

1501
cy

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPINAS

PROCESSO N.º 114.01.1989.000598-0
N.º DE ORDEM: 550/89

1º OFICIO

114 000598 000598 1 22 02-3217-20

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ, infra-assinado Eng.º Civil registrado no CREA/SP, sob o n.º 5.061.636.597, Membro Titular do IBAPE/SP n.º 1.427, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, perito nomeado nos autos da **AÇÃO COMINATÓRIA**, em que são interessados **GERALDO FURLANI** contra **FREIOS CONTINENTAL LTDA E OUTRO(S)**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a Vossa Excelência, as conclusões a que chegou consubstanciada no laudo que se segue.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1562
cy

ÍNDICE	
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	
2.0- VISTORIA	
3.0- METODOLOGIA	
4.0- AVALIAÇÕES DOS TERRENOS	
5.0- AVALIAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS	
6.0- VALORES TOTAIS DOS IMÓVEIS	
7.0- COTA PARTE QUE CABE AO REQUERENTE	
8.0- QUESITOS DAS PARTES	
9.0- ENCERRAMENTO	

PÁGINAS
03
03
23
25
31
36
37
38
38

ANEXOS	APÊNDICE
01	CÓPIA DO CARNÊ DE I.P.T.U SIMPLIFICADO DO IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO CEARÁ BARBOSA, N.º 777
02	CÓPIA DO CARNÊ DE I.P.T.U SIMPLIFICADO DO IMÓVEL SITUADO À RUA VASCO FERNANDES COUTINHO, N.º 363
03	CÓPIA DO CARNÊ DE I.P.T.U SIMPLIFICADO DO IMÓVEL SITUADO À RUA ORLANDO DE OLIVEIRA, N.º 807
04	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS PARA O IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO CEARÁ BARBOSA, N.º 777
05	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS PARA O IMÓVEL SITUADO À RUA VASCO FERNANDES COUTINHO, N.º 363
06	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS PARA O IMÓVEL SITUADO À RUA ORLANDO DE OLIVEIRA, N.º 807
07	A.R.T – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA


ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1503
47

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo real e atual valor de mercado para o mês de **Setembro** de **2.012** dos imóveis relacionados às fls. 1.528/1.529 dos autos e abaixo transcritos:

- 50% dos Lotes n.ºs 09, 10 e 11 da Quadra n.º 06, situado à Rua Francisco Ceará Barbosa, n.º 777 – Loteamento Campos dos Amarais – Município de Campinas – SP, matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 respectivamente do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas;
- 50% do Lote n.º 03 – Quadra n.º 02, situado à Rua Vasco Fernandes Coutinho, n.º 363 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas;
- 50% do Lote n.º 35 – Quadra n.º 02, situado à Rua Orlando de Oliveira, n.º 807 – Jardim Campineiro – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.

1.2- No R. Despacho de fls. 1.530 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação e não sendo indicados o assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA

2.1- Diligência

A diligência foi realizada na data de **18/09/2.012**, no período da manhã, nos imóveis em questão.

2.2- Objetivo da perícia

É de proceder à avaliação dos imóveis acima relacionados.

