

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE CAMPINAS - SP

Processo Digital:



1038031-26.2020.8.26.0114

**Assunto:** Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

**Autor:** Contin Indústria e Comercio Ltda.

**Réu:** Blaya Comercial de Carrocerias Ltda. e outros

**ELORCI DE LIMA**, Perito Judicial, Engenheiro Civil, CREA -SP nº 0601129513, membro titular do IBAPE-SP nº 2018, nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**, que tem como autor **CONTIN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.**, em face de **BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA. E OUTROS**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem mui respeitosamente apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

## LAUDO TÉCNICO

Campinas, 03 de junho de 2021.

*Elorci de Lima*  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil  
CREA-SP 0601129513



Membro titular do  
IBAPE SP nº 2018



## I - PRELIMINARES

### SUMÁRIO

#### I. PRELIMINARES

#### II. NOMEAÇÃO

#### III. OBJETO/METODOLOGIA ADOTADA

#### IV. VISTORIA

#### V. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### VI. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### VII. CONCLUSÃO TÉCNICA

#### VIII. ENCERRAMENTO

**I - PRELIMINARES**

Trata-se da ação de **CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**, movida por **CONTIN INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.**, em face de **BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA. E OUTROS.**

A ação foi ajuizada em razão da Carta Precatória emitida pelo Juiz deprecante da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira, para avaliação dos imóveis assim descritos:

**FINALIDADE:** Proceder à AVALIAÇÃO dos bens imóveis penhorados, a seguir descritos: Imóveis registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis dessa comarca, todos situados no loteamento Jardim Aparecida, a saber: lote 04, quadra 32, matrícula 73.778; lote 08, quadra 32, matrícula 68.675; lote 09, quadra 32, matrícula 68.676; lote 25, quadra 32, matrícula 13.717; lote 26, quadra 32, matrícula 13.716; lote 27, quadra 32, matrícula 26.871; lote 28, quadra 32, matrícula 27.741; lote 07, quadra 39, matrícula 99.906. Seguem cópias dos autos.

**PROCURADORE(S):** Dr(a). Hog do Nascimento, OAB nº 284170/SP. - Dr(a). Roque Alexandre Mendes e Alice Cristina dos Santos Ferreira, OAB nº 276854/SP e 12585/AM.

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para mais informações, consulte o documento original.

**Fonte:** Autos do Processo nº 1038031-26.2020.8.26.0114.

O MM. Juiz deprecado determinou a avaliação dos imóveis objetos da penhora, e honrou este signatário para produzir prova técnica que lhe dê subsídios para o deslinde da lide.

Enfim deu-se prosseguimento aos trabalhos periciais.

**II – NOMEAÇÃO**

Nomeado perito judicial no feito à fl. 49 dos autos, obedecendo ao disposto no art. 466 do Código de Processo Civil, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu laudo sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELORCI DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2021 às 18:12, sob o número WCAS21702956016



### III – OBJETO/METODOLOGIA ADOTADA

#### III.1 - OBJETO

O objetivo deste **LAUDO TÉCNICO** visa atender à determinação do Meritíssimo Juiz, no sentido de elaborar a prova pericial com avaliação de mercado dos imóveis objetos da ação.

#### III.2 – METODOLOGIA ADOTADA

O trabalho foi parametrizado pela seguinte metodologia:

- Análise do conteúdo dos autos com leitura minudente dos documentos encartados;
- Diligências ao local com vistorias técnicas;
- Estudos da região geoeconômica do imóvel;
- Elaboração de pesquisas de imóveis comparativos para homogeneização do valor unitário de terreno em conformidade com as normas de avaliação vigentes;
- Levantamento das construções e avaliação em conformidade com as normas de avaliação vigentes;
- Consolidação dos trabalhos.

#### III.3 - ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

- Autos do Processo Digital n.º 1038031-26.2020.8.26.0114
- Fotos e Informações colhidas em vistoria
- Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011.

**IV – VISTORIA****IV.1 – DATA DA INSPEÇÃO**

Em obediência ao art. 474 do CPC – Código de Processo Civil, a diligência foi agendada judicialmente com a devida antecipação (fls. 136/137 dos autos), para compatibilidade de data e horário, possibilitando o acompanhamento das partes litigantes.

**Acompanharam a vistoria:**

- **Pela exequente:**
  - ✓ Dr. Hog do Nascimento
- **Pela executada:**
  - ✓ Não compareceram representantes
- **Representante da empresa Marcelo Caminhões:**
  - ✓ Dr. Vitor Dias Bruno
- **Perito:**
  - ✓ Elorci de Lima
  - ✓ Alexandre Luis Fontolan (auxiliar de perícia)

**IV.2 – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

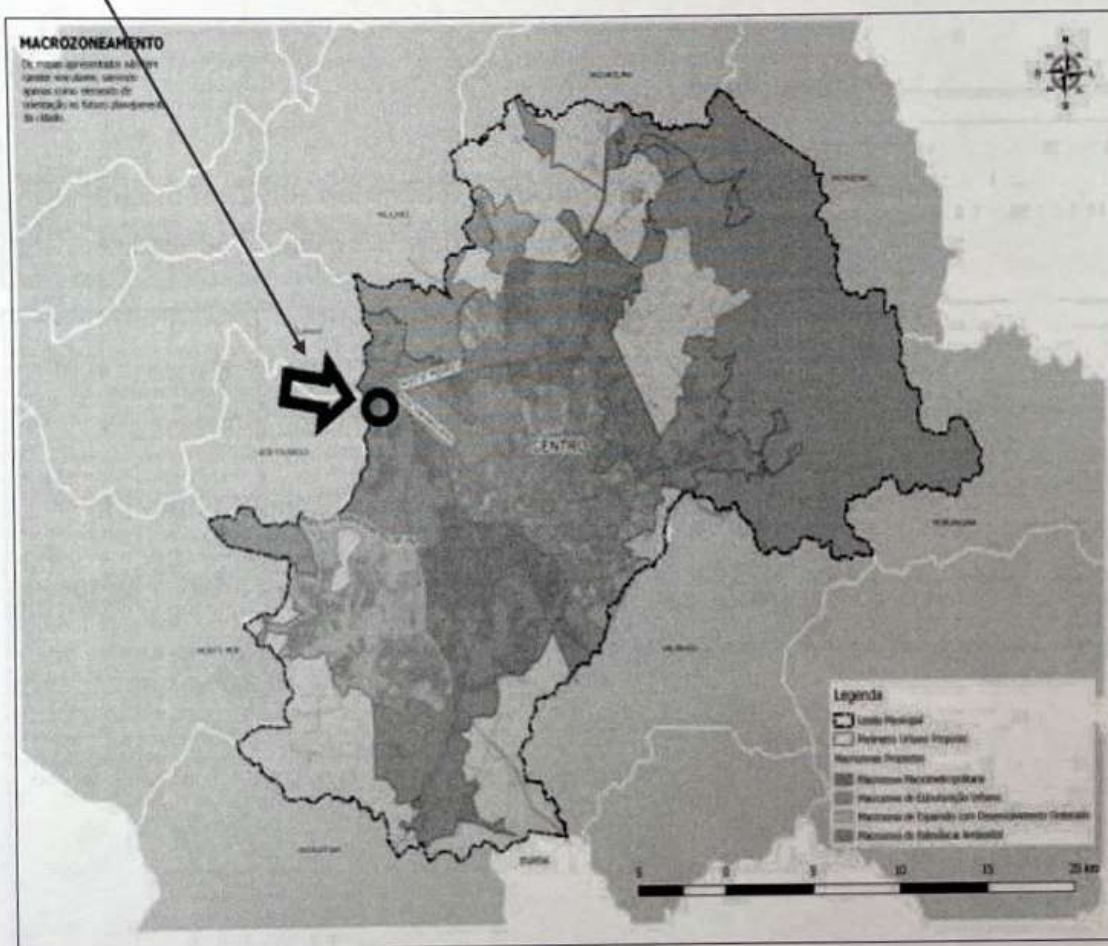
Assim, em 29 de abril de 2021, às 10h30min, foram realizadas vistorias técnicas nos imóveis objetos da lide, descritos a seguir:

- **Rua Batista Raffi nº 375 e 383, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 25, quadra 32, matrícula nº 13.717
  - Lote 26, quadra 32, matrícula nº 13.716
  - Lote 27, quadra 32, matrícula nº 26.871
- **Rua Batista Raffi nº 365 e 383, esquina coma Rua Amantino de Freitas, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 28, quadra 32, matrícula nº 27.741



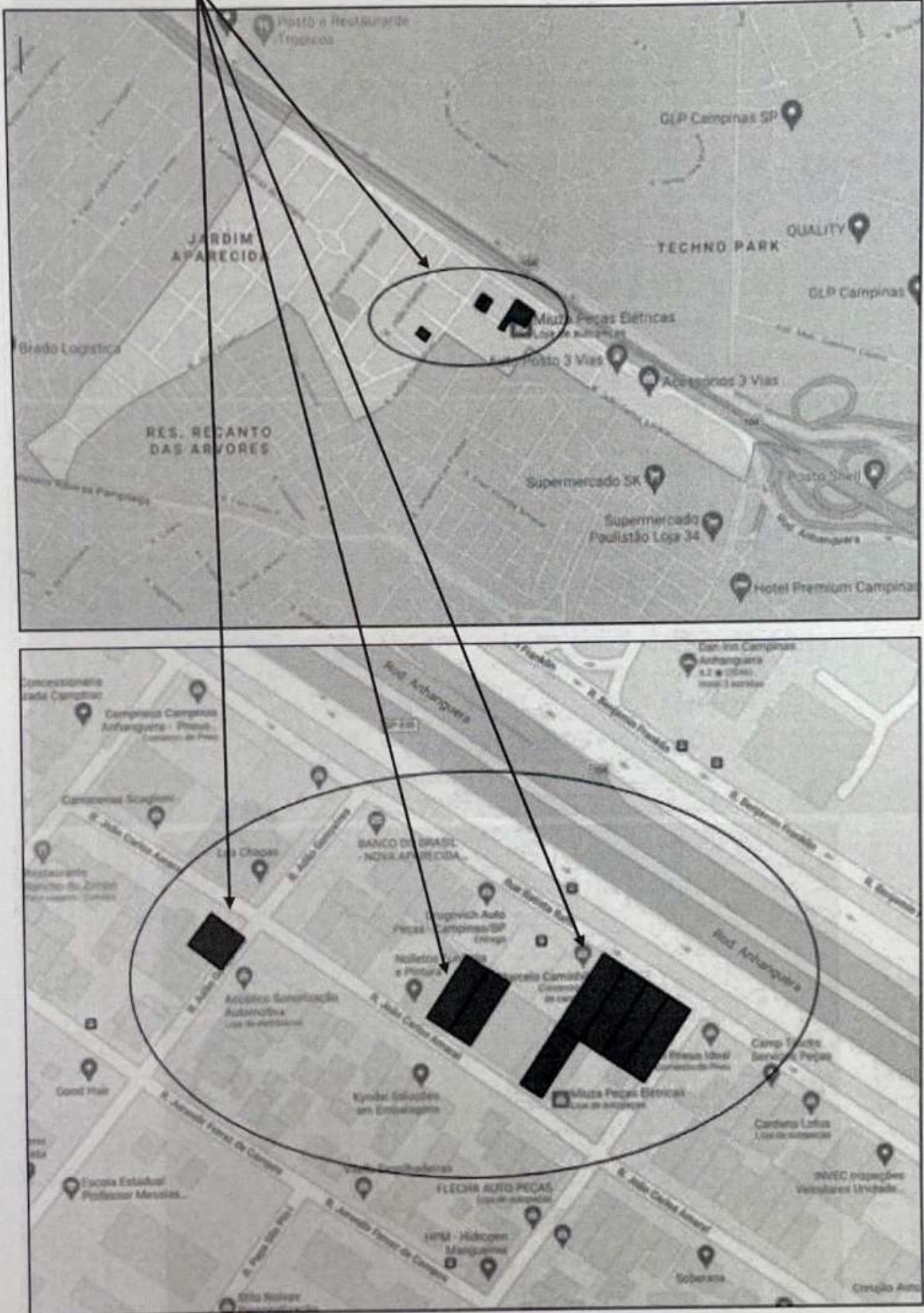
- **Rua João Carlos do Amaral, s/nº, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 04, quadra 32, matrícula nº 73.778
- **Rua João Carlos do Amaral, nº 187/193, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 08, quadra 32, matrícula nº 68.675
  - Lote 09, quadra 32, matrícula nº 68.676
- **Rua Adão Gonçalves, nº 204, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 07, quadra 39, matrícula nº 99.906

