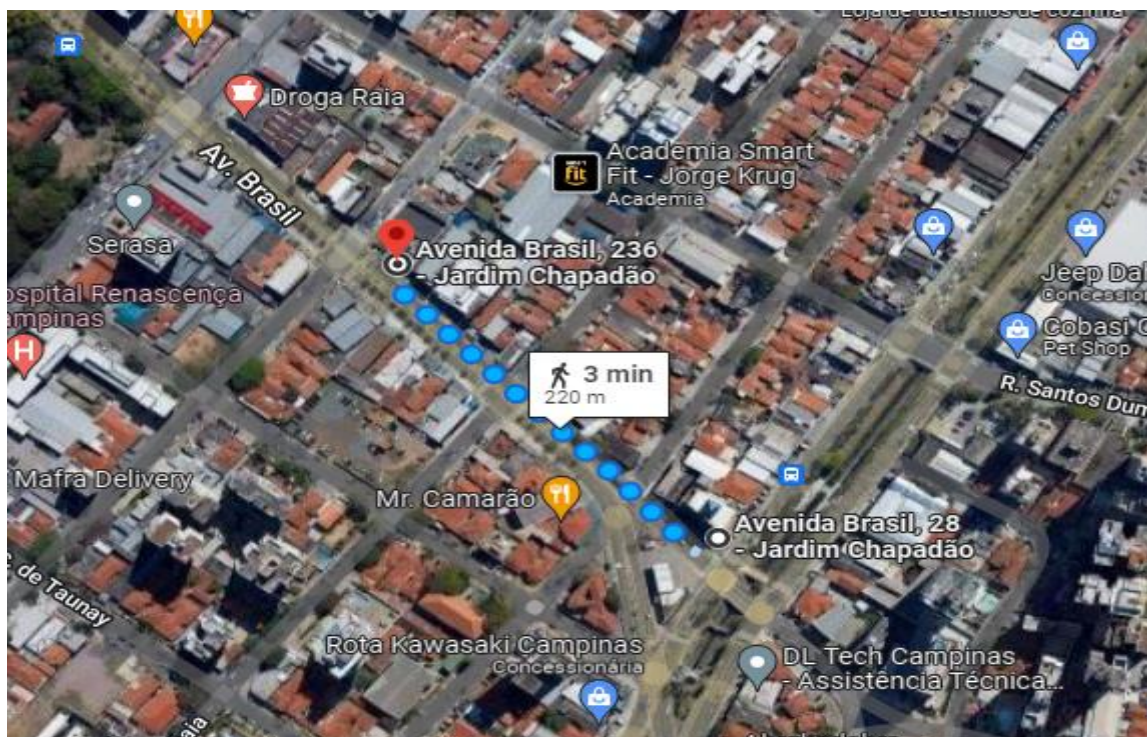
COMPRA
R\$ 2.000.000

Condomínio
IPTU

Valor de venda: R\$ 2.000.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.269,59

Imobiliária: Start Negócios



	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 22:25:27
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico: 3421.43.28.0076.01001		
Tipo Lote: PREDIAL		
Uso do Imóvel: 3 - Comercial		
Cód. Anterior: 02-042154360		
LOCALIZAÇÃO		
Quartirão/Quadra: 00359-***		
Lote/Sublote: 002-		
Logradouro: AVENIDA BRASIL		
Número: 236		
Complemento:		
Bairro/Loteamento: BAIRRO GUANABARA		
CEP: 13023-075		
Zoneamento: 09		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 319,19		
Área Terreno Não Trib.: 0,00		
Valor do Metro 2: R\$ 2.992,00 / UFIC 710,9586		
Valor de m² por laudo: Não		
Padrão Zoneamento Tributário: B		
Fatores de Correção: 1,0000		
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 955.015,90 / UFIC 226.930,8756		
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 859.514,31 / UFIC 204.237,7880		
Frente: 15,50		
Testada Beneficiada: ,00		
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3097		
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana		
Frequência Lixo dias/Ano: 301		
Posição do Lote: Meio de Quadra		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 710,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL

NÚMERO : 236

COMP.:

BAIRRO : GUANABARA

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13023-075

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- ☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 319,19 TESTADA - (cf) m 15,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,59
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : START NEGÓCIOS

CONTATO :

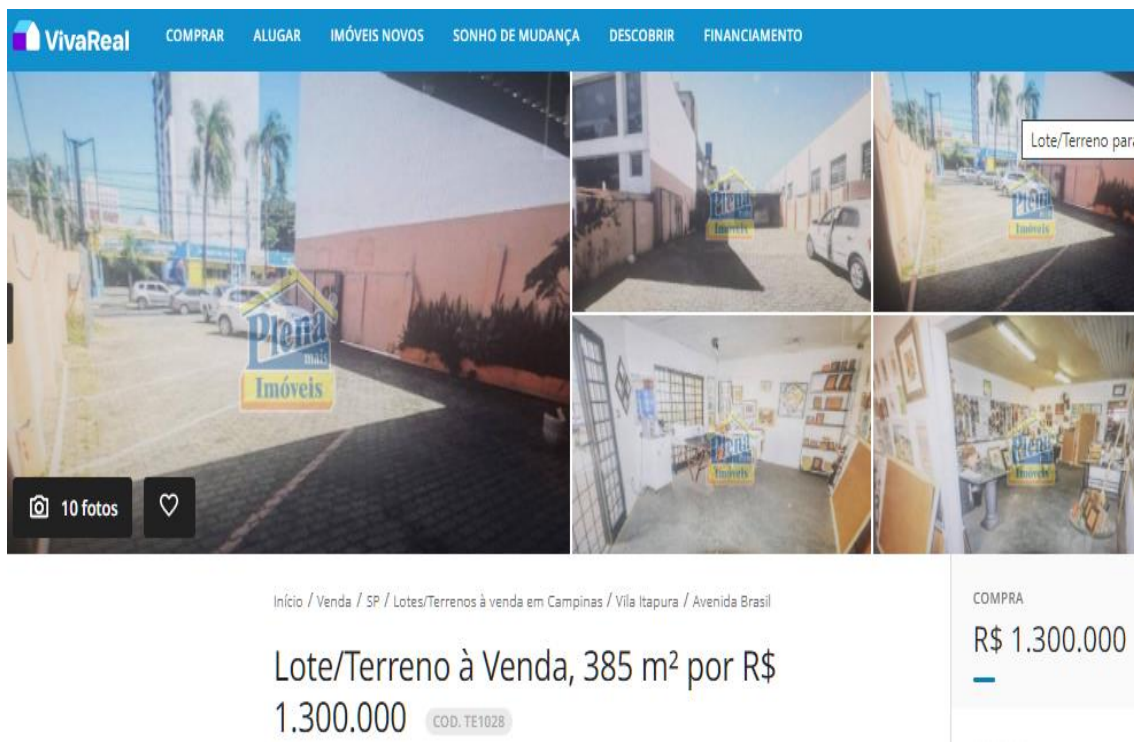
TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CF :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.265,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.615,62
		VARIAÇÃO : 0,8962
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Imóvel 3 - Terreno localizado na mesma avenida do imóvel avaliando



10 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Vila Itapura / Avenida Brasil