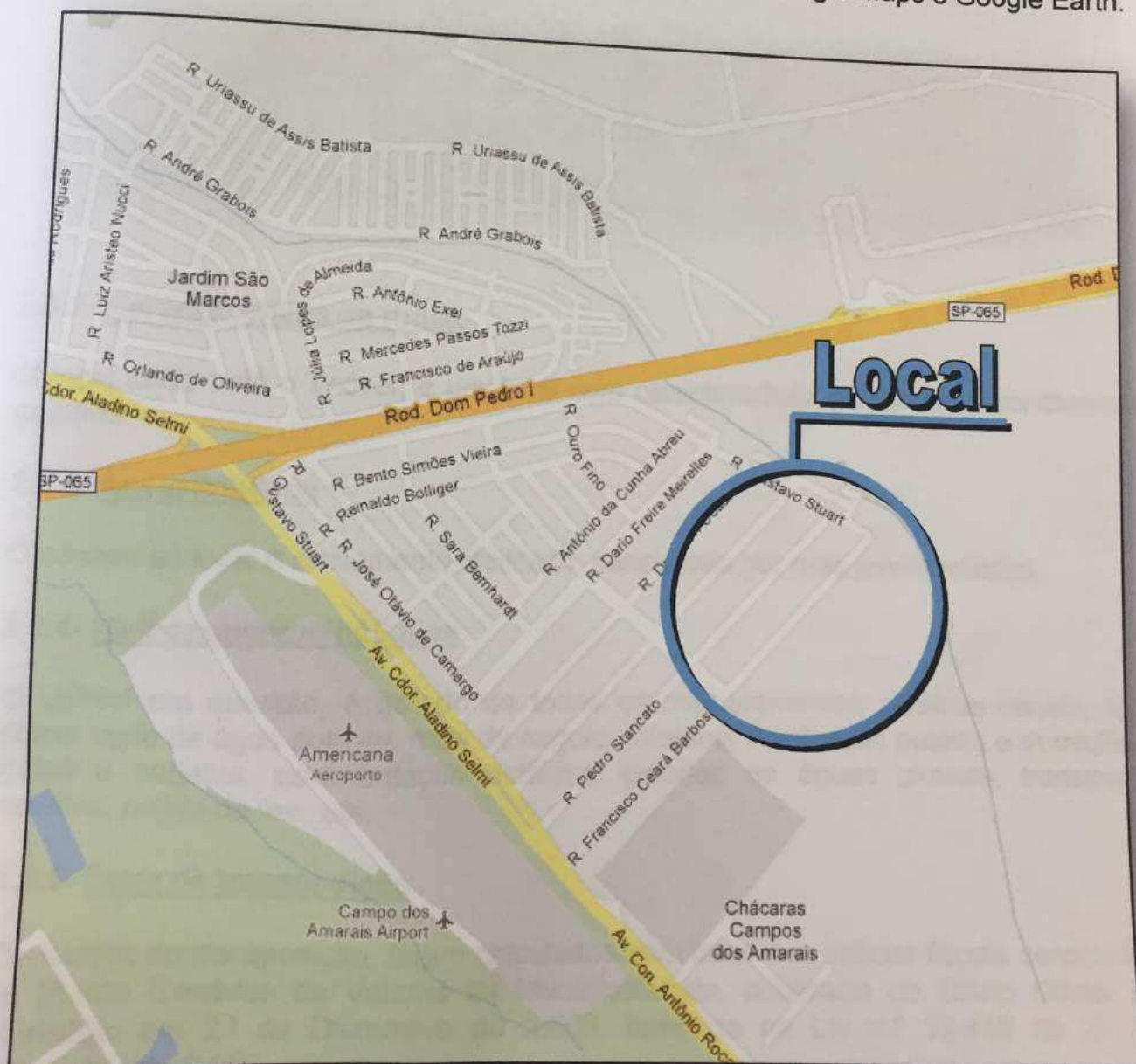
1564
cy

2.3- Lotes n.ºs 09, 10 e 11 da Quadra n.º 06 – Loteamento Campos dos Amarais –
Município de Campinas – SP, matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 respectivamente
do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

2.3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Francisco Ceará Barbosa, n.º 777 – Lotes unificados n.º 09/10/11 – Quadra n.º 06 – Quarteirão n.º 3.767 – Código do Imóvel, junto a Prefeitura Municipal de Campinas sob o n.º 041016343-02 – Código Cartográfico n.º 3253.31.79.1021.01001, no quarteirão completado pela Rua Gustavo Stuart, Rua Pedro Stancato e Av. Neyde Modesto de Camargo – Loteamento Campos dos Amarais – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

Para melhor conhecimento do local, junta abaixo, plantas parciais com o posicionamento do imóvel avaliando, obtidos dos sítios Google Maps e Google Earth.



1565
eg



2.3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local com características industriais, com diversos galpões.

2.3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas.

2.3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.

2.3.5- Fator de transposição

Os fatores de transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 23 de Dezembro de 2.005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de Dezembro de 2.005.

Os índices fiscais obtidos foram os publicados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Rua Francisco Ceará Barbosa o índice de **42,1392**.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1560
49

2.3.6- Terreno

O terreno em questão, apresenta formato de polígono regular, encerrando uma área total de **3.000,00 m²**, conforme constam das matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, juntadas às fls. 1.088/1.089, 1.090/1.091 e 1.092/1.093 dos autos e da cópia do carnê de I.P.T.U. Simplificado, juntada como **Anexo 01**. Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Rua Francisco Ceará Barbosa
Lado direito
Lado esquerdo
Fundos
Área

60,00 m
50,00 m
50,00 m
60,00 m
3.000,00 m²

2.3.7- Topografia

A topografia natural se apresenta plana.

2.3.8- Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 6.031 de 28 de Dezembro de 1.988 – “Dispõe sobre o Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências do Município de Campinas”, foi enquadrado como **Zona 14**.

“Zona 14

Zona destinada ao uso industrial não incômodo, de pequeno, médio e grande porte e aos usos comercial, de serviços e institucional, de pequeno, médio e grande porte; (ver Lei n.º 8.853, de 05/06/1996)

(ver Lei n.º 8.243, de 30/12/1994) (ver Lei n.º 9.430, de 16/10/1997) (ver Lei 10.407, de 12/01/2000) (ver Lei n.º 10.617, de 15/09/2000) (ver Lei 10.702, de 04/12/2000)

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão tolerados os usos unifamiliares e multifamiliares; (ver alteração pela Lei n.º 6.367, de 27/12/1990)

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional:

1. serão permitidos os usos: (ver alteração na Lei n.º 6.367, de 27/12/1990)

CL-1 e CL2;

CG-1, CG-2 e CG-3;

CA-1, CA-2, CA-3, CA-4 e CA-5;

SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;

SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-9 e SG-10;

SE-1, SE-2 e SE-3;

EL, EG e EE.

2. serão proibidos todos os demais usos. (ver alteração na Lei n.º 6.367, de 27/12/1990)

c) quanto ao uso industrial:

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1567
W

1. será permitido o uso:

IN;

2. será tolerado o uso:

II;

3. serão proibidos todos os demais usos.

d) quanto à ocupação: (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)

1. para os usos comercial, de serviços e institucional será permitido o tipo CSE-1, para estabelecimentos de pequeno, médio e grande porte e CSE-6; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)

2. para o uso industrial será permitido o tipo IND-1, para estabelecimentos de pequeno, médio e grande porte; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)

3. a critério da Prefeitura Municipal de Campinas, poderá ser autorizada a instalação no tipo CSE-1, de usos industriais da sub-categoria de Indústrias não Incômodas (IN) de pequeno porte; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)]

4. o tipo CSE-6 somente será permitido após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campinas por solicitação dos interessados; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)

5. (ver acréscimo pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)

6. (ver acréscimo pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)."

2.3.9- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se erigidas várias edificações com área total construída de **373,90 m²**, conforme consta da cópia do carnê de I.P.T.U Simplificado, juntada como **Anexo 01**.

2.3.10- Quadro de áreas

Baseado nas matrículas e cópia do carnê de I.P.T.U Simplificado, juntada como **Anexo 01** e na situação encontrada na vistoria pelo signatário no imóvel em questão, apresenta o seguinte quadro de áreas:

TERRENO	3.000,00 m²
EDIFICAÇÕES	
Edificação	99,00 m ²
Cobertura	274,90 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	373,90 m²

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1568
aj

2.3.11- Fotografias elucidativas

2.3.11.1- Fachada



FOTO N.º 01- Aspecto da Rua Francisco Ceará Barbosa, no sentido da Av. Neyde Modesto de Camargo.



FOTO N.º 02- Vista da Rua Francisco Ceará Barbosa, no sentido da Rua Gustavo Stuart.



FOTO N.º 03- Detalhe da placa identificando a Rua Francisco Ceará Barbosa.



FOTO N.º 04- Tomada frontal do imóvel avaliando, situado à Rua Francisco Ceará Barbosa, n.º 777.



FOTO N.º 05- Detalhe da identificação da empresa Center Freios, instalado no imóvel avaliando.