### Localização geral dos imóveis vistoriados



*[Handwritten signature]*

**Localização dos imóveis vistoriados**



Figuras 1 e 2 - Localização dos Imóveis na Quadra 32 e 39 (Adaptado de Google Earth - 2011)



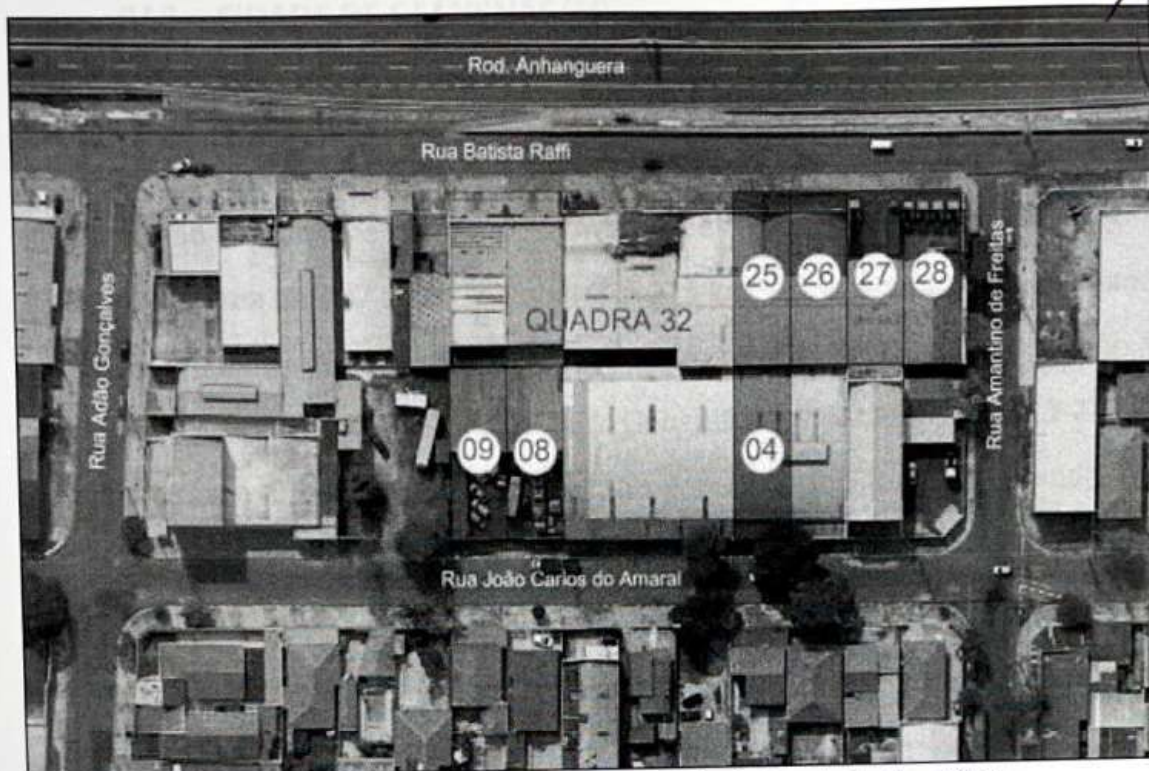



Figura 6: Localização dos Lotes na Quadra 32 (Adaptado de Google Earth – 2021).

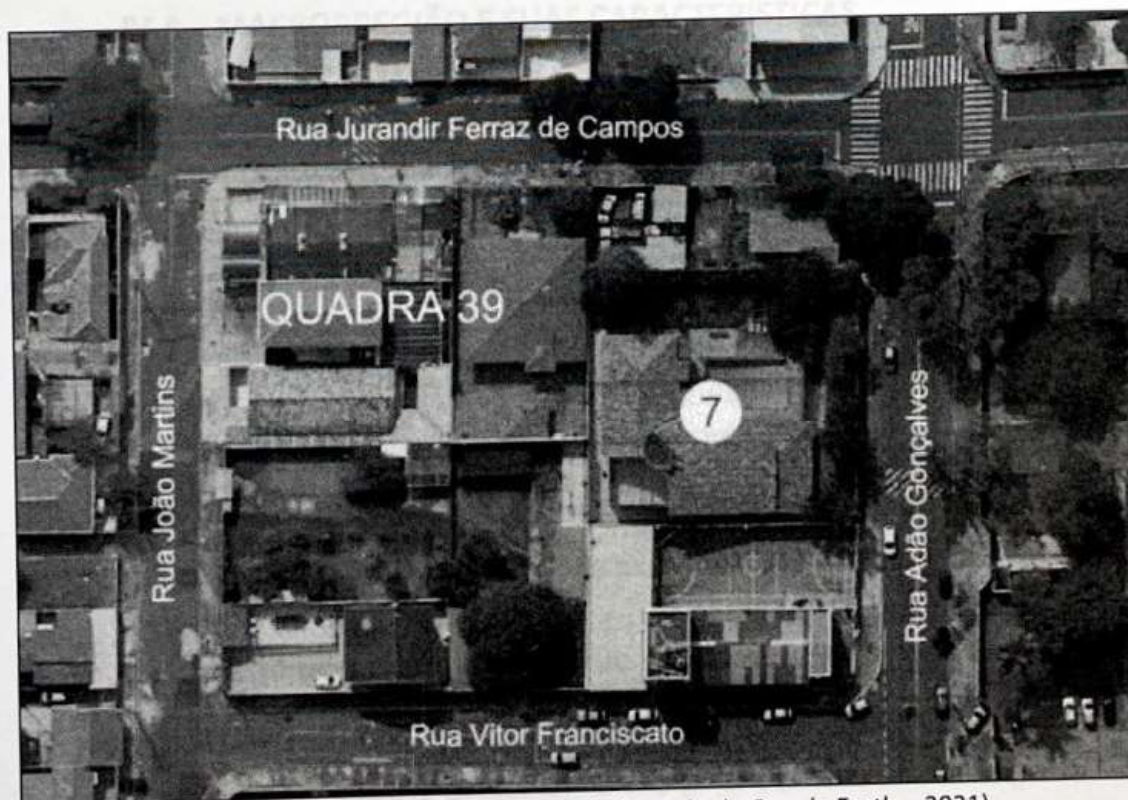


Figura 7: Localização do Lote 7 na Quadra 39 (Adaptado de Google Earth – 2021).



#### IV.3 – CIDADE DE CAMPINAS/SP

A cidade de Campinas é um município brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo, na 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 km<sup>2</sup>, da qual 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> restantes constituem a zona rural. Em 2020, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.213.792 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 os 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.

#### IV.4 – MACRORREGIÃO E SUAS CARACTERÍSTICAS

A macrorregião possui característica de uso misto, comercial e residencial, sendo predominante a ocupação comercial com construções horizontais (térreas e sobrados) e galpões de padrão construtivo que vai de simples a superior.

A Rua Batista Raffi para qual faz frente os lotes 25, 26, 27 e 28 da quadra 32, se caracteriza como uma das principais vias marginais à Rodovia Anhanguera, de influência comercial regional composta por estabelecimentos comerciais de diversos seguimentos, escritórios, lanchonetes, restaurantes, agências bancárias e de veículos, oficinas mecânicas, postos de gasolina entre outros.

As Ruas Amantino de Freitas, João Carlos do Amaral e Adão Gonçalves, possuem características de uso misto residencial e comercial, sendo vias de apoio ao fluxo veicular de saída e acesso a via marginal da Rodovia Anhanguera, com prestação de serviços e comércio de menor intensidade.



A região possui toda infraestrutura urbana:

- Via com pavimentação asfáltica [X]
- Postes e redes iluminação pública [X]
- Rede de energia elétrica [X]
- Telefone público e domiciliar [X]
- Transportes coletivos [X]
- TV a cabo e internet [X]
- Coleta de lixo [X]
- Escolas Municipais/Particulares [X]

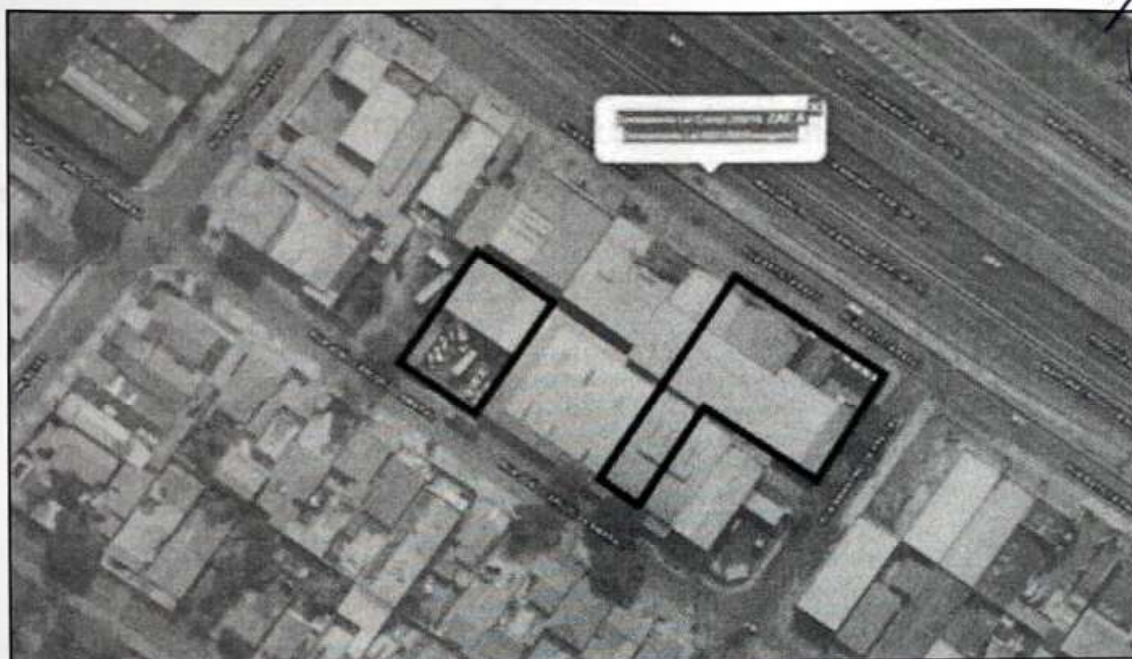
#### IV.5 – ZONEAMENTO URBANO

Conforme mapa que integra a Lei Complementar 208/18, a microrregião onde se localizam os imóveis possuem as seguintes macrozonas urbanas:

- **Rua Batista Raffi nº 375 e 383, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 25, quadra 32, matrícula nº 13.717
  - Lote 26, quadra 32, matrícula nº 13.716
  - Lote 27, quadra 32, matrícula nº 26.871
- **Rua Batista Raffi nº 365 e 383, esquina com Rua Amantino de Freitas, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 28, quadra 32, matrícula nº 27.741
- **Rua João Carlos do Amaral, s/nº, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 04, quadra 32, matrícula nº 73.778
- **Rua João Carlos do Amaral, nº 187/193, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 08, quadra 32, matrícula nº 68.675
  - Lote 09, quadra 32, matrícula nº 68.676

**ZAE A – Zona de Atividade Econômica “A”**, de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica admitindo-se usos não residenciais de baixo, médio e alto impacto:

2102



- Rua Adão Gonçalves, nº 204, Jardim Aparecida - Campinas/SP.
- Lote 07, quadra 39, matrícula nº 99.906

**ZM2 – Zona Mista 2**, residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequados ao sistema viário.



**Figuras 8 e 9:** Localização do Lote 7 na Quadra 39 Zoneamento (Fonte: Prefeitura Campinas).



#### IV.6 – CADASTROS IMOBILIÁRIOS

Os imóveis se encontram cadastrados na Prefeitura de Campinas, conforme  
Certidão de Valor Venal:

##### ▪ LOTE 04 QUADRA 32

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <p>Prefeitura Municipal de Campinas<br/>Secretaria Municipal de Finanças<br/>Departamento de Receitas Imobiliárias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |  |
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>Código Cartográfico: 3164.11.58.0037.01001<br/>Endereço do Imóvel: RUA JOÃO CARLOS DO AMARAL - NOVA APARECIDA</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>Complemento:<br/>Bairro / Loteamento: JARDIM APARECIDA<br/>Quarteirão / Quadra / Lote: 03737 32 004</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p>Valor do m² do terreno - R\$: 947,27<br/>Valor do terreno - R\$: 397.852,33<br/>Área terreno / Fração Ideal: 420,00<br/>Produto dos fatores de correção: 1,0000</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>Valor do m² da construção - R\$: 750,52<br/>Valor da construção - R\$: 68.259,14<br/>Área construída: 131,20<br/>Ano da construção: 1985<br/>Padrão da construção: RM - 2.0<br/>Fator de depreciação: 0,6850</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <p>R\$: 486.111,46</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

**Observação:** O lote 04 encontra-se unificado *in loco* com os lotes 24, 25, 26, 27 e 28 da quadra 32, onde se encontra estabelecida a empresa Marcelo Caminhões, com acesso principal pela Rua Batista Raffi, nº 383, porém, não se encontra unificado na Prefeitura com as demais inscrições cadastrais.