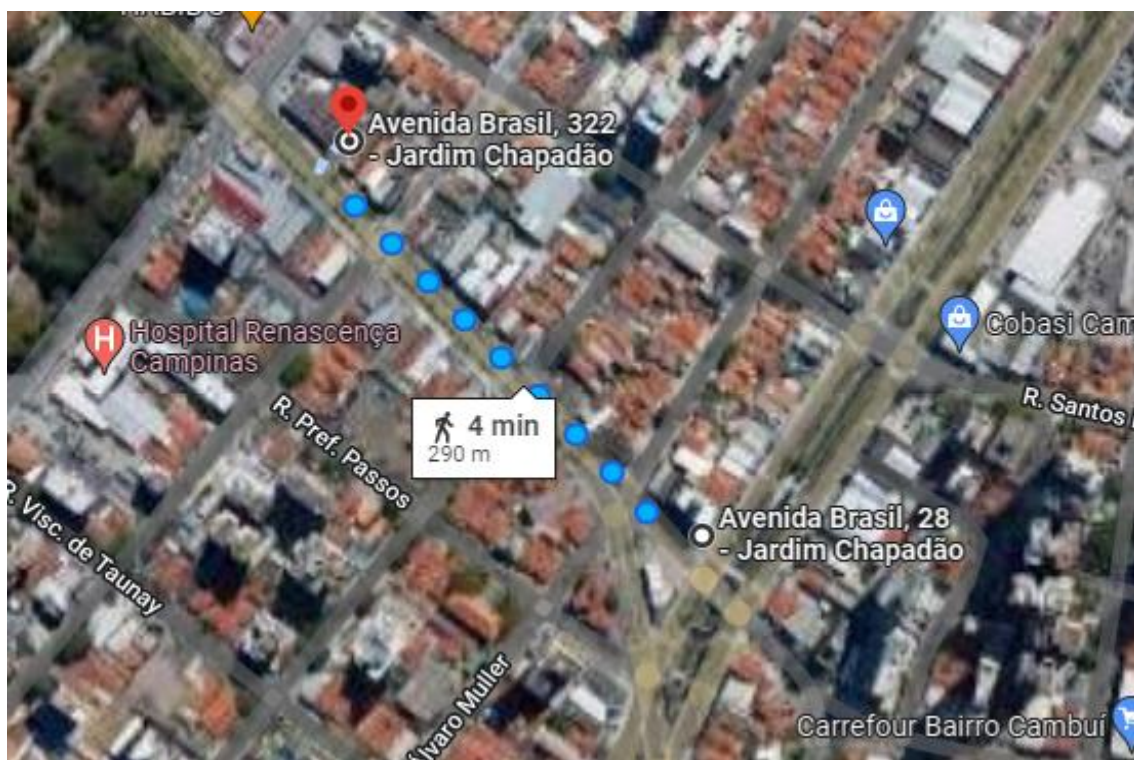
Lote/Terreno à Venda, 385 m² por R\$ 1.300.000 COD. TE1028

COMPRA R\$ 1.300.000

Valor de venda: R\$ 1.300.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.444,00

Imobiliária: Plena Mais Imóveis





Prefeitura Municipal de Campinas

31/03/2022
22:14:44

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022
(Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3421.43.09.0284.01001

Tipo Lote: PREDIAL

Uso do Imóvel: 3 - Comercial

Cód. Anterior: 02-055063881

LOCALIZAÇÃO

Quarteirão/Quadra: 00385-***

Lote/Sublote: 003-A

Logradouro: AVENIDA BRASIL

Número: 322

Complemento:

Bairro/Loteamento: BAIRRO GUANABARA

CEP: 13023-075

Zoneamento: 13

Dados do Terreno

Área do Terreno: 385,00

Área Terreno Não Trib.: 0,00

Valor do Metro 2: R\$ 2.992,00 / UFIC 710,9586

Valor de m² por laudo: Não

Padrão Zoneamento Tributário: A

Fatores de Correção: 0,9759

FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / SIM / NÃO / NÃO / 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\$ 1.124.158,13 / UFIC 267.122,4516

Vi.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.011.742,31 / UFIC 240.410,2064

Frente: 9,25

Testada Beneficiada: ,00

Custo UFIC m3 / Linear: 0,3097

Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana

Frequência Lixo dias/Ano: 301

Posição do Lote: Meio de Quadra



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 710,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BRASIL

NÚMERO : 322

COMP.:

BAIRRO : GUANABARA

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13023-075

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 385,00 TESTADA - (cf) m 9,25 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,62

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PLENA MAIS IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.038,96
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.101,10
		VARIAÇÃO : 1,0204
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

Imóvel 4 - Terreno localizado na mesma avenida do imóvel avaliando

imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-para-venda-e-locacao-vila-itapura-2958169955.html

i-au0... Nova guia

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados



Fotos

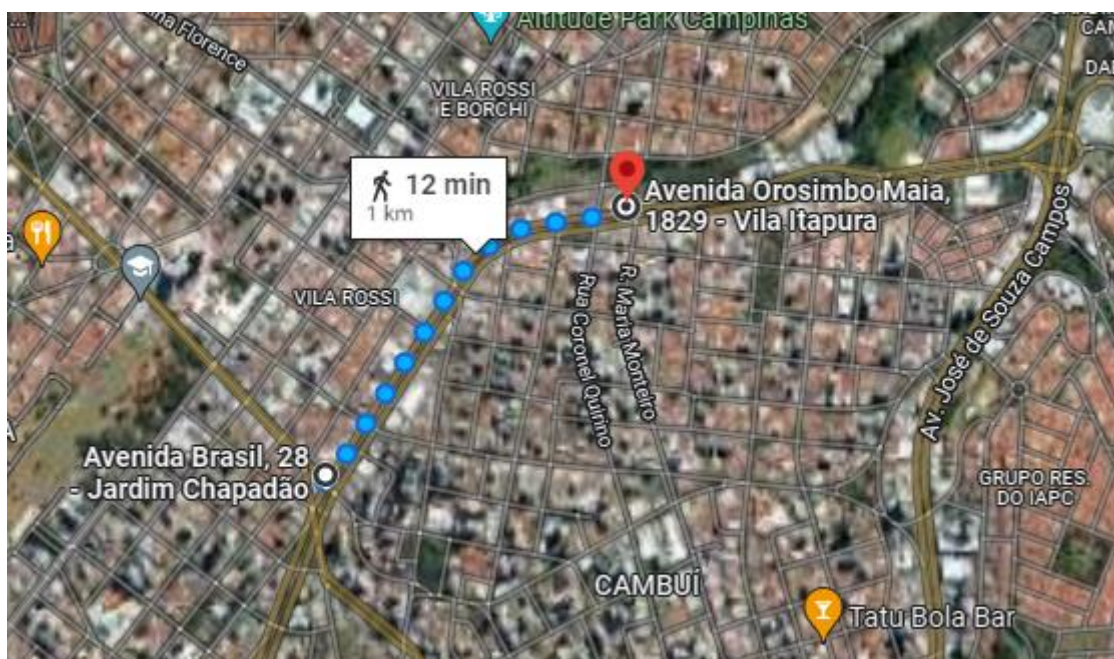
● Venda R\$ 1.150.000 IPTU R\$ 2.200 Terreno · 288m²	● Aluguel R\$ 4.000 IPTU R\$ 2.200
--	--