FOTO N.º 06- Detalhe do n.º 777, identificando o imóvel avaliando na Rua Francisco Ceará Barbosa.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil



FOTO N.º 07- Vista panorâmica frontal do imóvel avaliando, situado à Rua Francisco Ceará Barbosa, n.º 777.



FOTO N.º 08- Tomada panorâmica interna do imóvel avaliando.

ADALBERTO CRISTIANO TOMAZ
Engenheiro Civil

Rua Sebastiana Alves Pereira Barbosa, n.º 387 – Fone: (19) 3865.3648 – Jd. Nova Hortolândia – Hortolândia – SP – CEP. 13.183-620

- pág. 9 -
e-mail: adalbertotomaz@uol.com.br
adalbertotomaz@sigmanet.com.br

1569
az



FOTO N.º 09- Aspecto panorâmico interno do imóvel avaliando.



FOTO N.º 10- Vista panorâmica interna do imóvel avaliando.

Rua Sebastiana Alves Pereira Barbosa, n.º 387 – Fone: (19) 3865.3648 – Jd. Nova Hortolândia – Hortolândia – SP – CEP. 13.183-620

- pag. 10 -
e-mail: adalbertotomaz@uol.com.br
adalbertotomaz@sigmanet.com.br

2.4.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Vasco Fernandes Coutinho, n.º 363 – Lote n.º 03 – Quadra n.º 02 – Quarteirão n.º 667 – Código do Imóvel, junto a Prefeitura Municipal de Campinas sob o n.º 039965400 – Código Cartográfico n.º 3421.12.51.0081.01001, no quarteirão completado pela Rua Dr. Alberto Cerqueira Lima, Av. Barão de Itapura e Rua Cel. Joaquim José de Oliveira – Loteamento Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Município de Campinas – Estado de São Paulo. Para melhor conhecimento do local, junta abaixo, plantas parciais com o posicionamento do imóvel avaliando, obtidos dos sítios Google Maps e Google Earth.



ADALBERTO CRISTIANO TOMAZ
Engenheiro Civil

1572
Ly



2.4.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local com características residenciais, estando próximo a Lagoa do Taquaral e a empresa Miami Store.

2.4.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas.

2.4.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.

2.4.5- Fator de transposição

Os fatores de transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 23 de Dezembro de 2.005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de Dezembro de 2.005.

Os índices fiscais obtidos foram os publicados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Rua Vasco Fernandes Coutinho o índice de **74,9141**.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1573
gy

2.4.6- Terreno

O terreno em questão, apresenta formato de polígono regular, encerrando uma área total de **330,00 m²**, conforme consta da matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas e da cópia do carnê de I.P.T.U., juntado como **Anexo 02**. Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Rua Vasco Fernandes Coutinho	
Lado direito	11,00 m
Lado esquerdo	30,00 m
Fundos	30,00 m
	11,00 m
Área	330,00 m²

2.4.7- Topografia

A topografia natural se apresenta plana.

2.4.8- Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 6.031 de 28 de Dezembro de 1.988 – “Dispõe sobre o Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências do Município de Campinas”, foi enquadrado como **Zona 03**.

“Zona 03

Zona estritamente residencial, destinada aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização;

(ver Lei nº 8.737, de 10/01/1996) (ver Lei nº 10.407, de 12/01/2000) (ver Lei nº 10.519, de 18/5/2000) (ver Lei nº 10.617, de 15/09/2000) (ver Lei nº 10.850, de 07/06/2001)

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional:

1. serão permitidos os usos:

CL-1 e CL-2;

SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SL-3;

EL;

(ver Lei 6.949, de 27/04/1992)

(ver alteração pela Lei 9.785, de 01/07/1998)

2. os usos permitidos passam à condição de tolerados quando instalados locais não previstos e/ou edificações não próprias;

3. proibidos todos os demais usos.

ADALBERTO CRISTIANO
Engenheiro

1574
y

c) quanto à ocupação:

1. para o uso habitacional serão permitidos os tipos H-3, HMH-3 e HMV-5;
2. para os usos comerciais, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE e CSE-6;
3. o tipo CSE será permitido em quarteirões e/ou faces de quadras determinados na implantação do zoneamento; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)
4. os tipos HMV-5 e CSE-6 somente poderão ser permitidos após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de planejamento da Prefeitura Municipal de Campinas, por solicitação dos interessados;
5. para o tipo CSE serão permitidas unidades autônomas de pequeno porte, salvo para o uso EL, quando serão permitidas também unidades autônomas de médio porte.

d) nos quarteirões pertencentes aos loteamentos denominados: Jardim Santa Genebra, Cidade Universitária, Vila Brandina, Nova Campinas, Jardim Paraíso, Jardim Guarani, Jardim Santa Margarida, Jardim Flamboyant, Jardim das Paineiras e Jardim Santa Marcelina, pertencentes à zona Z-3, ficam proibidos o uso habitacional multifamiliar e os usos nas categorias comercial, de serviços e institucional. Quanto à ocupação somente serão permitidos para uso habitacional nos tipos H-3 e HMH-3. (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990) (ver Lei nº 8.737, de 10/01/1996 – art.8º) (ver Lei nº 10.566, de 29/06/2000 – art.8º) (ver Resolução 01, de 12/09/2001–Seplama) (ver Resolução 02, de 17/09/2001–Seplama)."

2.4.9- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontra-se erigida uma edificação com área total construída de **154,80 m²**, conforme consta da cópia do carnê de I.P.T.U Simplificado, juntado como Anexo 02.

2.4.10- Quadro de áreas

Baseado na matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas e da cópia do carnê de I.P.T.U, juntado como **Anexo 02** e na situação encontrada na vistoria pelo signatário no imóvel em questão, apresenta o seguinte quadro de áreas:

TERRENO	330,00 m²
EDIFICAÇÃO	
Edificação	154,80 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	154,80 m²

Obs.: O signatário não vistoriou internamente o imóvel.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1575
aj

2.4.11- Fotografias elucidativas

2.4.11.1- Fachada



FOTO N.º 11- Tomada da Rua Vasco Fernandes Coutinho, no sentido da Rua Cel. Joaquim José de Oliveira.



FOTO N.º 12- Aspecto da Rua Vasco Fernandes Coutinho, no sentido da Rua Dr. Alberto Cerqueira Lima.