2105

▪ **LOTE 08 QUADRA 32**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  <p>Prefeitura Municipal de Campinas<br/>Secretaria Municipal de Finanças<br/>Departamento de Receitas Imobiliárias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                               |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
| <p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |                                               |
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
| Código Cartográfico:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3164.11.58.0085.00000                         |
| Endereço do imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | RUA JOÃO CARLOS DO AMARAL - NOVA APARECIDA, 0 |
| Complemento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |
| Bairro / Loteamento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | JARDIM APARECIDA                              |
| Quartelão / Quadra / Lote:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 03737-32 008-                                 |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |
| Valor do m² do terreno - R\$:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 947,27                                        |
| Valor do terreno - R\$:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 397.852,33                                    |
| Área terreno / Fração ideal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 420,00                                        |
| Produto dos fatores de correção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,0000                                        |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |
| <b>R\$: 397.852,33</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                               |

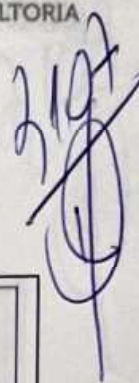
**Observação:** O lote 08 (antigo nº 183) encontra-se unificado *in loco* com o lote 09 da quadra 32, onde se encontra estabelecida a empresa New Truck Reparações Automobilísticas, com acesso principal pela Rua João Carlos do Amaral, nº 187/193, porém, não se encontra unificado na Prefeitura.



▪ **LOTE 09 QUADRA 32**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  <p>Prefeitura Municipal de Campinas<br/>Secretaria Municipal de Finanças<br/>Departamento de Receitas Imobiliárias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |
| <p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |                                                 |
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |
| Código Cartográfico:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3184.11.58.0097.01001                           |
| Endereço do Imóvel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | RUA JOÃO CARLOS DO AMARAL - NOVA APARECIDA, 181 |
| Complemento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |
| Bairro / Loteamento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | JARDIM APARECIDA                                |
| Quartirão / Quadra / Lote:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 03737-32 009-                                   |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |
| Valor do m² do terreno - R\$:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 947,27                                          |
| Valor do terreno - R\$:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 437.637,56                                      |
| Área terreno / Fração ideal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 420,00                                          |
| Produto dos fatores de correção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,1000                                          |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 003</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |
| Valor do m² da construção - R\$:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 575,39                                          |
| Valor da construção - R\$:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 582.070,20                                      |
| Área construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.270,58                                        |
| Ano da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2001                                            |
| Padrão da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NRH1 - 2.0                                      |
| Fator de depreciação:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,7970                                          |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |
| <b>R\$ 1.020.307,76</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |

**Observação:** O lote 09 encontra-se unificado *in loco* com o lote 08 da quadra 32, onde se encontra estabelecida à empresa New Truck Reparações Automobilísticas, com acesso principal pela Rua João Carlos do Amaral, nº 181, porém, não se encontra unificado na Prefeitura.



▪ **LOTES 25/26 QUADRA 32**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <p>Prefeitura Municipal de Campinas<br/>Secretaria Municipal de Finanças<br/>Departamento de Receitas Imobiliárias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |  |
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p>Código Cartográfico: 3164.11.58.0350.01001<br/>Endereço do Imóvel: RUA BATISTA RAFFI,<br/>Complemento:<br/>Bairro / Loteamento: JARDIM APARECIDA<br/>Quarteirão / Quadra / Lote: 03737-32.024-UNI</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p>Valor do m² do terreno - R\$: 947,27<br/>Valor do terreno - R\$: 1.193.558,98<br/>Área terreno / Fração Ideal: 1.260,00<br/>Produto dos fatores de correção: 1,0000</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>Valor do m² da construção - R\$: 1.150,78<br/>Valor da construção - R\$: 841.099,66<br/>Área construída: 1.067,00<br/>Ano da construção: 1981<br/>Padrão da construção: NRH - 4.0<br/>Fator de depreciação: 0,6850</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>R\$: 2.034.656,65</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

**Observação:** Os lotes 25 e 26 se encontram unificados *in loco* com o lote 24 na prefeitura, porém, esse último (lote 24) não integra o Termo de Penhora e respectiva avaliação judicial. Nos lotes se encontra estabelecida à empresa Marcelo Caminhões com acesso principal pela Rua Batista Raffi, nº 383, porém, não se encontra unificado na Prefeitura com as demais inscrições cadastrais.

2109  
[assinatura]

▪ **LOTE 27 QUADRA 32**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <p><b>Prefeitura Municipal de Campinas</b><br/>Secretaria Municipal de Finanças<br/>Departamento de Receitas Imobiliárias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p><b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p>Reservado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |  |
| <p><b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p>Código Cartográfico: 3164.11.58.0386.01001<br/>Endereço do Imóvel: RUA BATISTA RAFFI,<br/>Complemento:<br/>Bairro / Loteamento: JARDIM APARECIDA<br/>Quartelão / Quadra / Lote: 03737-32.027-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p><b>DADOS DO TERRENO</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>Valor do m² do terreno - R\$: 947,27<br/>Valor do terreno - R\$: 397.852,33<br/>Área terreno / Fração ideal: 420,00<br/>Produto dos fatores de correção: 1,0000</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <p><b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p>Valor do m² da construção - R\$: 759,52<br/>Valor da construção - R\$: 111.649,47<br/>Área construída: 214,60<br/>Ano da construção: 1974<br/>Padrão da construção: RH - 2.0<br/>Fator de depreciação: 0,6850</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p><b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>R\$: 609.501,80</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |

**Observação:** O lote 27 encontra-se unificado *in loco* com os lotes 24, 25 e 26, onde se encontra estabelecida à empresa Marcelo Caminhões com acesso principal pela Rua Batista Raffi, nº 383, porém, não se encontra unificado na Prefeitura com as demais inscrições cadastrais.

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA2109  
11▪ **LOTE 28 QUADRA 32**

\* LOTE 07 QUADRA 32

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <p>Prefeitura Municipal de Campinas<br/>Secretaria Municipal de Finanças<br/>Departamento de Receitas Imobiliárias</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p>Reservado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |  |
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Código Cartográfico: 3164.11.58.0398.01001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Endereço do imóvel: RUA BATISTA RAFFI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Complemento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Bairro / Loteamento: JARDIM APARECIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Quarteirão / Quadra / Lote: 03737-32 028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Valor do m² do terreno - R\$: 947,27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Valor do terreno - R\$: 4 / 4 107,36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Área terreno / Fração ideal: 455,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Produto dos fatores de correção: 1,1000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Valor do m² da construção - R\$: 575,39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Valor da construção - R\$: 58.333,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Área construída: 148,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Ano da construção: 1984                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Padrão da construção: NRH - 2.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Fator de depreciação: 0,6850                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| R\$: 532.440,42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

**Observação:** O lote 28 encontra-se unificado *in loco* com os lotes 24, 25, 26 e 27, onde se encontra estabelecida a empresa Marcelo Caminhões com acesso principal pela Rua Batista Raffi, nº 383, porém, não se encontra unificado na Prefeitura com as demais inscrições cadastrais.

3118  
11

IV.7 - IMÓVEIS E SUAS CARACTERÍSTICAS

ÁREAS DE TERRENOS

▪ **LOTE 07 QUADRA 39**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <p><b>Prefeitura Municipal de Campinas</b><br/><b>Secretaria Municipal de Finanças</b><br/><b>Departamento de Receitas Imobiliárias</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <p><b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças <b>CERTIFICA</b> que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p> |  |
| <p><b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2021</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>Código Cartográfico: 3184.11.17.0288.00000<br/>Endereço do Imóvel: RUA ADÃO GONÇALVES, 0<br/>Complemento:<br/>Bairro / Loteamento: JARDIM APARECIDA<br/>Quarteirão / Quadra / Lote: 03740-39 007-SUB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p><b>DADOS DO TERRENO</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>Valor do m² do terreno - R\$: 565,74<br/>Valor do terreno - R\$: 794.297,75<br/>Área terreno / Fração Ideal: 1.404,00<br/>Produto dos fatores de correção: 1,0000</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p><b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>R\$: 794.297,75</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

**Figuras 10 a 16:** Certidões de Valor Venal (Fonte: Prefeitura Campinas).

**Observação:** Não consta cadastrado a área predial (construída) existente no imóvel com metragem de 750,00 m², conforme consta no relatório técnico elaborado pela Arquiteta Giuliana Zuanella.



## IV.7 – IMÓVEIS E SUAS CARACTERÍSTICAS

### ■ ÁREAS DE TERRENOS

Os terrenos possuem os seguintes registros imobiliários, áreas e confrontações:

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 73.778    | 04   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

2º

**MATRÍCULA** 73778 **FOLHA** 01

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
LIVRO N. 2. - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº 04 da quadra 32 do loteamento denominado JARDIM APARECIDIA, situado nesta comarca, no município de Campinas, medindo 12,00ms de frente para a Rua "João Carlos do Amaral"; igual medida nos fundos, por 35,00ms. da frente nos fundos, de ambos os lados, com a área de 420,00m<sup>2</sup>, confrontando de um lado com o lote 03 de outro com o lote 05 e nos fundos com o lote 25.- CUPM. 060.490.000.-

**PROPRIETÁRIOS:** RUBENS BOSCO PRIMO, autônomo, RG. nº 8.930.541-SSP/SP e a/s. APARECIDA BENEDITA DE FREITAS BOSCO, do lar, RG. nº 20.116.704-SSP/SP, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF. sob nº 277.758.368-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Carlos do Amaral, nº 241, Nova Aparecida.- **TÍTULO AQUISITIVO:** L. 3-X, fls. 27, transcrição nº 35.937 em 14/09/1975.- Campinas. 04 JAN 1995 O Escr. Luís A.D. de Oliveira.

**R.1/ 73778** :- Por escritura pública de 21 de outubro de 1994, de 2ª tabelionato local, (L. 774, fls. 141), os proprietários, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 16.516,00 a HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA, do comércio, RG. nº 4.928.598-1-SSP/SP, casado com ELVIRA OLÍMPIA APARECIDIA DA SILVA BLAYA, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ela do lar, RG. nº 6.621.126-SSP/SP, ambos brasileiros, inscritos no CPF. nº 785.378.518-68, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Jurandir, bairro de Campos, nº 714.- Campinas. 04 JAN 1995 O Escr. Luís A.D. de Oliveira.

**V. VERSO**

Rua General Osório s/nº 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13016-111 - Fone: (19) 3231-8588

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 68.675    | 08   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

2º

DIGITALIZADA

MATRÍCULA: **68675** FOLHA: **01**

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

*Det. João Luiz Teixeira de Camargo*  
Sócio

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: Lote 08 da quadra 32 do loteamento denominado JARDIM-  
AMARELO, neste Município e comarca, medindo 12,00 m de fra-  
te para a rua João Carlos do Amaral; 35,00 m de comprimento,  
com a área de 420,00 m<sup>2</sup>, confrontando pelos lados com os lo-  
tes 07 e 09 e nos fundos com o lote 21. CCFM. nº 060.000.000.  
Proprietários: LUIZ SMARNO NETO, portador do RG. nº 6.119.692  
SP e inscrito no CPF. sob nº 822.995.368/58, casado com Vera-  
Lúcia Gomes Coque Smark, portadora do RG. nº 5.220.595-SP e  
inscrita no CPF. sob nº 850.883.078/53, brasileiros, no regi-  
me de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, -  
médicos, residentes nesta cidade à avenida Princesa D'Costa,  
nº 1212, apto. 12, bloco II. Título aquisitivo: Matrícula di-  
gita Transcrição nº 26.898, deste cartório. Campinas, 22 DEZ 1992  
O Esc. Aut., *(Renato Luiz Anbiel)*.