Valor de venda: R\$ 1.150.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.993,05

Imobiliária: Methodo

*Sem benfeitorias



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 20:56:30
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3421.51.16.0498.01001	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	02-003088500	
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra:	00409-51	
Lote/Sublote:	005-	
Logradouro:	AVENIDA OROSIMBO MAIA	
Número:	1829	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	ARRUAMENTO FRANCISCO BUENO DE MIRANDA - TAQUARAL	
CEP:	13024-035	
Zoneamento:	09	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	288,00	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 2.992,00 / UFIC 710,9586	
Valor de m² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	B	
Fatores de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 861.695,47 / UFIC 204.756,0768	
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 775.525,93 / UFIC 184.280,4691	
Frente:	12,00	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	301	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 710,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. OROSIMBO MAIA

NÚMERO : 1829

COMP.:

BAIRRO : TAQUARAL

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13024-035

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 288,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Methodo

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.593,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.433,62
		VARIAÇÃO : 0,9554
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Imóvel 5 - Terreno localizado na mesma avenida do imóvel avaliando



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí / Avenida Orosimbo Maia

Lote/Terreno à Venda, 525 m² por R\$
2.580.000

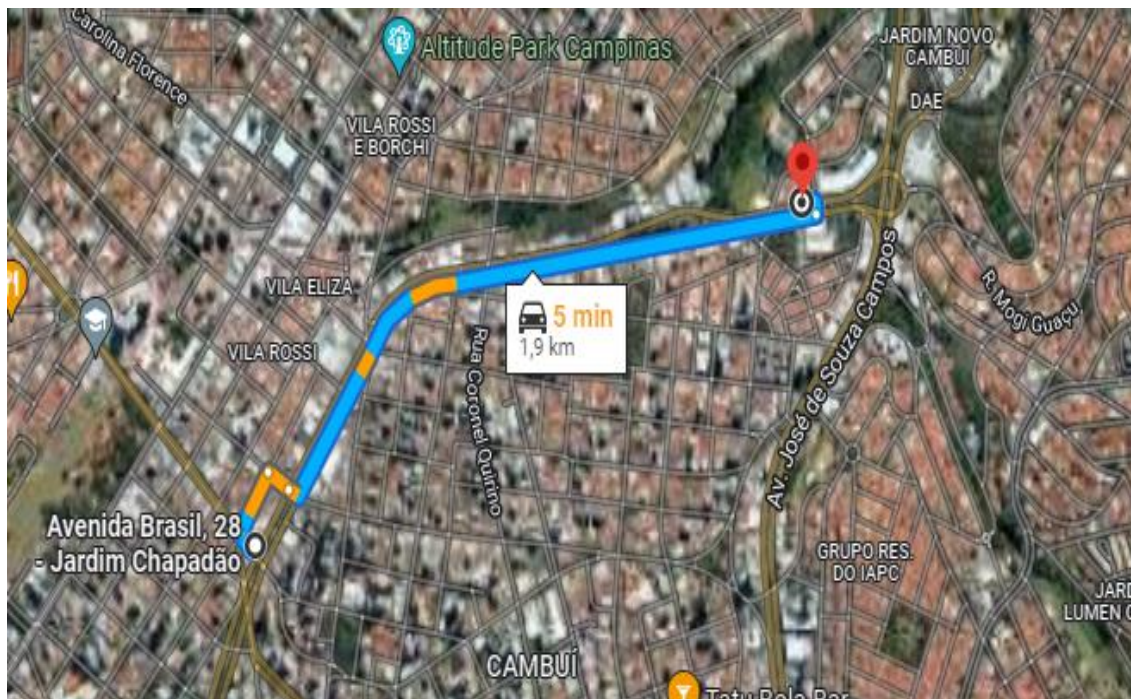
COD. TE003077

Avenida Orosimbo Maia, 2609 - Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 2.580.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.914,28

Imobiliária: Galante Imóveis



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Prefeitura Municipal de Campinas

31/03/2022

22:19:45

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022
(Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3421.52.18.0204.01001

Tipo Lote: PREDIAL

Uso do Imóvel: 2 - Residencial

Cód. Anterior: 02-039202600

LOCALIZAÇÃO

Quarteirão/Quadra: 06509-H

Lote/Sublote: 002-

Logradouro: AVENIDA OROSIMBO MAIA

Número: 2609

Complemento:

Bairro/Loteamento: ARRUAMENTO - DAE

CEP: 13024-035

Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 525,00

Área Terreno Não Trib.: 0,00

Valor do Metro 2: R\$ 2.992,00 / UFIC 710,9586

Valor de m² por laudo: Não

Padrão Zoneamento Tributário: B

Fatores de Correção: 1,0000

FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 1.570.799,04 / UFIC 373.253,2650

Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.413.719,14 / UFIC 335.927,9385

Frente: 15,00

Testada Beneficiada: ,00

Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718

Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana

Frequência Lixo dias/Ano: 301

Posição do Lote: Meio de Quadra



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. OROSIMBO MAIA

NÚMERO : 2609

COMP.: BAIRRO : CAMBUÍ

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13024-035

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 525,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 2.580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GALANTE IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.914,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.440,56
		VARIAÇÃO : 0,9036
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Imóvel 6 - Terreno localizado na mesma avenida do imóvel avaliando



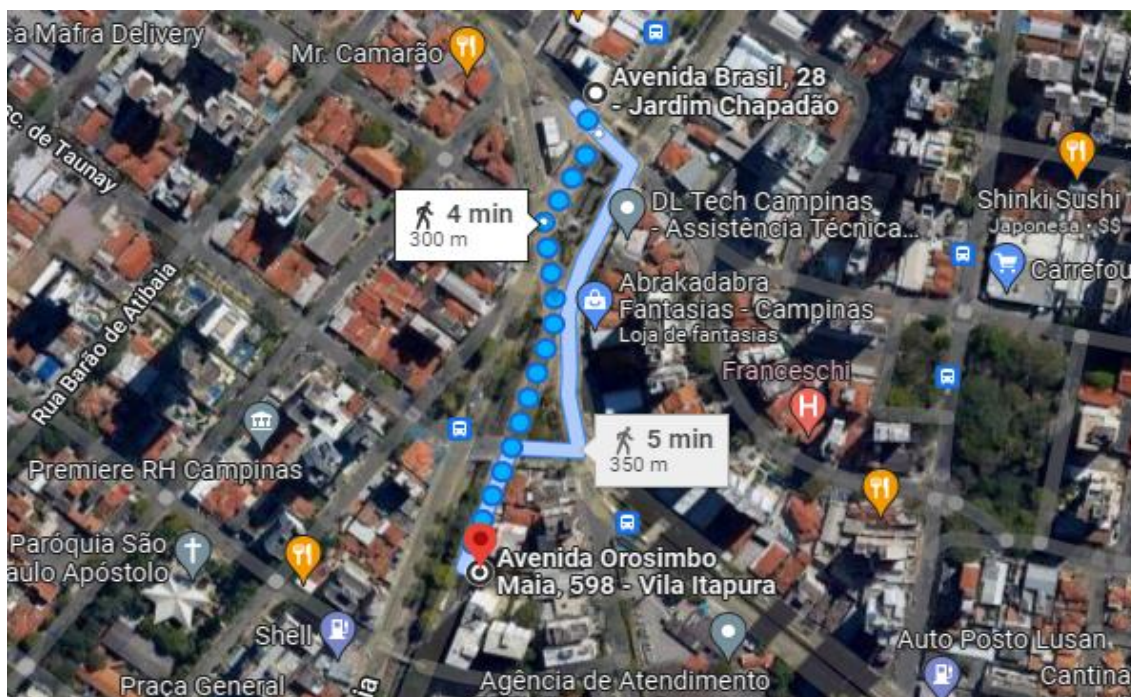
COMPRA
R\$ 980.000

Condomínio Não inf
IPTU Não inf

Valor de venda: R\$ 980.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.450,00(considerado 400m² conforme IPTU)