FOTO N.º 13- Detalhe da placa identificando a Rua Vasco Fernandes Coutinho.



FOTO N.º 14- Vista lateral externa no imóvel avaliando, situado à Rua Vasco Fernandes Coutinho, n.º 363.

IT+G
ag



FOTO N.º 15- Tomada frontal do imóvel avaliando, situado à Rua Vasco Fernandes Coutinho, n.º 363.



FOTO N.º 16- Detalhe do n.º 363, identificando o imóvel avaliando, na Rua Vasco Fernandes Coutinho.



FOTO N.º 17- Aspecto externa da edificação existente no imóvel avaliando.



FOTO N.º 18- Vista da garagem da edificação existente no imóvel avaliando.

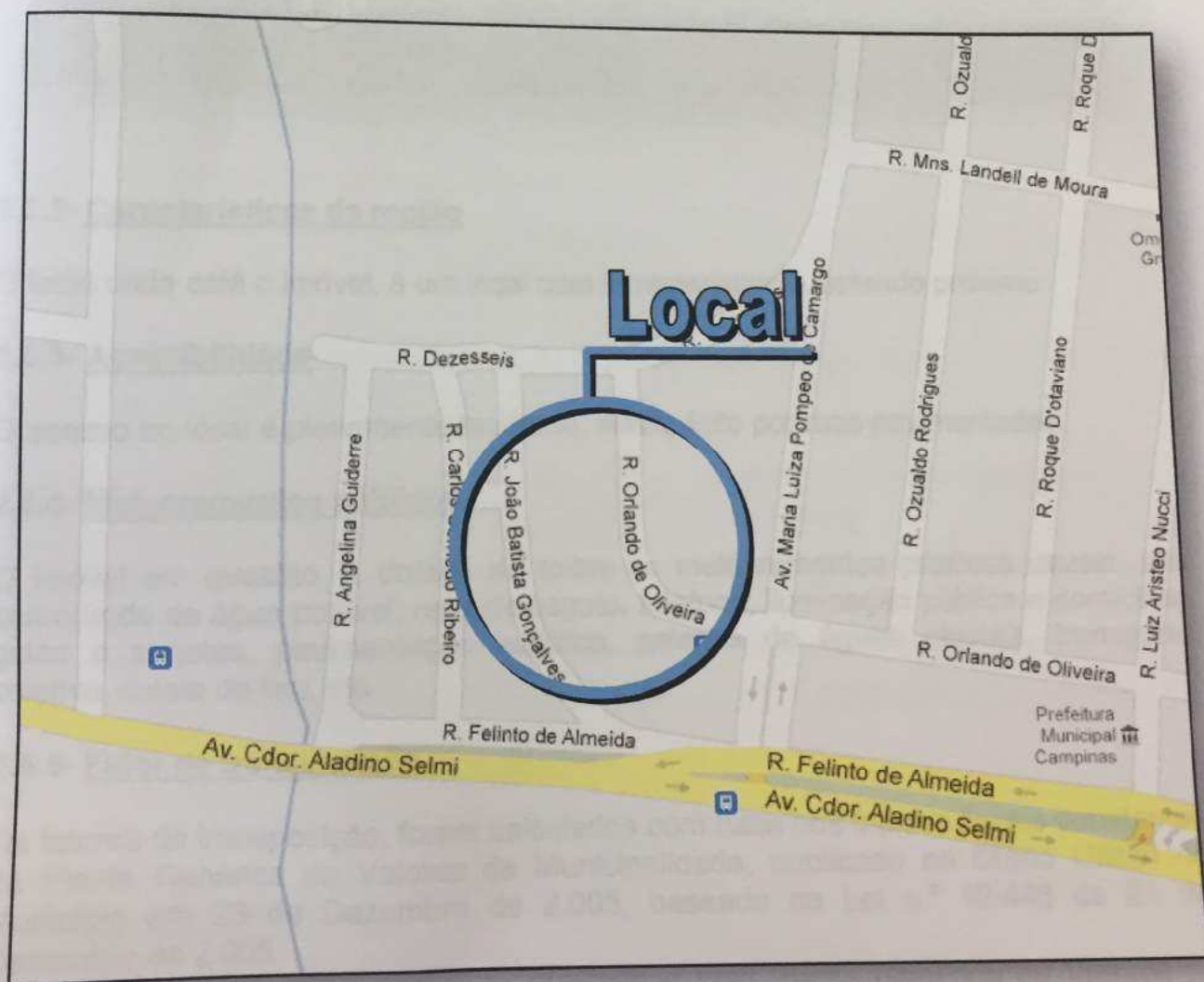
1577
Cy

2.5- Lote n.º 35 – Quadra n.º 02 – Jardim Campineiro – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

2.5.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Orlando de Oliveira, n.º 807 – Lote n.º 35 – Quadra n.º 02 – Quarteirão n.º 5.932 – Código do Imóvel, junto a Prefeitura Dezesseis, Rua João Batista Gonçalves, Rua Felinto de Almeida e Av. Maria Luiza Estado de São Paulo.

Para melhor conhecimento do local, junta abaixo, plantas parciais com o posicionamento do imóvel avaliando, obtidos dos sítios Google Maps Google Earth.



ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1778
9/



2.5.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local com características , estando próximo .

2.5.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas.

2.5.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.

2.5.5- Fator de transposição

Os fatores de transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 23 de Dezembro de 2.005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de Dezembro de 2.005.

Os índices fiscais obtidos foram os publicados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Rua Orlando de Oliveira o índice de **35,6111**.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1779
wy

2.5.6- Terreno

O terreno em questão, apresenta formato de polígono irregular, encerrando uma área total de **427,50 m²**, conforme consta da matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas e da cópia do carnê de I.P.T.U Simplificada, juntada como **Anexo 03**. Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Rua Orlando de Oliveira	
Lado direito	11,00 m
Lado esquerdo	30,00 m
Fundos	30,00 m
	17,50 m
Área	427,50 m²

2.5.7- Topografia

A topografia natural se apresenta em declive de até 5%.

2.5.8- Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 6.031 de 28 de Dezembro de 1.988 – “Dispõe sobre o Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências do Município de Campinas”, foi enquadrado como **Zona 11**.