**RL/68675** Pela escritura de 20 de agosto de 1992, lavrada  
no 7º Cartório de Notas desta comarca (livro 267, fls. 155), -  
os proprietários, já qualificados transmitiram o imóvel desta  
matrícula, a título de permuta, avaliado em R\$ 5.000.000,00 a  
HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA, industrial, portador do RG. -  
nº 4.928.593-SP e sua esposa Elvira Olimpia Aparecida de Sil-  
va Blaya, do 1º, portadora do RG. nº 6.621.120-SP, brasilei-  
ros, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigên-  
cia da lei 6515/77, inscritos no CPF. sob nº 785.378.518/58, -  
residentes nesta cidade à rua João Carlos do Amaral nº 82, Apg  
recidinha, Campinas, 22 DEZ 1992 O Esc. Aut., *(Renato  
Luiz Anbiel)*.

**R.02/68.675** - Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo  
Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Limeira-SP, aos 23 de maio de 2000,  
no Processo nº 293/99, Ação de Execução de Título Extrajudicial que CONTIN  
INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA CGC/MF nº 51.459.852/0001-45 move contra  
BLAYA COMERCIAL DE CARROCEIRAS LTDA; HELIO CARLOS RODRIGUES  
BLAYA e ELVIRA OLIMPIA APARECIDA SILVA BLAYA, onde foi atribuído à  
causa o valor de R\$ 2.688.000,00 em fevereiro de 1999, atualizado até maio de  
2.000 em R\$ 2.918.600,00, verifica-se que o imóvel da presente matrícula e os

Vide-verso

Rua General Osório n.º 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.019-111 - Fone: (19) 3231-8388  
edl@edlengenharia.com.br

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 68.676    | 09   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

*Bel. João Luiz Teixeira de Camargo*  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA** 68676 **FOLHA** 01

**Imóvel:** Lote 09 da quadra 32 do loteamento denominado JARDIM APARECIDA, neste município e comarca, medindo 12,00 m de frente para a rua João Carlos do Amaral; por 35,00 m de comprimento, com a área de 420,00 m<sup>2</sup>, confrontando dos lados com os lotes 08 e 10 e nos fundos com o lote 20. CEN. nº 060.153.000.

**Proprietários:** LUIZ SWANIO NETO, portador do RG. nº 6.119.692 SP e inscrito no CPF. sob nº 822.995.358/68, casado com Verônica Gomes Coque Swanio, portadora do RG. nº 5.220.595-SP e inscrita no CPF. sob nº 850.883.078/53, brasileiros, no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 5035/77, médicos, residentes nesta cidade e avenida Princesa D'Oeste nº 1.223, apto. 32, bloco II. **Título aquisitivo:** Transcrição nº 26.259, deste cartório. Campinas, 22 DEZ 992 O Esc. Aut. (Renato Luis Ambiel).

**Nº 68676** Pela escritura de 20 de agosto de 1992, lavrada no 7º Cartório de Notas desta comarca (livro 267, fls. 155), os proprietários, já qualificados transmitiram o imóvel desta matrícula, avaliando em R\$ 5.000.000,00 a título de permuta a HÉLIO CARLOS RODRIGUES BLAYA, industrial, portador do RG. nº 4.326.593-SP e sua esposa Elvira Olímpia Aparecida da Silva Blaya, do lar, portadora do RG. nº 6.622.126-SP, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 5035/77, inscritos no CPF. sob nº 785.378.518/65, residente nesta cidade à rua João Carlos do Amaral nº 82, Aparecida, Campinas, 22 DEZ 992 O Esc. Aut., (Renato Luis Ambiel).

**R.02/68.676** - Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Limeira-SP, aos 23 de maio de 2000, no Processo nº 293/99, Ação de Execução de Título Extrajudicial que CONTIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CGC/MF. nº 51.459.652/0001-45 move contra BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA: HÉLIO CARLOS RODRIGUES BLAYA e ELVIRA OLÍMPIA APARECIDA SILVA BLAYA, onde foi atribuído à causa o valor de R\$ 2.888.000,00 em fevereiro de 1999, atualizado até maio de 2.000 em R\$ 2.918.690,00, verifica-se que o imóvel da presente matrícula e os

Vide-verso

Rua General Osório nº 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.618-111 - Fone: (11) 3211-8588  
www.edlengenharia.com.br

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 13.717    | 25   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

2º

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

**Bel. João Luiz Teixeira de Camargo**  
SANTARÉM  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA** 13717 **FOF. Nº** 9

**LOTAS**

Lote de terreno nº25, da quadra XXXII, do Jardim Aparecida, medindo 12,00ms de frente para a rua A, igual medida no fundo, por 35,00ms de frente aos fundos, com a área de 420,00ms confronta com os lotes 4, 24 e 26.- CCPM:- nº60.167.000.-

**PROPRIETÁRIOS:-** ANTONIO JOSÉ TEIXEIRA MENDES, engenheiro, agências e s/a CESSY GIAS TEIXEIRA MENDES, professora, brasileiros, CIC nº014.054.628/68, Campinas.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrição nº64.169, deste cartório.- Dou. fô. Campinas, 28 de Julho de 1978. O Esc., Hab., (Irineu José D. Moraes). O Original

**R-1-13.717-** Por escritura de Venda e Compra, datada de 17 de maio de 1978, do 1º Tabelião local (19745, fls. 46), os proprietários acima qualificados VENDERAM o imóvel da presente matrícula à BLAYA- COMERCIAL DE CARROÇERIAS LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº48.855.688/0001, por Cr\$ 100.000,00.- Dou. fô. Campinas, 28 de Julho de 1978. O Esc., Habilitado, O Original

**R.02/13.717-** Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Limeira-SP, aos 23 de maio de 2000, no Processo nº 293/99, Ação de Execução de Título Extrajudicial que CONTIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. CGCMF. nº 51.459.552/0001-45 move contra BLAYA COMERCIAL DE CARROÇERIAS LTDA. HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA e ELVIRA OLÍMPIA APARECIDA SILVA BLAYA, onde foi atribuído à causa o valor de R\$ 2.688.000,00 em fevereiro de 1999, atualizado até maio de 2.000 em R\$ 2.918.890,00; verifica-se que o imóvel da presente matrícula e os imóveis das matrículas nºs 13.680, 13.716, 25.871, 27.471, 68.675, 68.676, 73.778 e 99.906, todas deste Cartório, foram PENHORADOS, tendo ficado como depositário o Sr. GETULIO RIBEIRO LEITE, portador do RG. nº 224.496-GO e do CIC. nº 134.210.938-49.- Campinas, 24 JUL 2000 O Escri. Aut.

RUA GENERAL OLIVEIRA S.º 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.018-111 - Fone: (19) 3231-8088  
www.edl.com.br

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 13.716    | 26   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP**

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
Secretário

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA** 13716 **FOLHA** 1

**Lote de terreno nº26, da quadra XXXII, do Jardim Aparecida, medindo 12,00ms de frente para a rua A, igual medida no fundo, por 35,00ms de ambos os lados, com a área de 420,00ms<sup>2</sup>, confrontando com os lotes 3, 25 e 27.- CCPR:- nº60.309.000. PROPRIETÁRIOS:- ANTONIO JOSÉ TEIXEIRA MENDES, engenheiro-agrônomo, e s/m GESSY DIAS TEIXEIRA MENDES, professora, brasileiros, Campinas.- TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 64.170, deste cartório, Dou. Fé. Campinas, 20 de Julho de 1978. O Esc., Hab., João Luiz Teixeira de Camargo O Oficial João Luiz Teixeira de Camargo**

**R-1-13.716-** Por escritura de Venda e Compra, datada de 17 de maio de 1979, do 1º Tabelião Local (L0745, fls., 47), os proprietários acima qualificados VENDERAM o imóvel da presente matrícula à BLAYA - COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº48.655.688/0001-15, por Cr\$100.000,00. Dou. Fé. Campinas, 28 de Julho de 1978, O Esc., Habilitado, João Luiz Teixeira de Camargo O Oficial João Luiz Teixeira de Camargo

**R.02/13.716-** Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara de Comércio de Limeira-SP, aos 23 de maio de 2000, no Processo nº 293/99, Ação de Execução de Título Extrajudicial que CONTIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. CGC/MF. nº 51.459.652/0001-45 move contra BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA; HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA e ELVIRA OLÍMPIA APARECIDA SILVA BLAYA, onde foi atribuído à causa o valor de R\$2.688.000,00 em fevereiro de 1999, atualizado até maio de 2.000 em R\$2.918.690,00, verifica-se que o imóvel da presente matrícula e os imóveis das matrículas nºs 13.680, 13.717, 26.871, 27.471, 68.675, 68.676, 73.778 e 99.906, todas deste Cartório, foram PENHORADOS, tendo ficado como depositário o Sr. GETULIO RIBEIRO LEITE, portador do R.G. nº 224.496-GO e do CIC. nº 134.210.938-49. Campinas, 24 JUL 2000 Escr. Aut. João Luiz Teixeira de Camargo

Bel. JOÃO LUIZ TEIXEIRA DE CAMARGO  
Escritor - 2ª S.R.L.A.

Des. General Osório nº 192 - 2º Andar - Caixa CEP: 13.018-111 Fone: (11) 3231-0500  
cel@serviciomobiliario.com.br



ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 26.871    | 27   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

2<sup>o</sup>

DIGITALIZADA

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

**Bel. João Luiz Teixeira de Camargo**  
Serventuário

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

**26871**

Um terreno nº 27 da quadra 32, do Jardim Aparecida, Nova Aparecida, nesta comarca, medindo 12,00 m. de frente para a Rua A, igual medida nos fundos, por 35,00 m. de frente nos fundos de ambos os lados, confrontando com os lotes 2, 25 e 26, com a área de 420,00 m<sup>2</sup>. CCPM. nº 060.006.000. PROPRIETÁRIOS: NATAL GAZETTA e s/m. YOLANDA HELENA CORDEONSI, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade. TÍTULO-AQUINATIVO: Transc. nº 11.253 deste cartório. Campinas, 12 de dezembro de 1980. O Esc. hab. Amaury C. Magno. O Oficial do Registro:

**R-01-26871**: Por escritura pública de 05 de novembro de 1965, do Tab. de Nova Odessa, 1ª 50, fls. 79, do proprietário acima qualificado. VENCERAM AÍND AÍND desta escritura a ANGELO VITACCHI FILHO, casado, brasileiro, comerciante, residente em Nova Aparecida, por CC. nº 102.00. Campinas, 12 de dezembro de 1980. O Esc. hab. Amaury C. Magno. O Oficial do Registro:

**Av.02-26871**: Certifico mediante habite-se datado de 20 de novembro de 1975, para ficar constando que no lote de terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio-residencial, que recebeu o nº 375, pela Rua A. Campinas, 12 de dezembro de 1980. O Esc. hab. Amaury C. Magno. O Oficial:

**Av.03-26871**: Certifico mediante certidão municipal de 25 de março de 1967, para constar que a Rua A, do Jardim Aparecida, recebeu pelo lei nº 1134 de 23/11/1964, a denominação de Rua Tatiana Matta. Campinas, 12 de dezembro de 1980. O Esc. hab. Amaury C. Magno. O Oficial:

**R-04-26871**: Por escritura pública de 26 de novembro de 1980, do Tab. local, 1ª 100, fls. 147, do proprietário acima qualificado. VENCERAM AÍND AÍND desta escritura a ANGELO VITACCHI FILHO, casado, brasileiro, comerciante, residente em Nova Aparecida, por CC. nº 102.00. Campinas, 12 de dezembro de 1980. O Esc. hab. Amaury C. Magno. O Oficial do Registro:

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 27.471    | 28   | 32     | 455,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP**

**Bel. João Luiz Teixeira de Camargo**  
Serventário

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

**Lote de terreno nº 28, da quadra 32, do loteamento denominado Jardim Aparecida, nesta cidade, medindo 13,00 ms. de frente - para a rua A, igual medida nos fundos, de ambos os lados mede 35,00 ms., com a área total de 455,00 m<sup>2</sup>., confrontando com os lotes 27, 29 e lote 1.- CCPM nº 060.155.000.- PROPRIETÁRIA IMOBILIÁRIA JARDIM APARECIDA LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 46.019.014/0001-58.- TÍTULO AQUISITIVO:- Transc. nºs. 12772 13.897; 13.011; 13.034; 13.076; 13.454; 13.394; 16.640 e 17.417 deste cartório.- Campinas, 06 de fevereiro de 1981.- O Escr. Habl. / A.C. Magno. O Oficial:**

**R-01 27471** - Por escritura pública de 22 de janeiro de 1981, do 1.º tab. local, livro 839, fls. 179, a proprietária acima qualificada **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante CIC. 785.378.518-68, residente nesta cidade; por R\$ 50.000,00. Campinas; digo C.R.S. do IAPAS nº 277.832.- Campinas, 06 de fevereiro de 1981.- O Escr. Habl. / A.C. Magno. O Oficial do Registro:

**R-02/27.471** - Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Limeira-SP, aos 23 de maio de 2000, no Processo nº 293/99, Ação de Execução de Título Extrajudicial que **CONTIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CGCMF. nº 51.459.652/0001-45 move contra **BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA**, **HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA** e **ELVIRA OLÍMPIA APARECIDA SILVA BLAYA**, onde foi atribuído à causa o valor de R\$ 2.688.000,00 em fevereiro de 1999, atualizado até maio de 2000 em R\$ 2.918.690,00, verifica-se que o imóvel da presente matrícula e os imóveis das matrículas nºs 13.680, 13.716, 13.717, 26.871, 68.675, 68.676, 73.778 e 99.906, todas deste Cartório, foram **PENHORADOS**, tendo ficado como depositário o Sr. **GETULIO RIBEIRO LEITE**, portador do RG. nº 224.496-GO e do CIC. nº 134.210.938-49.- Campinas 24 JUL 2000 O Escr. Aut. / A.C. Magno. O Oficial do Registro:

**V. VERSO**

Rua General Osório s/nº 883 - 2º Andar - Centro - CEP: 13.010-111 - Fone: (11) 3333-1111  
e-mail: atendimento@terra.com.br

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL              |
|-----------|------|--------|-------------------------|
| 99.906    | 07   | 39     | 1.404,00 m <sup>2</sup> |

**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP**

**Bel. João Luiz Teixeira de Camargo**  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº 07, oriundo da subdivisão do lote 07, do Jardim Aparecida, neste município e comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 36,00ms de frente para a Rua Adão Gonçalves; do lado direito 29,00ms onde confronta com o lote 05 da quadra 39 do loteamento Jardim Aparecida; do lado esquerdo 39,00ms onde confronta com o terreno do prédio 752 pela Rua Jurandir Ferraz de Campos e fundo 36,00ms onde confronta com parte dos lotes 07A e 09, da quadra 03, encerrando a área de 1.404,00ms<sup>2</sup> - CCPM: não consta - PROPRIETÁRIOS: **HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA**, portador do CIC nº 785.378.518-68, industrial, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ELVIRA OLÍMPIA APARECIDA DA SILVA BLAYA**, portadora do RG nº 6.621.128-SSP/SP, do lar, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, na Rua João Carlos do Amaral, nº 62, Aparecidinha - **TÍTULO AQUISITIVO:** R.160.441 em 05/03/1990, deste serviço registral -  
Campinas, 22 SET 1998 O Escr. *[Assinatura]* Luis A.D. de Oliveira -

**R.01/99.906** - Nos termos do Mandado de Registro de Penhora expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Limeira-SP, aos 23 de maio de 2000, no Processo nº 293/99, Ação de Execução de Título Extrajudicial que CONTIN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CGC/MF. nº 51.459.652/0001-45 move contra **BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA; HELIO CARLOS RODRIGUES BLAYA e ELVIRA OLÍMPIA APARECIDA SILVA BLAYA**, onde foi atribuído à causa o valor de R\$ 2.688.000,00 em fevereiro de 1999, atualizado até maio de 2.000 em R\$ 2.918.690,00; verifica-se que o imóvel da presente matrícula e os imóveis das matrículas nºs 13.680, 13.718, 13.717, 26.871, 27.471, 68.675, 68.676 e 73.778, todas deste Cartório, foram **PENHORADOS**, tendo ficado como depositário o Sr. **GETULIO RIBEIRO LEITE**, portador do RG, nº 224.496-GO e do CIC, nº 134.210.938-49 -  
Campinas, 24 JUL 2000 O Escr. Aut. *[Assinatura]*  
**DEL. JOSE MARINO GONCALVES**  
Escritório - 2.º S.R.L.S.

**V. VERBO**

Rua General Osório n.º 883 - 2.º Andar - Centro - CEP: 13.019-111 - Fone: (19) 3231-8388  
e17atua@incatu2.com.br

Figuras 16 a 24: Fonte: Autos do Processo nº 1038031-26.2020.8.26.0114.

*[Handwritten signature]*

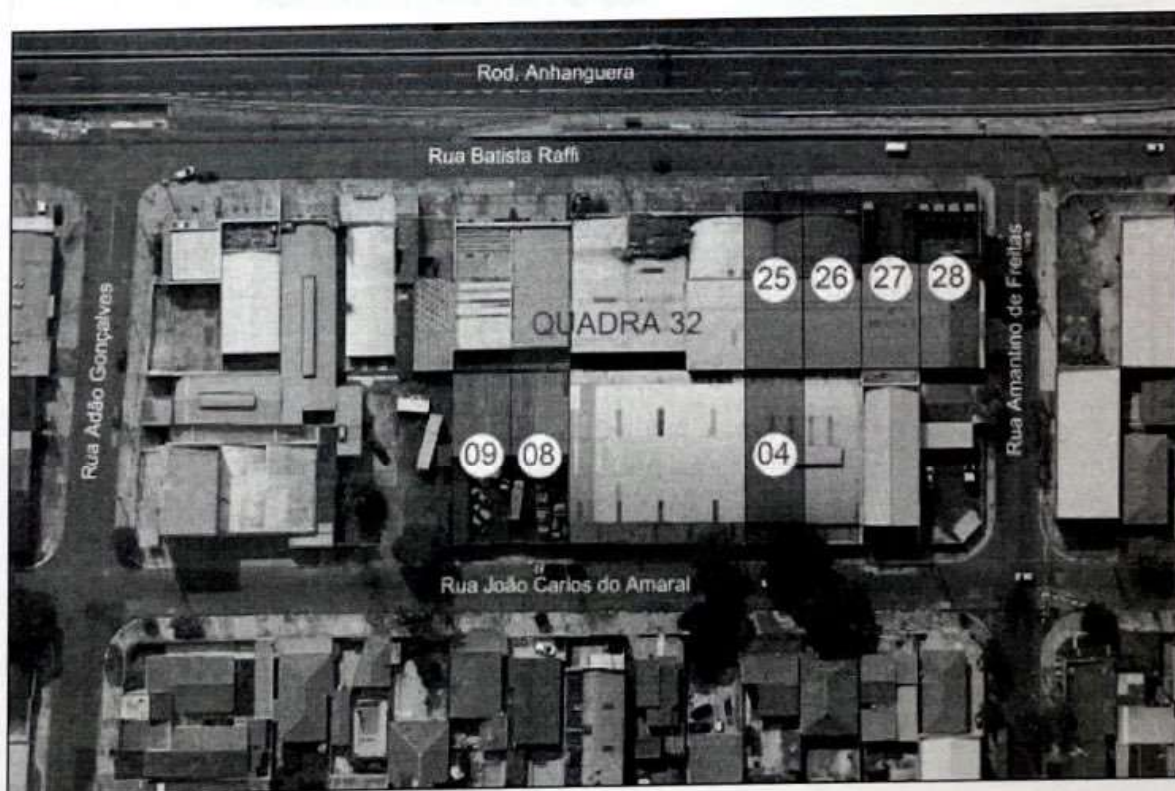
**JARDIM APARECIDA**

RUA 24 = JOÃO CARLOS AMARAL

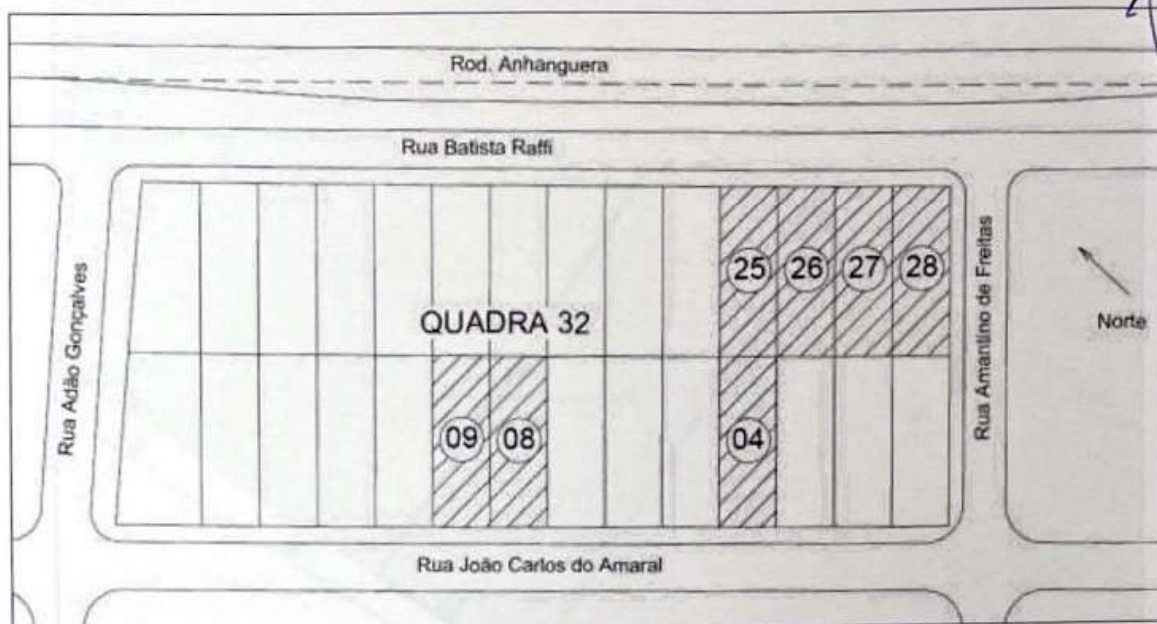
|   |                   |                  |                  |                  |                  |                          |                  |                  |                                                                                              |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| X | Antônio de Fátima | João Blaya       | Hélio Blaya      | João Blaya       | João Blaya       | João Blaya               | Hélio e Elvira   | Hélio e Elvira   | 2º Cartão de Registro de Imóveis e Anexos de Campinas, Rua General Osório, nº 855 - 2º andar |
|   | 2                 | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                        | 8                | 9                |                                                                                              |
|   | 420m²             | 420m²            | 420m²            | 420m²            | 420m²            | 420m²                    | 420m²            | 420m²            |                                                                                              |
|   | Matrícula 63.999  | Matrícula 37.038 | Matrícula 73.778 | Matrícula 41.314 | Matrícula 42.380 | Matrícula 20.271         | Matrícula 66.676 | Matrícula 66.676 |                                                                                              |
|   |                   |                  |                  | Q-32             |                  |                          |                  |                  |                                                                                              |
|   | Hélio Blaya       | Hélio Blaya      | Blaya            | Blaya            | Blaya            | Antônio Fátima de Campos | João Blaya       | Paulo Thomaz     |                                                                                              |
|   | 28                | 27               | 26               | 25               | 24               | 23                       | 22               | 21               | 20                                                                                           |
|   | 455m²             | 420m²            | 420m²            | 420m²            | 420m²            | 420m²                    | 420m²            | 420m²            | 420m²                                                                                        |
|   | Matrícula 27.471  | Matrícula 26.871 | Matrícula 13.716 | Matrícula 13.717 | Matrícula 13.680 | Matrícula 54.665         | Matrícula 31.628 | Matrícula 31.371 | Matrícula 21.170                                                                             |
|   | Penhor            | Penhor           | Penhor           | Penhor           | Penhor           | Penhor                   | Penhor           | Penhor           | Penhor                                                                                       |