Imobiliária: HM & Polo Imobiliária





Prefeitura Municipal de Campinas

31/03/2022

20:46:23

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022
(Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3421.43.30.0040.00000

Tipo Lote: TERRITORIAL

Uso do Imóvel: 1 - Vago (territorial)

Cód. Anterior: 02-007527000

LOCALIZAÇÃO

Quartirão/Quadra: 00249-30

Lote/Sublote: 018-

Logradouro: AVENIDA OROSIMBO MAIA

Número: 0

Complemento:

Bairro/Loteamento: CENTRO

CEP: 13010-211

Zoneamento: 17

Dados do Terreno

Área do Terreno: 400,00

Área Terreno Não Trib.: 0,00

Valor do Metro 2: R\$ 2.992,00 / UFIC 710,9586

Valor de m² por laudo: Não

Padrão Zoneamento Tributário: B

Fatores de Correção: 1,0000

FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 1.196.799,27 / UFIC 284.383,4400

VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 1.077.119,34 / UFIC 255.945,0960

Frente: 10,00

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: Meio de Quadra



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 710,96

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. OROSIMBO MAIA

NÚMERO : S/N

COMP. : BAIRRO : CENTRO

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13010211 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HM & Polo Imobiliária

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.205,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.205,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

Imóvel 7 - Terreno localizado bem próximo ao imóvel



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Vila Itapura / Rua Coelho Neto

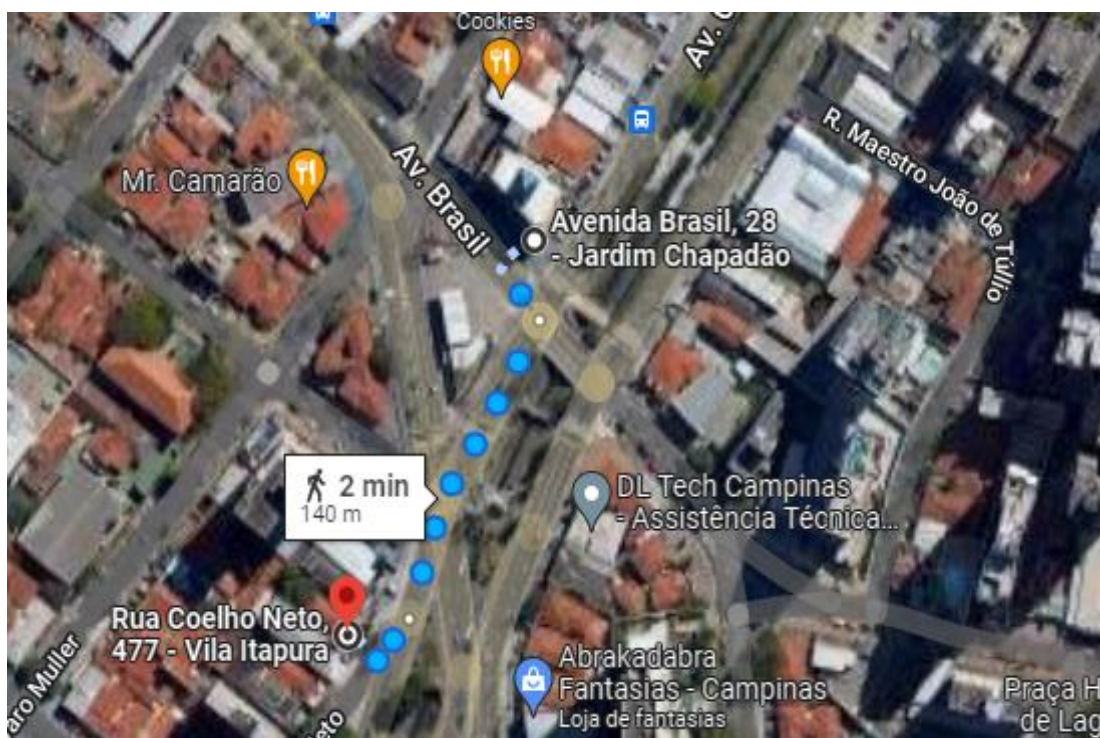
Lote/Terreno à Venda, 350 m² por R\$
1.750.000 COD. TE0164

Rua Coelho Neto, 477 - Vila Itapura, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 1.750.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.000,00

Imobiliária: Imobiliária Porto e Rodrigues



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 22:48:09
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3421.43.23.0274.01001	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	02-030061000	
LOCALIZAÇÃO		
Quartirão/Quadra:	00285-***	
Lote/Sublote:	020-	
Logradouro:	RUA COELHO NETO	
Número:	477	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	VILA ITAPURA	
CEP:	13023-020	
Zoneamento:	10	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	350,00	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 3.562,13 / UFIC 846,4334	
Valor de m² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	A	
Fatores de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 1.246.745,61 / UFIC 296.251,6900	
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.122.071,05 / UFIC 266.626,5210	
Frente:	10,00	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	301	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 846,43

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COELHO NETO

NÚMERO : 477

COMP. : BAIRRO : VILA ITAPURA

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13023-020

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PORTO E RODRIGUES

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.199,76
		VARIAÇÃO : 0,8400
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Imóvel 8 - Terreno localizado bem próximo ao imóvel avaliando

imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-vila-itapura-em-local-de-fluxo.-2942721671.html