“Zona 11

Zona destinada basicamente aos usos comercial, de serviços e institucional, de pequeno e médio porte;

(ver Lei 10.407, de 12/01/2000) (ver Lei nº 10.617, de 15/09/2000) (ver Lei 10.702, de 04/12/2000) (ver Lei nº 10.850, de 07/06/2001)

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:

1. permitidos os usos: (ver alteração pela Lei Complementar nº 06, de 08/01/2003)

CL-1 e CL-2;

CG-1, CG-2 e CG-3;

SP-1 e SP-2;

SL-1, SL-2, SL-3, e SL-4;

SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-9, e SG-10;

EL;

EG.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1580
eg

2. tolerados os usos:

CA-1, CA-2, CA-3, CA-4 e CA-5;
SE-1 e SE-2;

EE;

3. proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1. para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-1, H-3 e HMH-3;
2. para os usos comercial, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE-1, para estabelecimentos de pequeno e médio porte, e CSE-6; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990)

3. para o uso misto será permitido o tipo HCSE-1; (ver alteração pela Lei nº 6.367, de 27/12/1990) (ver alteração pela Lei Complementar nº 06, de 08/01/2003)

4. o tipo CSE-6 somente poderá ser permitido após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campinas, por solicitação dos interessados;

5. (ver acréscimo pela Lei Complementar nº 06, de 08/01/2003)

6. (ver acréscimo pela Lei Complementar nº 06, de 08/01/2003)."

2.5.9- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontra-se erigida uma edificação com **33,41 m²** de área construída, conforme consta da cópia do carnê de I.P.T.U Simplificado, juntado como **Anexo 03**.

2.5.10- Quadro de áreas

Baseado na da matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas e da cópia do carnê de I.P.T.U Simplificada, juntada como **Anexo 03** e na situação encontrada na vistoria pelo signatário no imóvel em questão, apresenta o seguinte quadro de áreas:

TERRENO	427,50 m²
EDIFICAÇÕES	
Edificação	33,41 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	33,41 m²

Obs.: O signatário não vistoriou internamente o imóvel.

↓
ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1881
97

2.5.11- Fotografias elucidativas

2.5.11.1- Fachada



FOTO N.º 19- Tomada da Rua Orlando de Oliveira, no sentido da Rua Dezesseis.



FOTO N.º 20- Vista da Rua Orlando de Oliveira, no sentido da Av. Maria Luiza Pompeu de Camargo.



FOTO N.º 21- Aspecto frontal do imóvel avaliando, situado à Rua Orlando de Oliveira, n.º 807.



FOTO N.º 22- Tomada frontal do imóvel avaliando, situado à Rua Orlando de Oliveira, n.º 807.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

ry



FOTO N.º 23- Aspecto externo da edificação existente no imóvel avaliando, com a identificação do n.º 807 da Rua Orlando de Oliveira.



FOTO N.º 24- Vista externa da edificação existente no imóvel avaliando.



FOTO N.º 25- Tomada parcial interna do imóvel avaliando.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

3.0- METODOLOGIA

3.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pelas modernas técnicas avaliatórias, preconizadas na NBR n.º 14.653-2, na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011 e no Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007.

3.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente seis métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo

- O Evolutivo

- O de custo

- O dos preços de venda

- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

3.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear. No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias. Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

3.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1584

g

CERTIDÃO

NOS TERMOS DO ITEM 47, CAP. II, DAS NORMAS
DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, ENCERRA-SE
NESTE PONTO O 9º VOLUME DESTES AUTOS.

CAMPINAS, 17/01/13

O ESC.

Uy

3.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando à obtenção de preço da construção. Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

3.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

-
- “- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.**
 - Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**
-

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007.

3.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

3.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

3.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

3.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007, para avaliação das edificações.

4.0- AVALIAÇÕES DOS TERRENOS

4.1- Lotes n.ºs 09, 10 e 11 da Quadra n.º 06 – Loteamento Campos dos Amarais – Município de Campinas – SP, matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 respectivamente do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

4.1.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 3.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 04**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 540,62/m²** – válido para Setembro de 2.012;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;
- d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencentes a **11ª Zona – Galpões – Grupo IV – Zonas de uso industrial e ou armazéns da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011**, onde o lote padrão apresenta os seguintes parâmetros;

Profundidade máxima

Não se aplica.

Profundidade mínima

Não se aplica.

Testada de referência

Não se aplica.

Testada principal do imóvel

Não se aplica.

Profundidade equivalente

Não se aplica.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

e) Os fatores de transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 23 de Dezembro de 2.005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de Dezembro de 2.005.

Os índices fiscais obtidos foram os publicados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Rua Francisco Ceará Barbosa o índice de **42,1392**.

4.1.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 3.000,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 540,62/m² – **Anexo 04**

Substituindo teremos:

$$V_T = 3.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 540,62 / \text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 1.621.860,00$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1589
7

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

4.2- Lote n.º 03 – Quadra n.º 02 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

4.2.1- Conceituação

a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 3.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;

b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 05**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 521,10/m²** – válido para Setembro de 2.012;

c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencentes a **2ª Zona – Residencial Horizontal Médio – Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011**, onde o lote padrão apresenta os seguintes parâmetros;

Profundidade máxima

$$P_{ma} = 40,00 \text{ m}$$

Profundidade mínima

$$P_{mi} = 25,00 \text{ m}$$

Testada de referência

$$F_r = 10,00 \text{ m}$$

Testada principal do imóvel

$$F_p = 11,00 \text{ m}$$

Profundidade equivalente

$$P_e = \frac{330,00 \text{ m}^2}{11,00 \text{ m}} = 30,00 \text{ m}$$

e) Os fatores de transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 23 de Dezembro de 2.005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de Dezembro de 2.005. Os índices fiscais obtidos foram os publicados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Rua Vasco Fernandes Coutinho o índice de **74,9141**.