Rua - A = Batista Raffi

São Paulo ← Rod. Anhangüera KM 104 → Interior



### QUADRA 32



**Figura 25:** Localização dos Lotes na Quadra 32 (Elaborado pelo Perito – 2021).

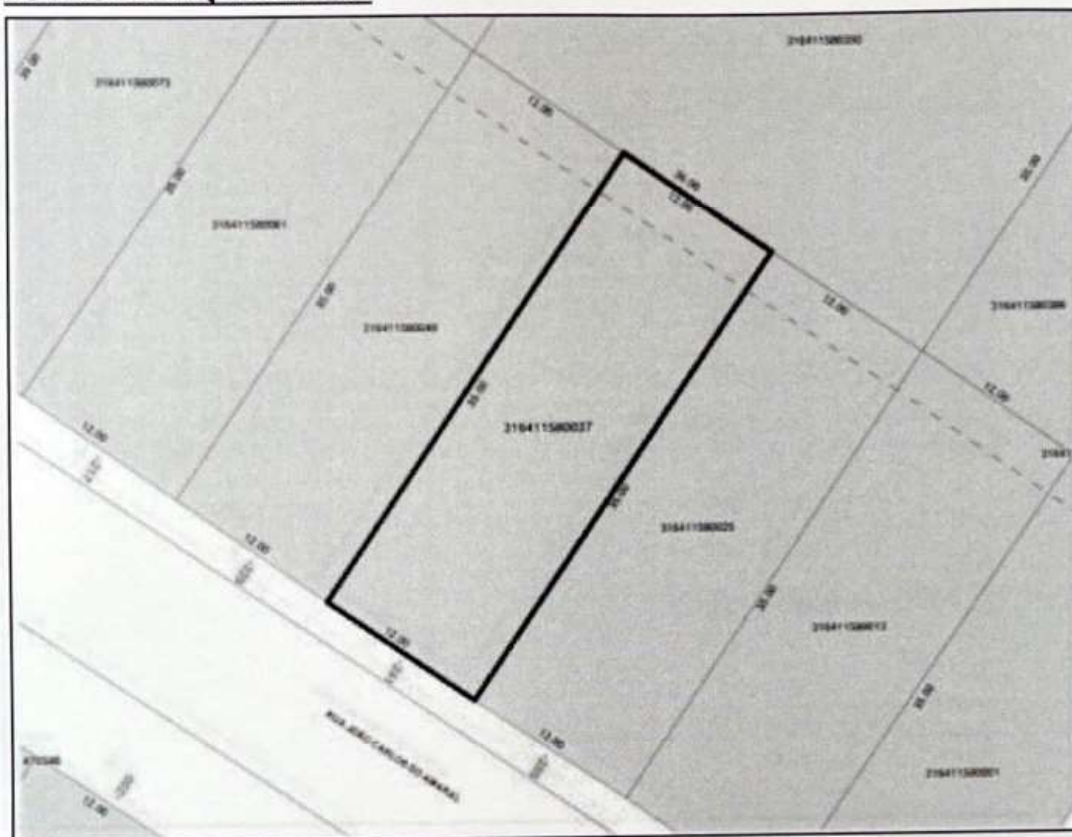
### QUADRA 39



**Figura 26:** Localização do Lote na Quadra 39 (Elaborado pelo Perito – 2021).

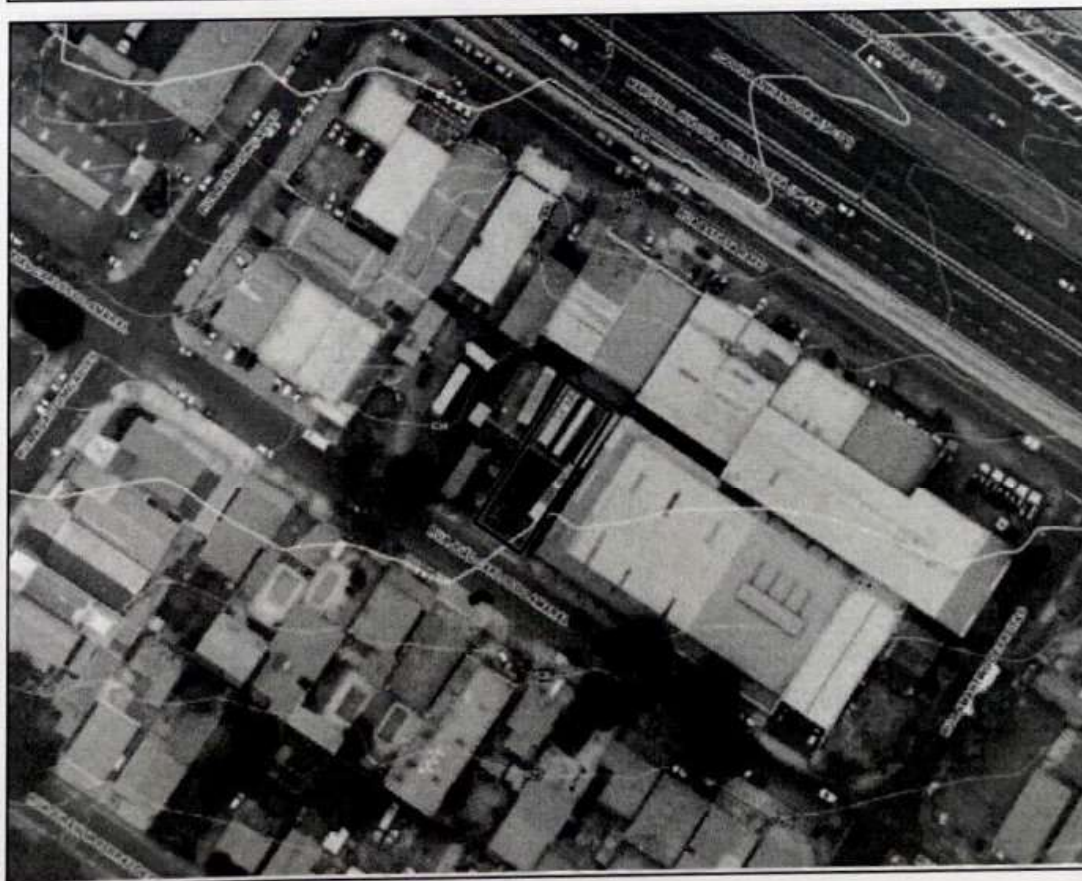
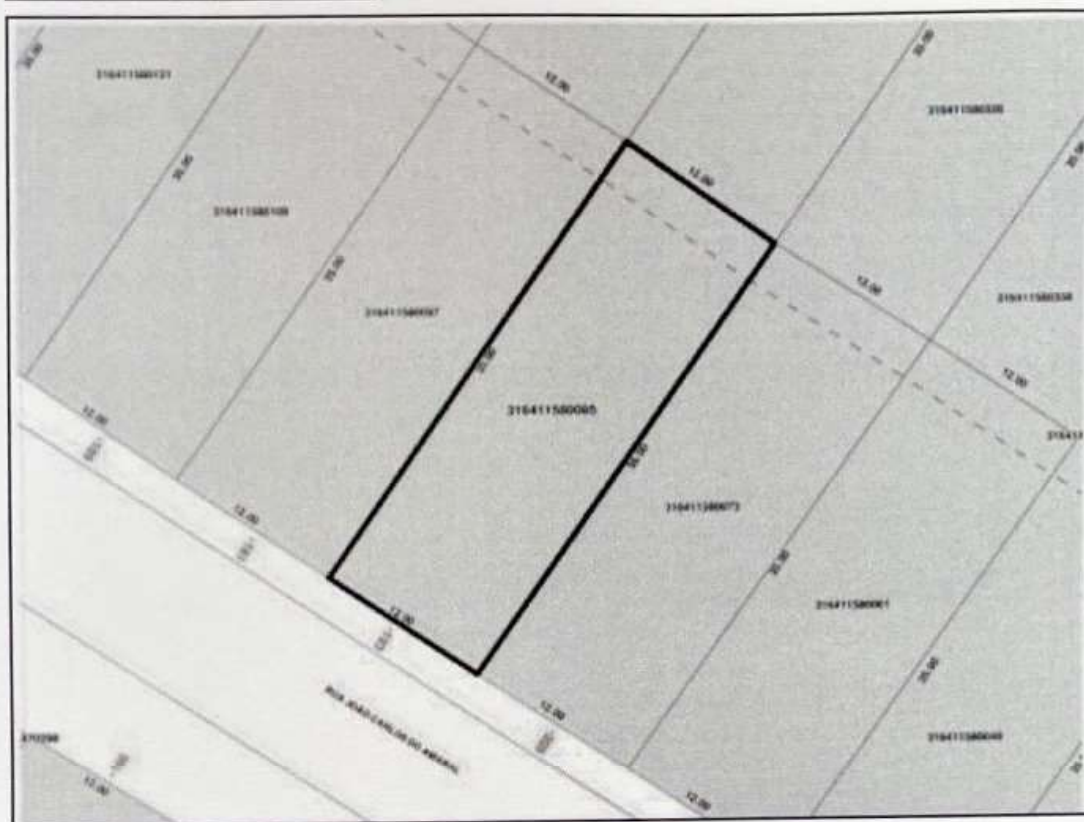
*Handwritten signature*

▪ **LOTE 04 DA QUADRA 32**



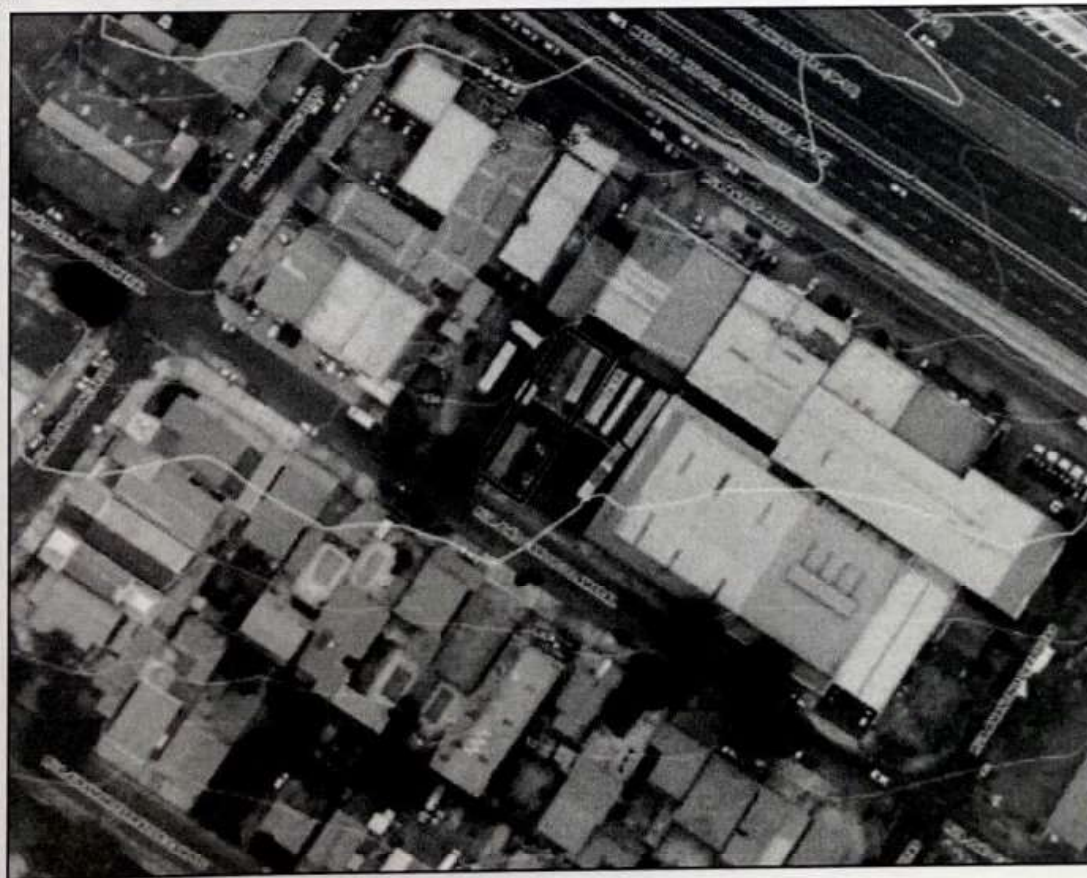
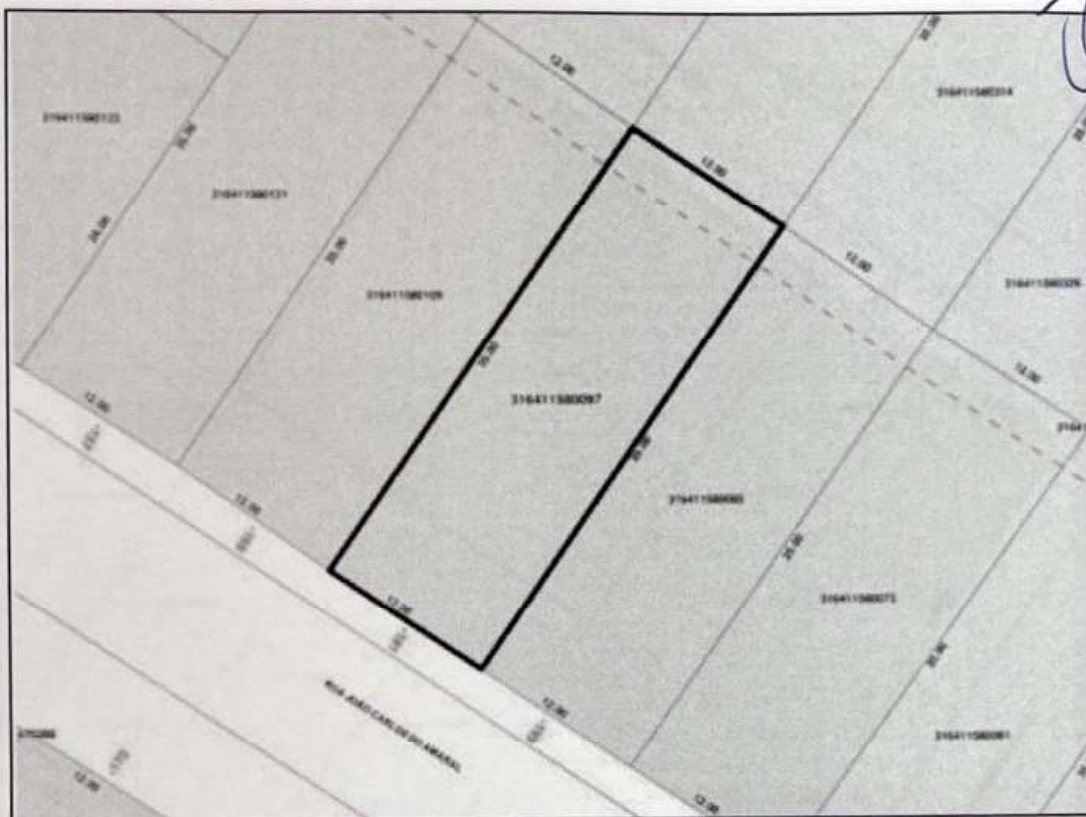
*[Handwritten signature]*