0... Nova guia

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados



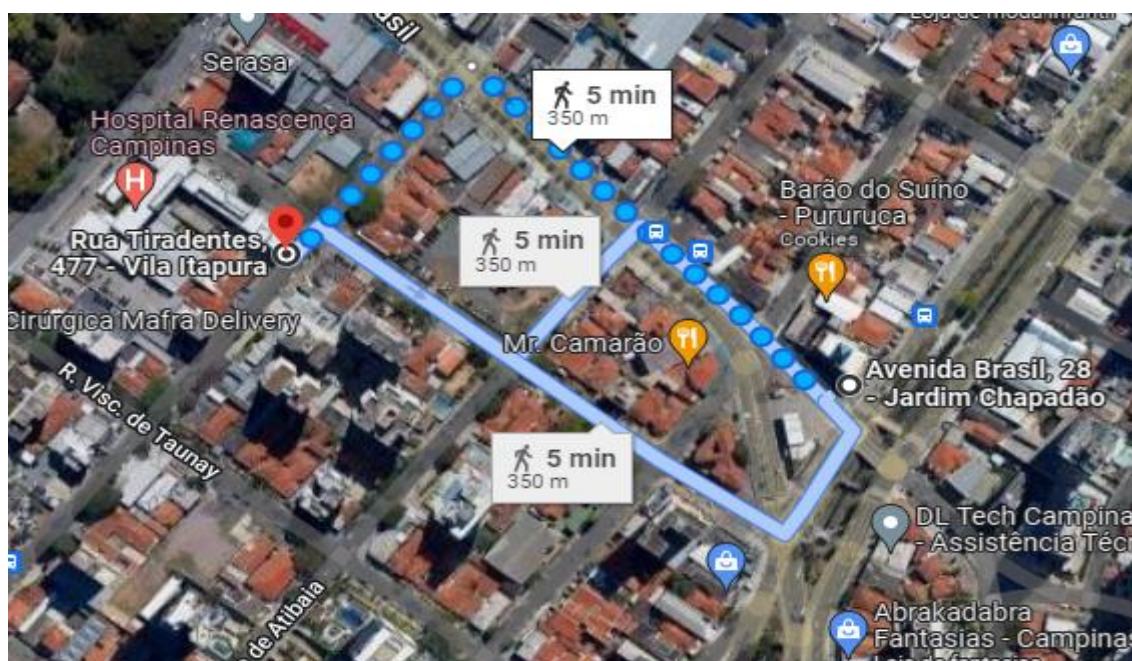
Fotos

Venda
R\$ 1.350.000
IPTU R\$ 1200
Terreno · 312m² · 35 Vagas

Valor de venda: R\$ 1.350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.330,39 (considerado 311,75m² conforme IPTU)

Imobiliária: Bauer



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 21:16:05
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico: 3412.64.98.0330.01001		
Tipo Lote: PREDIAL		
Uso do Imóvel: 3 - Comercial		
Cód. Anterior: 02-019074000		
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra: 00384-7		
Lote/Sublote: 008-		
Logradouro: RUA TIRADENTES		
Número: 543		
Complemento:		
Bairro/Loteamento: VILA ITAPURA		
CEP: 13023-190		
Zoneamento: 13		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 311,75		
Área Terreno Não Trib.: 0,00		
Valor do Metro 2: R\$ 3.562,13 / UFIC 846,4334		
Valor de m² por laudo: Não		
Padrão Zoneamento Tributário: A		
Fatores de Correção: 1,0000		
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 1.110.494,13 / UFIC 263.875,6124		
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 999.444,71 / UFIC 237.488,0512		
Frente: 13,72		
Testada Beneficiada: ,00		
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3097		
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana		
Frequência Lixo dias/Ano: 301		
Posição do Lote: Meio de Quadra		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 846,63

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES

NÚMERO : 543

COMP. : BAIRRO : VILA ITAPURA

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13023-190

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 311,75 TESTADA - (cf) m 13,72 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,72
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BAUER

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : -0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.897,35
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.976,53
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7637
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Imóvel 9 - Terreno localizado bem proximo ao imóvel avaliando

imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-itapura-2951807164.html

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis Entrar



Fotos

Venda
R\$ 1.380.000
IPTU R\$ 2.200
Terreno - 320m²

Mensagem Solicite uma visita

SEX	SÁB	DOM	SEG	TER
1	2	3	4	5
ABR	ABR	ABR	ABR	ABR

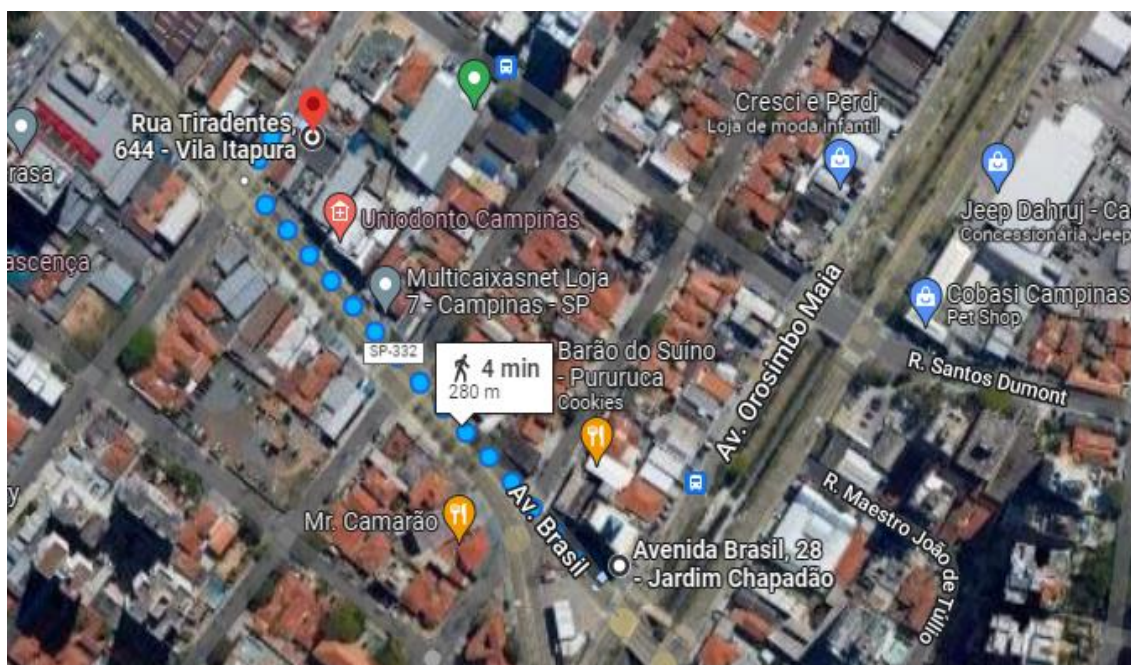
De manhã De tarde

Valor de venda: R\$ 1.380.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.359,63 (considerado 316,74m²)

Imobiliária: Evile

*Dois lotes



	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 21:07:25
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3421.43.28.0123.01001	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	02-001393200	
LOCALIZAÇÃO		
Quartirão/Quadra:	00359-***	
Lote/Sublote:	019-	
Logradouro:	RUA TIRADENTES	
Número:	644	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	VILA ITAPURA	
CEP:	13023-191	
Zoneamento:	09	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	154,00	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 2.292,54 / UFIC 544,7545	
Valor de m² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	B	
Fatores de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 353.051,91 / UFIC 83.892,1930	
Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 317.746,71 / UFIC 75.502,9737	
Frente:	7,17	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3718	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	301	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	

	Prefeitura Municipal de Campinas	31/03/2022 21:10:14
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico: 3421.43.28.0116.01001		
Tipo Lote: PREDIAL		
Uso do Imóvel: 2 - Residencial		
Cód. Anterior: 02-023246000		
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra: 00359-***		
Lote/Sublote: 020-		
Logradouro: RUA TIRADENTES		
Número: 630		
Complemento:		
Bairro/Loteamento: VILA ITAPURA		
CEP: 13023-191		
Zoneamento: 09		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 162,74		
Área Terreno Não Trib.: 0,00		
Valor do Metro 2: R\$ 2.292,54 / UFIC 544,7545		
Valor de m² por laudo: Não		
Padrão Zoneamento Tributário: B		
Fatores de Correção: 1,0000		
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / 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\$ 373.088,75 / UFIC 88.653,3473		
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 335.779,87 / UFIC 79.788,0126		
Frente: 7,53		
Testada Beneficiada: ,00		
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718		
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana		
Frequência Lixo dias/Ano: 301		
Posição do Lote: Meio de Quadra		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 544,75