4.2.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times \left[\frac{V_U}{\left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f - n + 1} \right]$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 330,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 521,10/m² – Anexo 05

F_p = testada do lote avaliando = 11,00 m ($F_r/2 \leq a \leq 2F_r$)

F_r = testada de referência = 10,00 m

f = expoente da fórmula do coeficiente de frente

n = número de fatores = 1

Substituindo teremos:

$$V_T = 330,00 \text{ m}^2 \times \left[\frac{\text{R\$ } 521,10 / \text{m}^2}{\left(\frac{10,00}{11,00}\right)^{0,20} - 1 + 1} \right]$$

$$V_T = 330,00 \text{ m}^2 \times \left[\frac{\text{R\$ } 521,10 / \text{m}^2}{(0,9811)} \right]$$

$V_T = \text{R\$ } 175.272,41$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

4.3- Lote n.º 35 – Quadra n.º 02 – Jardim Campineiro – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

4.3.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 3.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 06**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 258,86/m²** – válido para Setembro de 2.012;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;
- d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencentes a **2ª Zona – Residencial Horizontal Médio – Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005**, onde o lote padrão apresenta os seguintes parâmetros;

Profundidade máxima

$$P_{ma} = 40,00 \text{ m}$$

Profundidade mínima

$$P_{mi} = 25,00 \text{ m}$$

Testada de referência

$$F_r = 10,00 \text{ m}$$

Testada principal do imóvel

$$F_p = 11,00 \text{ m}$$

Profundidade equivalente

$$P_e = \frac{427,50 \text{ m}^2}{11,00 \text{ m}} = 38,86 \text{ m}$$

- e) Os fatores de transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 23 de Dezembro de 2.005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de Dezembro de 2.005. Os índices fiscais obtidos foram os publicados pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Rua Orlando de Oliveira o índice de **35,6111**.

4.3.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times \left[\frac{V_U}{\left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f - n + 1} \right]$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 427,50 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 258,86/m² – Anexo 06

F_p = testada do lote avaliando = 11,00 m ($F_r/2 \leq a \leq 2F_r$)

F_r = testada de referência = 10,00 m

f = expoente da fórmula do coeficiente de frente

n = número de fatores = 1

Substituindo teremos:

$$V_T = 427,50 \text{ m}^2 \times \left[\frac{\text{R\$ } 258,86 / \text{m}^2}{\left(\frac{10,00}{11,00}\right)^{0,20} - 1 + 1} \right]$$

$$V_T = 427,50 \text{ m}^2 \times \left[\frac{\text{R\$ } 258,86 / \text{m}^2}{(0,9811)} \right]$$

$V_T = \text{R\$ } 112.792,34$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1593
g

5.0- AVALIAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

O valor das edificações será efetuado através do Método de Preços de Venda, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º 002/86 dos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal, cujo nome é de estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.007.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = A_C \times P \times R_8N \times F_{OC}$$

Sendo:

V_E = valor da edificação (procurado)

A_C = área construída

P = índice referente a padrão da edificação

R_8N = valor unitário básico de edificações pelo Sinduscon/SP

F_{OC} = coeficiente de depreciação

1594
5.1- Lotes n.ºs 09, 10 e 11 da Quadra n.º 06 – Loteamento Campos dos Amarais – Município de Campinas – SP, matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 respectivamente do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

5.1.1- Edificação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão – Padrão Econômico – item 2.2.1, no seu limite médio, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.007, onde o valor unitário é calculado de **0,360** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para Setembro de 2.012, é igual a **R\$ 1.019,77/m²** (R₈N).

Área construída = 99,00 m²

Preço = 0,360 x R\$ 1.019,77/m² = R\$ 367,12/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Necessitando de reparos importantes – item **g**) e idade aparente de **25 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 25/60 = 41,67% – K = (0,341 + 0,333)/2 = 0,337

$$F_{OC} = 0,20 + 0,337 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,4696$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO} = 99,00 \text{ m}^2 \times R\$ 367,12/\text{m}^2 \times 0,4696$$

$$V_{EDIFICAÇÃO} = R\$ 17.067,56$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

1795
ay

5.1.2- Cobertura

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.007, onde o valor unitário é calculado de **0,192** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para Setembro de 2.012, é igual a **R\$ 1.019,77/m²** (R₈N).

Área coberta = 274,90 m²

Preço = 0,192 x R\$ 1.019,77/m² = R\$ 195,80/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Necessitando de reparos simples a importantes – item f) e idade aparente de **12 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 12/20 = 60,00% – K = 0,347

$$F_{oc} = 0,10 + 0,347 \times (1 - 0,10)$$

$$F_{oc} = 0,4123$$

Substituindo teremos:

$$V_{COBERTURA} = 274,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 195,80/\text{m}^2 \times 0,4123$$

$$V_{COBERTURA} = \text{R\$ } 22.192,22$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

5.1.3- Valor total das edificações/benfeitorias

a) Edificação

b) Cobertura

c) Valor total das edificações/benfeitorias

R\$ 17.067,56

R\$ 22.192,22

R\$ 39.259,78

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

5.2- Lote n.º 03 – Quadra n.º 02 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

5.2.1- Edificação

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Simples – item 1.2.4, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.007, onde o valor unitário é calculado de 0,912 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para Setembro de 2.012, é igual a R\$ 1.019,77/m² (R₈N).

Área construída = 154,80 m²

Preço = 0,912 x R\$ 1.019,77/m² = R\$ 930,03/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Necessitando de reparos simples a importantes – item f) e idade aparente de 35 anos) – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 35/70 = 50,00% – K = 0,418

$$F_{oc} = 0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5344$$

Substituindo termos:

$$V_{EDIFICAÇÃO} = 154,80 \text{ m}^2 \times R\$ 930,03/\text{m}^2 \times 0,5344$$

$$V_{EDIFICAÇÃO} = R\$ 76.936,84$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

5.3- Lote n.º 35 – Quadra n.º 02 – Jardim Campineiro – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

5.3.1- Edificação

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Proletário – item 1.2.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.007, onde o valor unitário é calculado de **0,492** de R₈N.
O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para Setembro de 2.012, é igual a **R\$ 1.019,77/m²** (R₈N).