▪ **LOTE 08 DA QUADRA 32**



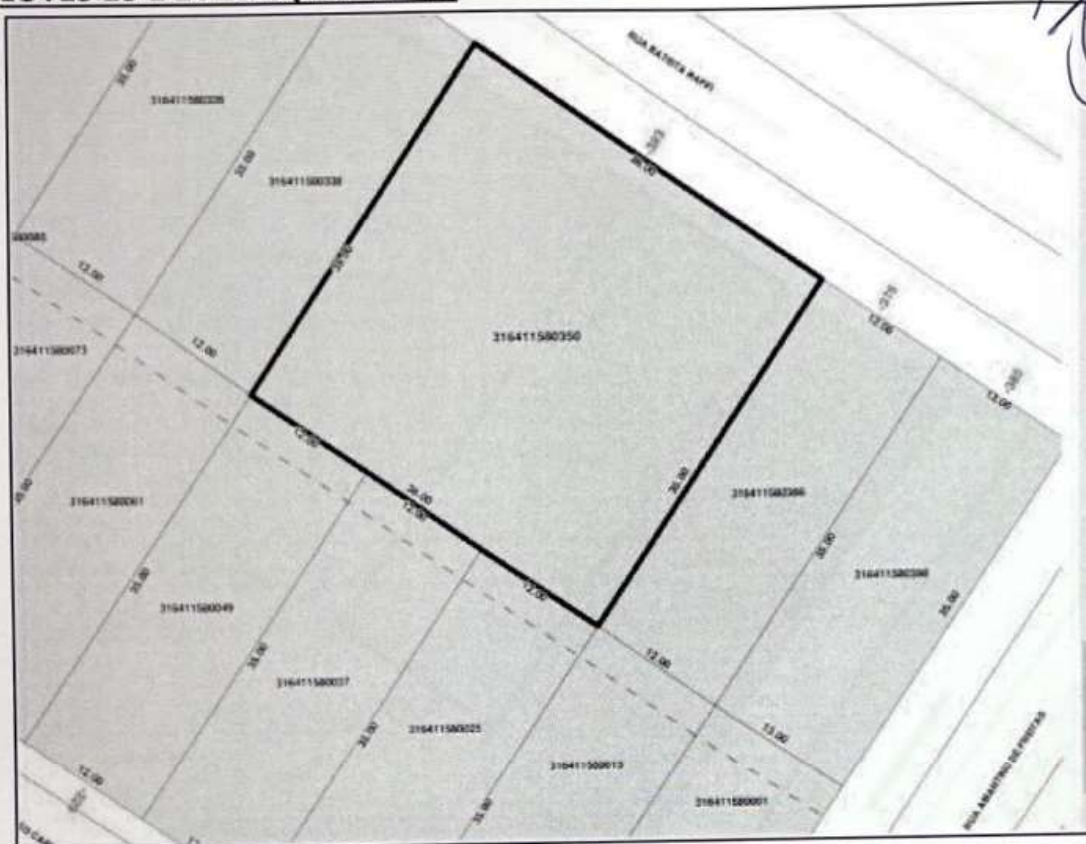
2122

▪ **LOTE 09 DA QUADRA 32**



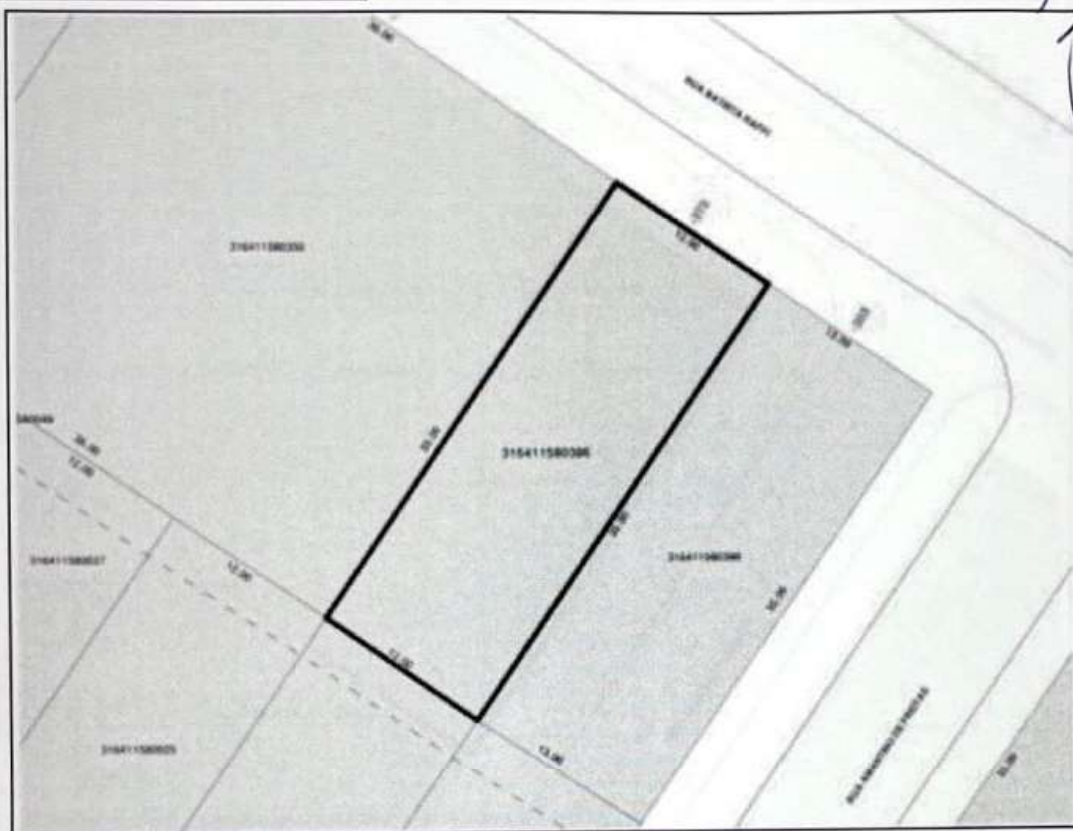


▪ **LOTES 25 E 26 DA QUADRA 32**



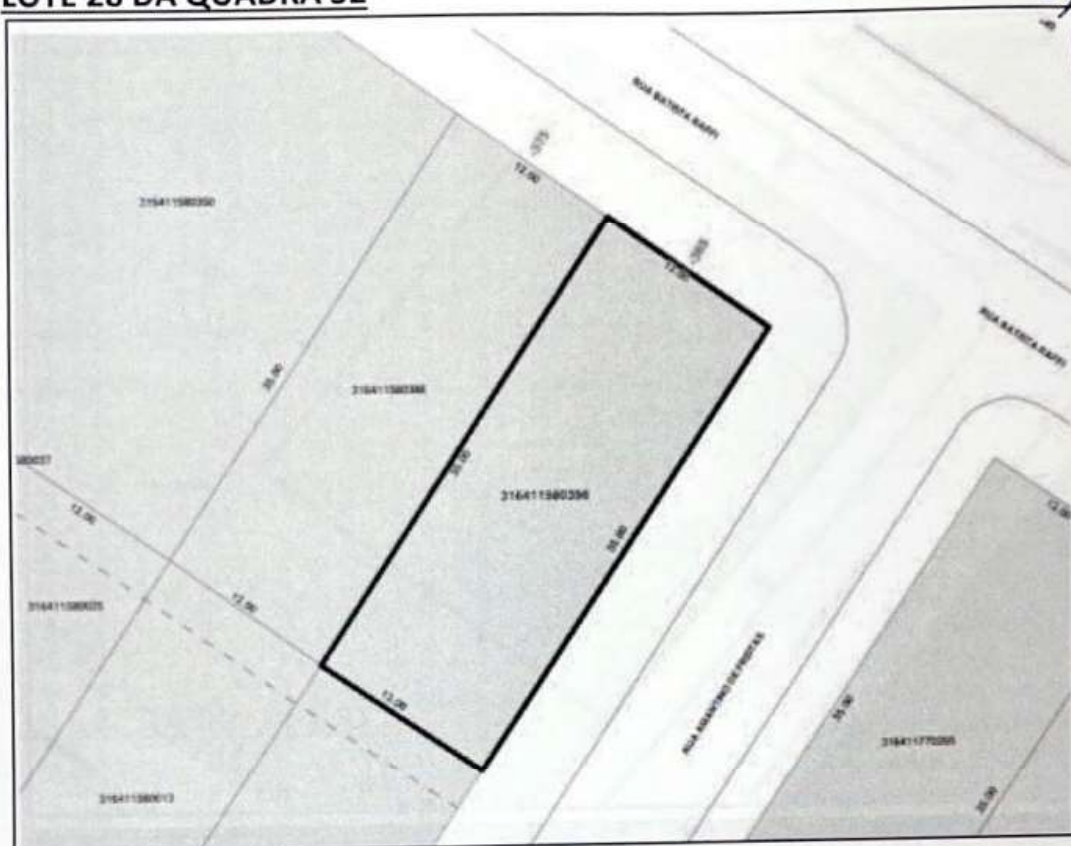
2124  
10

▪ **LOTE 27 DA QUADRA 32**



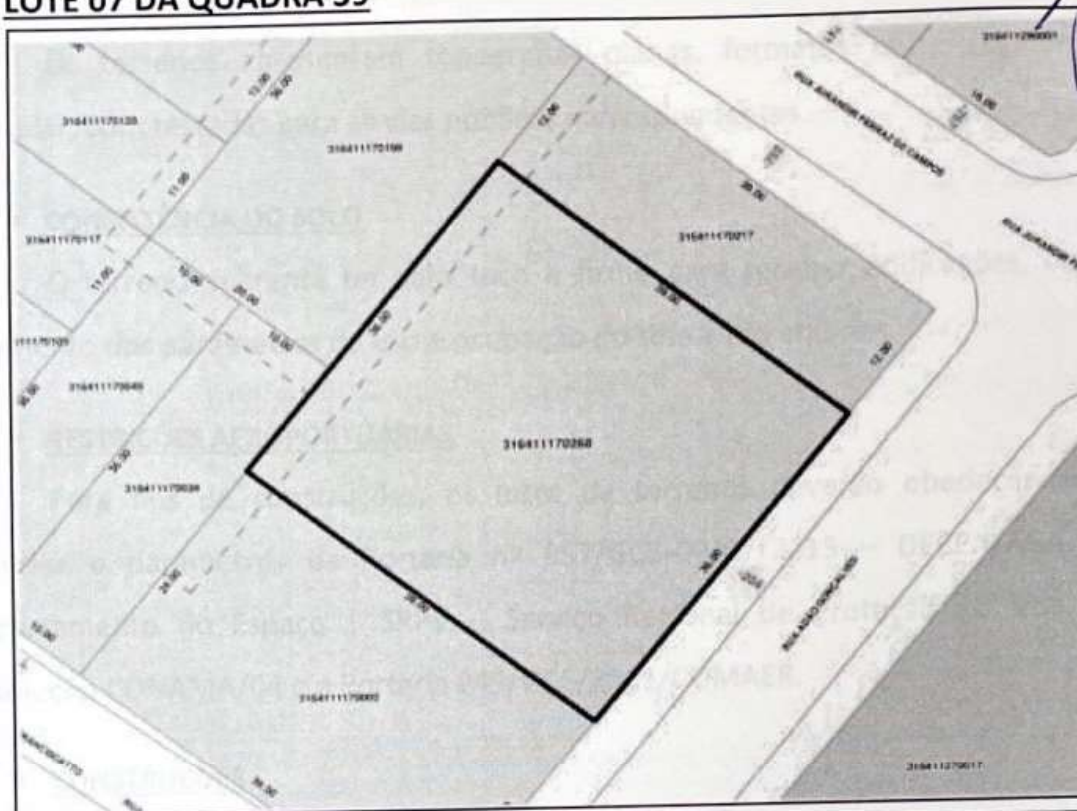
*Handwritten signature/initials*

▪ **LOTE 28 DA QUADRA 32**

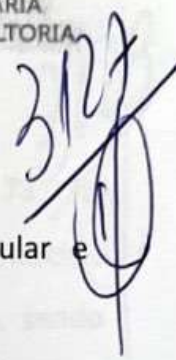


3126

▪ **LOTE 07 DA QUADRA 39**



**Figuras 27 a 40:** Adaptado Google Earth e Prefeitura de Campinas.



▪ **TOPOGRAFIA DO TERENO**

Os terrenos apresentam topografias planas, formatos entre regular e irregular, com testadas para as vias públicas correspondentes.