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIRADENTES

NÚMERO : 644

COMP. : BAIRRO : VILA ITAPURA

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 13023-191

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 316,74 TESTADA - (cf) m 14,70 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,55
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : EVILE

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.921,20
TESTADA Cf: -0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.757,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2133
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



CÁLCULOS



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVALIAÇÃO ZAP TOYS

DATA : 01/04/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	710,96
☒ Testada	31,80
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

ELEMENTOS UTILIZADOS

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. BRASIL ,122	5.000,00	5.446,98	1,0894	0,9999
☐ 2	AV. BRASIL ,236	6.265,86	5.615,62	0,8962	0,9999
☒ 3	AV. BRASIL ,322	3.038,96	3.101,10	1,0204	0,9997
☒ 4	AV. OROSIMBO MAIA ,1829	3.593,75	3.433,62	0,9554	0,9998
☒ 5	AV. OROSIMBO MAIA ,2609	4.914,29	4.440,56	0,9036	0,9998
☐ 6	AV. OROSIMBO MAIA ,S/N	2.205,00	2.205,00	1,0000	0,9996
☒ 7	RUA COELHO NETO ,477	5.000,00	4.199,76	0,8400	0,9998
☒ 8	RUA TIRADENTES ,543	3.897,35	2.976,53	0,7637	0,9997
☒ 9	RUA TIRADENTES ,644	3.921,20	4.757,55	1,2133	0,9998

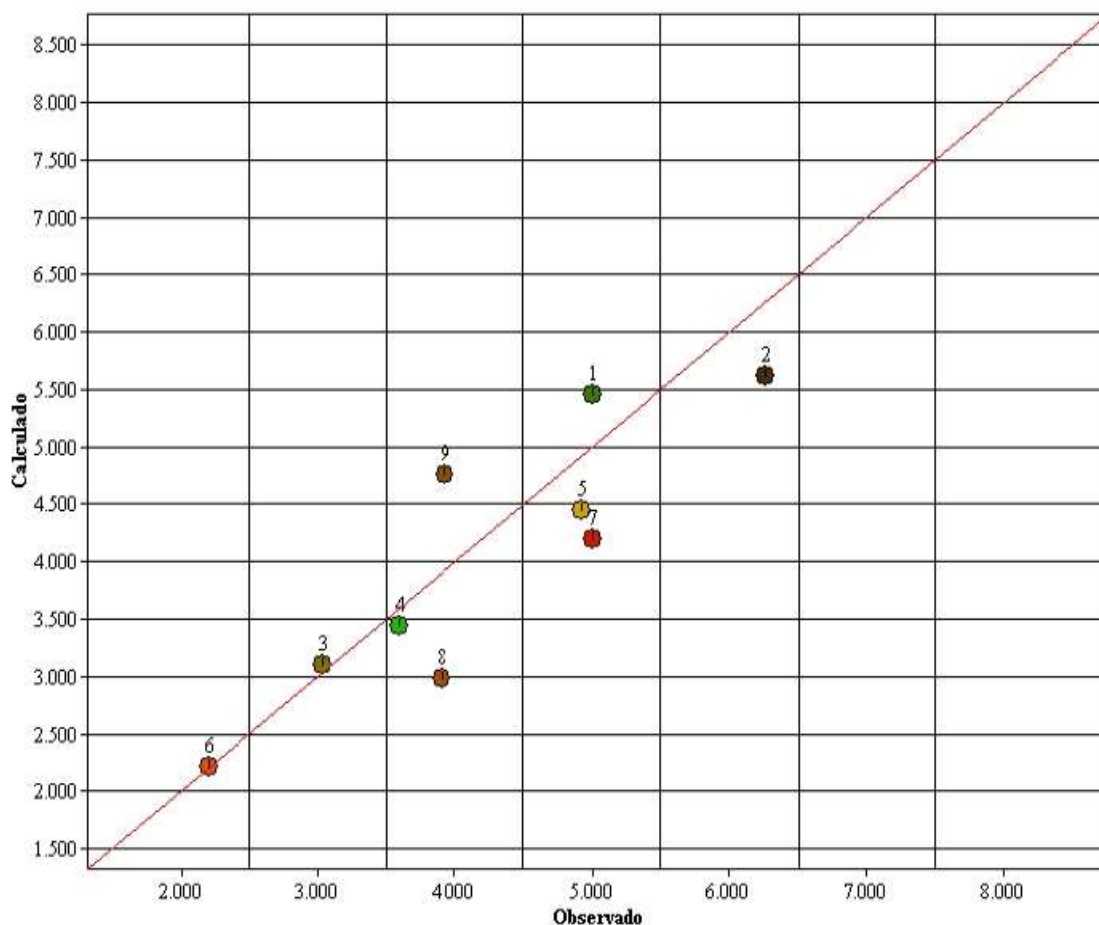
Descartados os elementos 2 e 6.



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.000,00	5.446,98
2	6.265,86	5.615,62
3	3.038,96	3.101,10
4	3.593,75	3.433,62
5	4.914,29	4.440,56
6	2.205,00	2.205,00
7	5.000,00	4.199,76
8	3.897,35	2.976,53
9	3.921,20	4.757,55

Valores Observados x Valores Calculados





Segue abaixo resultados encontrados após a homogeneização dos valores.

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno

Local : AV. BRASIL 28 GUANABARA CAMPINAS - SP

Data : 01/04/2022

Cliente : PERÍCIA JUDICIAL

Área m² : 852,54

Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 364,49

Média Unitários : 339,79

Desvio Padrão : 105,13

Desvio Padrão : 98,30

- 30% : 255,14

- 30% : 237,85

+ 30% : 473,84

+ 30% : 441,73

Coeficiente de Variação : 28,8400

Coeficiente de Variação : 28,9300

VALORES UNITÁRIOS**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.204,05

Média Unitários : 4.019,63

Desvio Padrão : 1.220,80

Desvio Padrão : 1.167,62

- 30% : 2.942,83

- 30% : 2.813,74

+ 30% : 5.465,26

+ 30% : 5.225,52

Coeficiente de Variação : 29,0400

Coeficiente de Variação : 29,0500



Segue abaixo quadro informativo do Grau de fundamentação e de Precisão.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todos variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.050,87

TESTADA: 0,1600

PROFUNDIDADE 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.955,57000

VALOR TOTAL (R\$): 4.224.824,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.551,06

INTERVALO MÍNIMO : 4.529,63

INTERVALO MÁXIMO : 4.550,68

INTERVALO MÁXIMO : 5.381,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a área construída do imóvel avaliando, foi adotado o **Método da Quantificação de Custo**, com a utilização do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Utilizando como referências, o valor de R\$1.767,46/m² relativo ao **Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) sem desoneração** da SindusCon SP para março de 2022, a **Tabela 1 – vida referencial e valor residual (R)**, a **Tabela de Coeficientes – base R8N** e a **Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**, do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, temos no quadro a seguir os dados para os cálculos de determinação dos valores das benfeitorias.