Área construída = **33,41 m²**

Preço = 0,492 x R\$ 1.019,77/m² = R\$ 501,73/m²

Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – Foc

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Necessitando de reparos importantes – item g) e idade aparente de **10 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 10/60 = 16,67% – K = 0,430

$$Foc = 0,20 + 0,430 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,5440$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO} = 33,41 \text{ m}^2 \times R\$ 501,73/\text{m}^2 \times 0,5440$$

$$V_{EDIFICAÇÃO} = R\$ 9.118,96$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

1598
44

6.0- VALORES TOTAIS DOS IMÓVEIS

6.1- Lotes n.ºs 09, 10 e 11 da Quadra n.º 06 – Loteamento Campos dos Amarais – Município de Campinas – SP, matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 respectivamente do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

a) Valor do terreno

b) Valor das edificações/benfeitorias

c) VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.621.860,00

R\$ 39.259,78

R\$ 1.661.119,78

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

6.2- Lote n.º 03 – Quadra n.º 02 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

a) Valor do terreno

b) Valor das edificações/benfeitorias

c) VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 175.272,41

R\$ 76.936,84

R\$ 252.209,25

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

6.3- Lote n.º 35 – Quadra n.º 02 – Jardim Campineiro – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

a) Valor do terreno

b) Valor das edificações/benfeitorias

c) VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 112.792,34

R\$ 9.118,96

R\$ 121.911,30

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

7.0- COTA PARTE QUE CABE AO REQUERENTE

Baseado nas informações constantes dos autos e das matrículas de n.ºs 5.676, 5.675, 5.168, 35.947 e 81.023 respectivamente, ao Requerente cabe à cota parte equivalente a 1/2 em cada um dos imóveis, desse modo temos:

7.1- Lotes n.ºs 09, 10 e 11 da Quadra n.º 06 – Loteamento Campos dos Amarais – Município de Campinas – SP, matrículas n.º 5.676, 5.675 e 5.168 respectivamente do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

Cota parte que cabe ao Requerente = $\frac{R\$ 1.661.119,78}{2}$

Cota parte que cabe ao Requerente = R\$ 830.559,89

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

7.2- Lote n.º 03 – Quadra n.º 02 – Jardim Nossa Senhora Auxiliadora – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 35.947 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

Cota parte que cabe ao Requerente = $\frac{R\$ 252.209,25}{2}$

Cota parte que cabe ao Requerente = R\$ 126.104,63

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

7.3- Lote n.º 35 – Quadra n.º 02 – Jardim Campineiro – Município de Campinas – SP, matrícula n.º 81.023 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

Cota parte que cabe ao Requerente = $\frac{R\$ 121.911,30}{2}$

Cota parte que cabe ao Requerente = R\$ 60.955,65

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.012)

@-SAJ Portal de Serviços
> Bem-vindo
1º Grau
Consulta de Processos do 1º Grau
em seu foro

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

1600
Ej

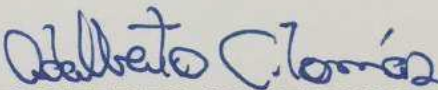
8.0- QUESITOS DAS PARTES

Não constam dos autos.

9.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 38 (Trinta e oito) páginas, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.
Acompanham 07 (Sete) Anexos.

Campinas, 09 de Outubro de 2.012.


ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
A.R.T n.º 92221220121322423

CÓPIA DO CARRÉ DE LITOL SIMPLIFICADO
DO IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO
CEARÁ BARBOSA, N.º 777

ANEXO 01



CÓPIA DO CARNÊ DE I.P.T.U. SIMPLIFICADO
DO IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO
CEARÁ BARBOSA, N.º 777


ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Engenheiro Civil

2012

Capa Carnê - Simplificado

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3253.31.79.1021.01001
 Tipo do Imóvel: PREDIAL
 Cód. Anterior: 02-041016343
 Localização: Rua FRANCISCO CEARÁ BARBOSA, 777/
 CAMPO DOS AMARAL S
 Quarteirão/Quadra: 03767-6
 Lote/Sublote: 009-UNI

Dados do Terreno

Área do Terreno: 3,000.00
 Valor do Metro 2: R\$ 98.98 / UFIC 42.1392
 Fatores de Correção: 1.0000
 FG / FP / FV: NÃO / NÃO / NÃO
 FLE / FZ / FE: NÃO / NÃO / NÃO
 Valor do Terreno: R\$ 296,954.94 / UFIC 126,417.6000
 Frente: 60.00
 Posição do Lote: Meio de Quadra
 Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana
 Zoneamento Fiscal: 14

Dados da Edificação

Área Construída: 373.90
 Valor do Metro 2 Construção: R\$ 713.50 / UFIC 303.7482
 Ano de Depreciação: 1984
 Fator de Depreciação: 0.6850
 Valor da Construção: R\$ 182,743.85 / UFIC 77,796.4446
 Tipo Padrão Construção: NRH-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2012
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 479,698.79 / UFIC 204,214.0446
 Valor do IPTU: R\$ 5,786.08 / UFIC 2,463.2107
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 643.61 / UFIC 273.9939
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 236.08 / UFIC 100.5043
 Valor Compensado:
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 605.98 / UFIC 257.9735
 Isenção de Imposto:
 Imunidade: 0.00 / UFIC 0.0000
 VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0.00 / UFIC 0.0000
 Isenção de Taxas: 0.00 / UFIC 0.0000
 VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0.00 / UFIC 0.0000
 Renúncia - Sinistro: R\$
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 14/02/2012

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina



CÓPIA DO CARNÊ DE I.P.T.U. SIMPLIFICADO
DO IMÓVEL SITUADO À RUA VASCO
FERNANDES COUTINHO, N.º 363



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2012

Data: 18/9/2012
Hora: 10:44

Capa Carnê - Simplificado

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3421.12.51.0081.01001
Tipo do Imóvel: PREDIAL
Cód. Anterior: 02-039965400
Localização: Rua VASCO FERNANDES COUTINHO, 363/
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA
Quartirão/Quadra: 00667-2
Lote/Sublote: 003-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 330.00
Valor do Metro 2: R\$ 175.97 / UFI C 74.9141
Fatores de Correção: 1.0000
FG / FP / FV: NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE: NÃO / NÃO / NÃO
Valor do Terreno: R\$ 58.071.16 / UFI C 24.721.6530
Frente: 11.00
Posição do Lote: Meio de Quadra
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Zoneamento Fiscal: 03