CLASSE	COMERCIAL
GRUPO	ESCRITÓRIO
PADRÃO	MÉDIO COM ELEVADOR (2,040)
ESTADO CONSERVAÇÃO	REGULAR (C)
VALOR R8N EM R\$/m ² (MAR/22)	1.767,46
Vu: CUSTO REPRODUÇÃO EM R\$/m ² (R8N x 1,836)	3.605,62
IDADE ESTIMADA	16 ANOS
IDADE REFERENCIAL (Ir)	60 ANOS
VALOR RESIDUAL (R)	0,20
COEF ROSS/HEIDECK	0,8100
Foc: FATOR OBSOLESCÊNCIA CONSTRUTIVA	0,848
Ac: ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	1.575,97

O valor das benfeitorias será dado pela equação:

$$V_B = Vu \times Foc \times Ac$$

V_B – Valor das Benfeitorias

Vu – valor do unitário

Foc – Fator de obsolescência

Ac – Área construída

$$V_B = R\$3.605,62/m^2 \times 0,848 \times 1.575,97 \text{ m}^2$$

$$V_B = R\$4.818.629,77$$

Assim, temos o **valor das benfeitorias de R\$ 4.818.629,77.**

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

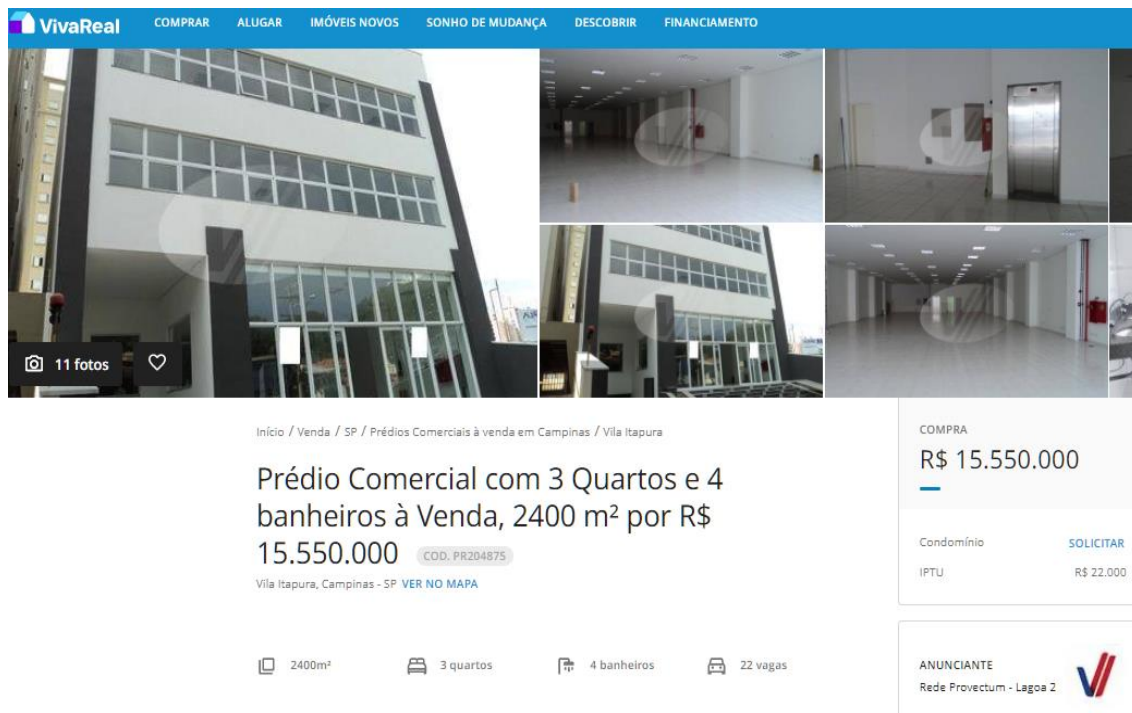
A somatória do **Valor do Terreno (V_T)** e o **Valor das Benfeitorias (V_B)**, resulta em R\$ 9.043.454,59. Considerando a área construída, de 1.575,97 m², temos o valor unitário (R\$/m²) de R\$5.738,34/m².

O **Valor de Venda do Imóvel Avaliando (V_i)** será determinado pela somatória do Valor de Mercado do Terreno (V_T) e o Valor das Benfeitorias (V_B) e a aplicação do **Fator de Comercialização (F_c)** ou Ajuste de Mercado.

O Fator de Comercialização está previsto normativamente para aplicação no Método Evolutivo para ajustar eventuais variações em função do comportamento de mercado.

No presente caso, o imóvel avaliando se encontra em localização privilegiada e o Fator de Comercialização será inferido a partir da análise do diferencial a ser apurado pela média de 03 (três) imóveis similares encontrados nas proximidades do avaliando.

Amostra 1



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

11 fotos

Início / Venda / SP / Prédios Comerciais à venda em Campinas / Vila Itapura

Prédio Comercial com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 2400 m² por R\$ 15.550.000 COD. PR204875

Vila Itapura, Campinas - SP VER NO MAPA

2400m² 3 quartos 4 banheiros 22 vagas

COMPRA R\$ 15.550.000

Condomínio SOLICITAR

IPU R\$ 22.000

ANUNCIANTE Rede Provetum - Lagoa 2

Amostra 2

COMPRA
R\$ 6.700.000

ALUGUEL
R\$ 36.000/mês

Anunciante: Casa e Vista Imóveis

Amostra 3

COMPRA
R\$ 6.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
BDL SOLUCOES

No quadro síntese a seguir, temos o cálculo da média dos valores unitários (R\$/m²) destes imóveis, já descontado o Fator Oferta de 10%.

Endereço	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Venda (R\$)	Vu (R\$/m ²)
IMÓVEL A	2.400,00	15.550.000,00	13.995.000,00	5.831,25
IMÓVEL B	928,00	6.700.000,00	6.030.000,00	6.497,84
IMÓVEL C	678,00	6.000.000,00	5.400.000,00	7.964,60
Média				6.764,57

Para a determinação do Fator de Comercialização (Fc), consideramos a razão entre a média apurada de R\$ 6.764,57/m² no mercado e o valor unitário de R\$ 5.738,34/m², encontrado para a reprodução do imóvel avaliando.

O resultado encontrado resulta em 1,18.

Neste caso, valor do imóvel avaliando será dado pela equação:

$$V_I = (V_T + V_B) \times Fc$$

Onde:

V_I = Valor do imóvel

V_T = Valor do terreno

V_B = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

$$V_I = (R\$4.224.824,82 + R\$4.818.629,77) \times 1,18$$

$$V_I = R\$10.671.276,42$$

Em números redondos, o valor encontrado por este Perito, corresponde a R\$ 10.670.000,00 (dez milhões seiscentos e setenta mil reais).

Durante a procura por amostras semelhantes foi encontrado anúncio do imóvel avaliando, ofertado por R\$ 12.000.000,00.



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Prédios Comerciais à venda em Campinas / Vila Itapura / Avenida Brasil

Prédio Comercial à Venda, 1600 m² por R\$ 12.000.000 COD. PR0144

Avenida Brasil - Vila Itapura, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

1600m² Não informado Não informado 14 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

COMPRAR R\$ 12.000.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 3.450

ANUNCIANTE G2F Especialista em Imóveis

Anunciante G2F.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.

Se aplicarmos o Fator de oferta de 10% (0,90), conforme indicado na Norma, no valor indicado no anúncio, encontraremos o valor de R\$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais).

O valor acima está bem próximo do valor encontrado por este perito no presente laudo, ou seja, o valor indicado praticamente corresponde ao valor que o proprietário acha que vale e pede pelo imóvel.

CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 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 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 10.670.000,00 (dez milhões seiscientos e setenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e nove páginas numeradas e dois anexos, sendo um com a mensagem eletrônica enviada aos representantes das partes e outro com as respostas dos quesitos.

Sem mais.

Campinas, 04 de abril de 2022.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria

De: Gustavo Guedes

Para: aleardini@gmail.com , lcnobrega@expertize.com.br , rick@vasc.com.br

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria

Enviada em: 24/03/2022 | 16:45

Recebida em: 24/03/2022 | 16:45

Boa tarde!

Prezados,

informo que a vistoria no imóvel objeto do processo abaixo será realizada na data de 31/03/22 as 10hs.

Processo Digital nº: 1013698-15.2017.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: Ancar Ivanhoé Campinas S/A e outro

Executado: Brinquedos Campinas Ltda. e outros

Favor comunicar aos interessados e assistentes.

Ainda, favor confirmar o recebimento deste e-mail.

Atenciosamente.

Gustavo Guedes

Fone: (19) 98397-1775

**Rua Paulo César Fidelis, nº 39 - Sala 520 - Edifício The First
Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727**

www.guedesavaliacoes.com.br

Esta mensagem contém informação confidencial, sujeita ao privilégio de comunicação cliente/consultor. Qualquer outra utilização é estritamente proibida. Na hipótese de recebê-la por equívoco, por gentileza apague-a imediatamente e contate-me. This privileged consultant/client communication may contain classified information and is intended for the sole use of its recipient. Any other use is strictly prohibited. If you have received this message by mistake, please erase it and contact us as soon as possible.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

QUESITOS

QUESITOS DO EXEQUENTE

1) Queira o Sr Perito informar qual a metodologia a ser adotada para se valorar o imóvel em questão;

R: A metodologia adotada é o Método Evolutivo, com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação do valor do terreno e o Método da Quantificação de Custo, com a utilização do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, para definição de valor das benfeitorias.

2) Seria viável utilizar método Comparativo e/ou Evolutivo, conforme diretrizes da ABNT / NBR 14.653?

R: Resposta no quesito anterior.

3) Queira informar a localização do imóvel em questão;

R: O imóvel está localizado na Av. Brasil, nº 28, no Bairro Guanabara da cidade de Campinas/SP.

4) Queira o i. perito informar a metragem de terreno;

R: O terreno mede 852,54 m².

5) Queira o i.perito informar a metragem edificada;

R: O edifício mede 1.575,97 m².

6) Poderia o i.perito informar se o imóvel em questão já foi à Leilão alguma vez?

R: Sim



7) Se positivo, ou seja, se o mesmo não foi arrematado, pode se enquadrar de difícil liquidação pela sua utilidade e número reduzido de eventuais proponentes?

R: Não pode ser afirmar o motivo.

8) Este fato comum no mercado imobiliário, pode desidratar seu valor de venda, motivado pela baixa demanda?

R: Sim.

9) Nesta esteira, seria coerente usar o fator de venda em 0,8?

R: Não é o caso.

10) Há uma realidade sanitária/pandemia que provocou empresas a adotar sistema Home Office, diminuição de espaço físico para trabalho, enfim, imóveis com grandes proporções de espaço físico, tendem a se readequar, para se viabilizar.

R: Há outros ramos em expansão que procuram imóveis semelhantes.

10.1) Se o ilustre colega concorda, entende impactar no mercado de imóveis, principalmente diminuição de demanda para a tipologia semelhante ao ativo, objeto da presente lide?

R: Não. Por exemplo, o imóvel avaliando atualmente está ocupado por empresa voltada para o comércio de produtos. Portanto, neste caso, não se aplica o sistema de Home Office conforme descrito no quesito.

11) Qual o estado de conservação do imóvel avaliando?

R: O estado de conservação do imóvel avaliando, conforme descrição do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, se enquadra na classificação “Regular”.



12) Poderia precisar quando foi sua última reforma ou atualização?

R: Não há informações quanto ao quesito acima.

13) Faz-se necessário investimento para manutenção, reparos e atualização do imóvel avaliando?

R: O quesito foge ao escopo da avaliação.

QUESITOS DO EXECUTADO

1) Queira o sr. perito informar, se o laudo pericial contém as premissas constantes:

a) do artigo 473 do novo CPC? Favor justificar.

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



b) da NBR 14653? Favor justificar.

R: O Laudo Pericial atende a todos os requisitos normativos.

2) Queira o sr. perito informar, qual é o objetivo do laudo pericial?

R: Avaliação dos bens indicados no processo.

3) O imóvel objeto de avaliação é urbano ou rural?

R: O imóvel objeto de avaliação é urbano.

4) O imóvel objeto de avaliação é comercial ou residencial?

R: O imóvel objeto de avaliação é comercial.

5) O imóvel está inscrito no INCRA ou na Prefeitura Municipal?

Qual o número da inscrição?

R: Resposta no corpo do laudo.

6) Qual atividade é desenvolvida no imóvel avaliando?

R: A atividade desenvolvida no imóvel avaliando é comercial.

7) Qual é a atividade predominante na região e no entorno do imóvel avaliando?

R: Misto

8) Qual é o zoneamento?

R: Zoneamento ZC4



9) Qual é o valor do imóvel utilizando-se o método comparativo de dados de mercado, previsto na competente NBR 14653?

R: Favor reportar-se ao corpo do Laudo.

10) Queira o Sr. Perito, juntar planta ou croqui do imóvel, ao laudo pericial.

R: O custo para confeccionar uma planta não consta nos honorários solicitados. A planta não é fundamental ao trabalho, uma vez que foi efetuada a medição total do imóvel e o valor confere com o aprovado junto ao Corpo de Bombeiros. Lembro que este Perito solicitou a parte Executada, que construiu o imóvel, e não foi fornecida.

11) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da avaliação, conforme previsto na NBR 14653, em especial a descrição do imóvel em seus pormenores construtivos, por edificação, inclusive padrão e constituição individualizada, as dimensões do lote e das áreas edificadas, de forma individualizada.

R: Favor reportar-se ao corpo do Laudo.

12) Queira o Sr. Perito efetuar uma análise do comportamento do mercado imobiliário, nos 3 anos que antecederam a data de revisão.

R: Favor reportar-se ao corpo do Laudo.

13) Qual foi o método utilizado para obtenção do valor?

R: Respondido no quesito 9.

14) Queira o Sr. perito descrever em detalhes o método utilizado.

R: Favor reportar-se ao corpo do Laudo.

15) Queira o sr. perito descrever os parâmetros utilizados na obtenção do valor de mercado do imóvel, bem como, fundamentar a origem destes parâmetros.

R: Favor reportar-se ao corpo do Laudo.