Dados da Edificação

Área Construída: 154.80
Por Metro 2 Construção: R\$ 1,091.66 / UFI C 464.7348
Ano de Depreciação: 1974
Fator de Depreciação: 0.5890
Valor da Construção: R\$ 99.534.69 / UFI C 42,373.2178
Tipo Padrão Construção: RH-5-0

Dados Tributários

Exercício: 2012
Valor Venal do Imóvel: R\$ 157,605.85 / UFI C 67,094.8708
Valor do IPTU: R\$ 804.70 / UFI C 342.5692
Valor Taxa de Lixo: R\$ 266.45 / UFI C 113.4297
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0.00 / UFI C 0.0000
Valor Compensado:
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 93.48 / UFI C 39.7963
Isenção de Imposto:
Imunidade:
VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0.00 / UFI C 0.0000
Isenção de Taxas:
VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0.00 / UFI C 0.0000
Renúncia - Sinistro: R\$ 0.00 / UFI C 0.0000
Dt. Vencimento 1ª Parcela: 14/02/2012

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

1605
48

ANEXO 03



CÓPIA DO CARNÊ DE I.P.T.U. SIMPLIFICADO
DO IMÓVEL SITUADO À
RUA ORLANDO DE OLIVEIRA, N.º 807

1606
EY

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

2012

Data: 18/9/2012
Hora: 10:46

Capa Carnê - Simplificado

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3251.41.81.0429.01001
Tipo do Imóvel: PREDIAL
Cód. Anterior: 03-044044550
Localização: Rua ORLANDO DE OLIVEIRA, 807/
JARDIM CAMPINEIRO
Quartirão/Quadra: 05932-2
Lote/Sublote: 035-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 427.50
Valor do Metro 2: R\$ 83.65 / UFIC 35.6111
Fatores de Correção: 1.0000
FG / FP / FV: NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE: NÃO / NÃO / NÃO
Valor do Terreno: R\$ 35.760.58 / UFIC 15.223.7453
Frente: 11.00
Posição do Lote: Meio de Quadra
Frequência Coleta Lixo: 3 a 4 vezes por semana
Zoneamento Fiscal: 11

Dados da Edificação

Área Construída: 33.41
Valor Metro 2 Construção: R\$ 613.61 / UFIC 261.2235
Ano de Depreciação: 2002
Fator de Depreciação: 0.9270
Valor da Construção: R\$ 19.004.28 / UFIC 8.090.3713
Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2012
Valor Venal do Imóvel: R\$ 54.764.86 / UFIC 23.314.1166
Valor do IPTU: R\$ 219.06 / UFIC 93.2565
Valor Taxa de Lixo: R\$ 43.12 / UFIC 18.3588
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0.00 / UFIC 0.0000
Valor Compensado:
Número de Parcelas: 5
Valor das Parcelas: R\$ 50.34 / UFIC 21.4301
Isenção de Imposto:
Isenção de Taxas:
VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0.00 / UFIC 0.0000
VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0.00 / UFIC 0.0000
VI. Renúncia - Sinistro: R\$ 0.00 / UFIC 0.0000

Dt. Vencimento 1ª Parcela: 07/02/2012

(FZ) Fator Zoneamento
(FP) Fator Profundidade
(FG) Fator Gleba

(FLE) Fator Lote Encravado
(FV) Fator Verticalização
(FE) Fator Esquina

ANEXO 04



**PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE
ELEMENTOS COMPARATIVOS DE
TERRENOS PARA O IMÓVEL SITUADO À
RUA FRANCISCO CEARÁ BARBOSA, N.º 777**

1608
g

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2009

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 3/12/2011

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 21,74

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : -

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Fazenda Rural Santa Cândida

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP :

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: 4.365,00 TESTADA - (cf) m 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 54,56
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.310.000,00

OBILÍARIA : Prado Gonçalves

TELEFONE : (19)3794-2200

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

Prado Gonçalves - Av. Dr. Jesuino Marcondes Machado, nº 551

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
CALIZAÇÃO Floc :	0,94	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FACTORES 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 : 270,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 523,5
		VARIAÇÃO : 1,938
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ADALBERTO CRISTIANO TOMAZ
Engenheiro Civil

1609
g

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2009

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 3/12/2011

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 28,99

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : -

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Fazenda Rural Santa Cândida

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 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: 4.860,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 97,20
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.960.000,00

IMOBILIÁRIA : Prado Gonçalves

CONTATO :

TELEFONE : (19)3794-2200

OBSERVAÇÃO:

Prado Gonçalves - Av. Dr. Jesuino Marcondes Machado, nº 551

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,45	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 : 362,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 527,00
		VARIAÇÃO : 1,40
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

1610
EJ

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2009

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/1/2011

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 42,14

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : -

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Chácara Campos dos Amarais

CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP : 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: 4.120,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.040,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,492 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,662 CUSTO BASE (R\$): 1.019,77
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 677.572,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.500.000,00

IMOBILIÁRIA: HM e Pólo Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (19)3794-3900

OBSERVAÇÃO:

Galpão contendo 10 salas com piso frio, 07 banheiros, 02 vestiários, refeitório, lava rápido, almoxarifado, guarita, estacionamento para veículos, caminhão, estacionamento para clientes, pátio, lavanderia, galpão coberto no pátio, instalação elétrica trifásico na zona 14.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 381,4
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 381,4
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ADALBERTO CRISTIANO TOMAZ
Engenheiro Civil

1611
Ej

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2009

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 42,14

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/1/2011

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : -

COMP.:

BAIRRO : Chácara Campos dos Amarais

NÚMERO : SN

CEP :

UF : SP

CIDADE : CAMPINAS - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 360,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,404 CUSTO BASE (R\$): 1.019,77
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 53.393,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 330.000,00

IMOBILIÁRIA : Chiminazzo Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)3735-5700

OBSERVAÇÃO :

Barracão em vão livre, pé direito de 6,00 m, com escritório e banheiro
 Imobiliária Chiminazzo Imóveis - Rua Guilherme da Silva, nº 83 - Bairro Cambuí - site: www.chiminazzo.com.br

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 487
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 487
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		