▪ **CONSISTÊNCIA DO SOLO**

O terreno aparenta ter solo seco e firme para receber edificações, com regimento dos parâmetros de uso e ocupação do solo e leis edilícias.

▪ **RESTRICÇÕES AEROPORTUÁRIAS**

Para fins de construções, os lotes de terrenos deverão obedecer aos critérios e parâmetros da Portaria nº 957/GC3-09/07/2015 – DECEA/AGA – Departamento do Espaço | SRPV – Serviço Regional de Proteção ao Voo e Resolução CONAMA/04 e a Portaria 249/GC5/2011/COMAER.

▪ **CONSTRUÇÕES**

Nos lotes, objetos da penhora, existem construções de uso comercial e residencial, conforme descrição a seguir:

- **Rua Batista Raffi nº 375 e 383, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 25, quadra 32, matrícula nº 13.717
  - Lote 26, quadra 32, matrícula nº 13.716
  - Lote 27, quadra 32, matrícula nº 26.871
- **Rua Batista Raffi nº 365 e 383, esquina coma Rua Amantino de Freitas, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 28, quadra 32, matrícula nº 27.741
- **Rua João Carlos do Amaral, s/nº, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 04, quadra 32, matrícula nº 73.778

3128

Sobre os lotes retro descritos e que correspondem às matrículas 73.778, 13.716, 13.717, 26.871 e 27.741 respectivamente, existem construções comerciais do tipo galpões industriais, destinados à comercialização de caminhões, sendo utilizados atualmente pela empresa M.V. GONÇALVES & CIA LTDA., CNPJ/MF n.º 04.906.153/0001-53, nome fantasia **"MARCELO CAMINHÕES"**.

Em função das disposições internas e seus acabamentos, as construções podem ser classificadas como sendo do tipo Galpão "Padrão Simples", conforme estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas do IBAPE/SP – 2019.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



**FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA**

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIO/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTES DOCUMENTOS.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE [WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR](http://WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR), MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

| EMPRESA                     |                      |                          |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| M. V. GONÇALVES & CIA. LTDA |                      |                          |
|                             |                      | TIPO: SOCIEDADE LIMITADA |
| NIRE MATRIZ                 | DATA DA CONSTITUIÇÃO | EMIÇÃO                   |
| 35217388903                 | 13/03/2003           | 03/05/2021 17:22:48      |
| INÍCIO DE ATIVIDADE         | CNPJ                 | INSCRIÇÃO ESTADUAL       |
| 31/01/2003                  | 04.906.153/0001-53   |                          |

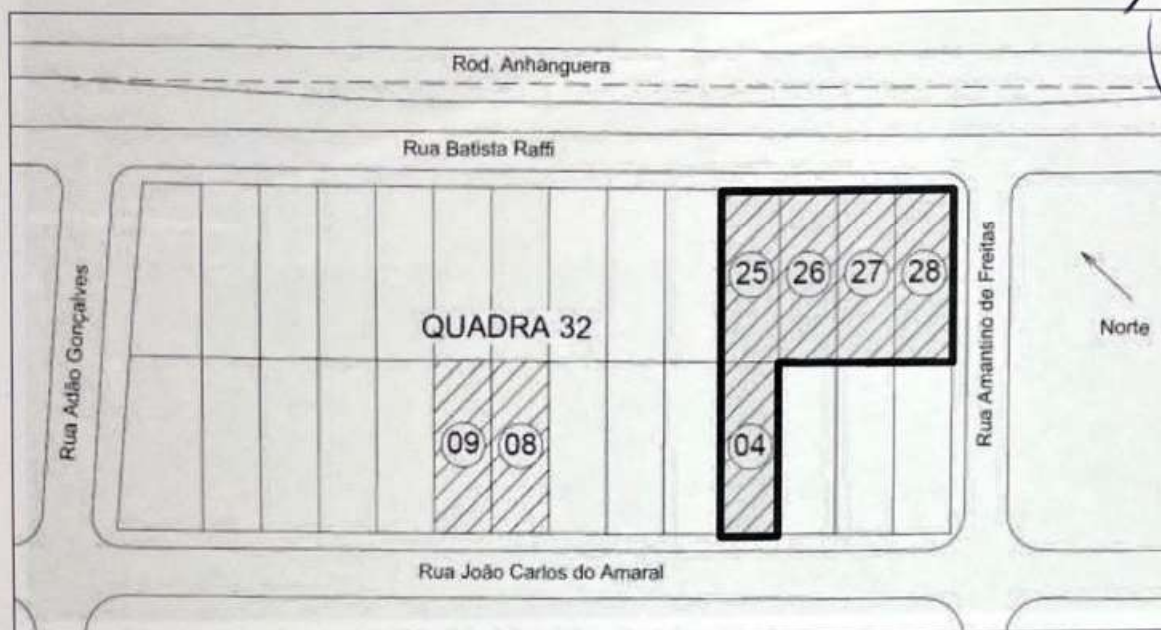
| CAPITAL                               |  |
|---------------------------------------|--|
| R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) |  |

| ENDEREÇO                      |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| LOGRADOURO: RUA BATISTA RAFFI | NÚMERO: 383           |
| BARRIO: JARDIM APARECIDA      | COMPLEMENTO:          |
| MUNICÍPIO: CAMPINAS           | CEP: 13068-001 UF: SP |

| OBJETO SOCIAL                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMÉRCIO A VAREJO DE AUTOMÓVEIS, CAMIONETAS E UTILITÁRIOS USADOS<br>COMÉRCIO SOB CONSIGNAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES<br>ATIVIDADES DE COBRANÇA E INFORMAÇÕES CADASTRAIS |

**Figura 41:** Ficha Cadastral Simplificada (FL. 01 - JUCESP – 2021).

3129



**Figura 42:** Localização dos Lotes na Quadra 32 (Elaborado pelo Perito – 2021).



**Figura 43:** Lotes 25, 26, 27 e 28 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).



Figura 44: Interno dos Lotes 25, 26, 27 e 28 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).



Figura 45: Interno dos Lotes 25, 26, 27 e 28 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021)

*213/1*



**Figura 46:** Lateral do Lotes 28 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).



**Figura 47:** Detalhe da Cobertura dos Lotes 25, 26, 27 e 28 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).

3132



**Figura 48:** Detalhe interno do Lote 04 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).

- **Rua João Carlos do Amaral, nº 187/193, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 08, quadra 32, matrícula nº 68.675
  - Lote 09, quadra 32, matrícula nº 68.676

Sobre esses lotes que correspondem às matrículas 68.675 e 68.676, existem construções comerciais do tipo galpões industriais destinados à oficina reparadora de caminhões, sendo utilizados atualmente pela empresa NEW TRUCK REPARAÇÕES AUTOMOBILÍSTICAS EIRELI, CNPJ/MF nº 25.231.1470001-13.

Em função das disposições internas e seus acabamentos, as construções podem ser classificadas como sendo do tipo Galpão e Escritório “Padrão Simples”, conforme estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas do IBAPE/SP – 2019.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO


**FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA**

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTES DOCUMENTOS.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE [WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR](http://WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR), MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

| EMPRESA                                      |                      |                     |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| NEW TRUCK REPARACOES AUTOMOBILISTICAS EIRELI |                      |                     |
|                                              |                      | TIPO: EIRELI (M.E.) |
| NIRE MATRIZ                                  | DATA DA CONSTITUIÇÃO | EMIÇÃO              |
| 35601453645                                  | 15/07/2016           | 03/05/2021 17:28:27 |
| INÍCIO DE ATIVIDADE                          | CNPJ                 | INSCRIÇÃO ESTADUAL  |
| 01/07/2016                                   | 25.231.147/0001-13   |                     |
| CAPITAL                                      |                      |                     |
| R\$ 88.000,00 (OITENTA E OITO MIL REAIS)     |                      |                     |
| ENDEREÇO                                     |                      |                     |
| LOGRADOURO: RUA JOAO CARLOS AMARAL           | NÚMERO: 193          |                     |
| BAIRRO: JARDIM APARECIDA                     | COMPLEMENTO:         |                     |
| MUNICÍPIO: CAMPINAS                          | CEP: 13068-617       | UF: SP              |
| OBJETO SOCIAL                                |                      |                     |
| OBJETO SOCIAL NÃO CADASTRADO                 |                      |                     |

Figura 49: Ficha Cadastral Simplificada (FL. 01 - JUCESP - 2021).

31/24

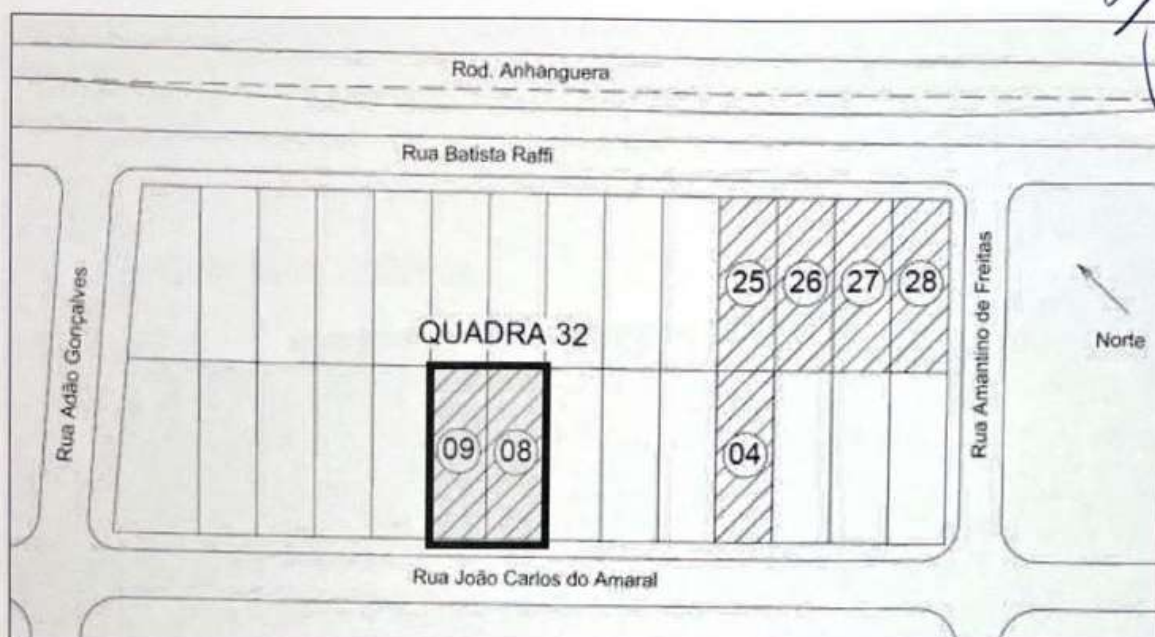


Figura 50: Localização dos Lotes na Quadra 32 (Elaborado pelo Perito – 2021).

Figura 52: Vista frontal dos Lotes 08 e 09 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).



Figura 51: Detalhe da fachada dos Lotes 08 e 09 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).

Figura 53: Vista interna dos Lotes 08 e 09 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).

21/25  
[Handwritten signature]

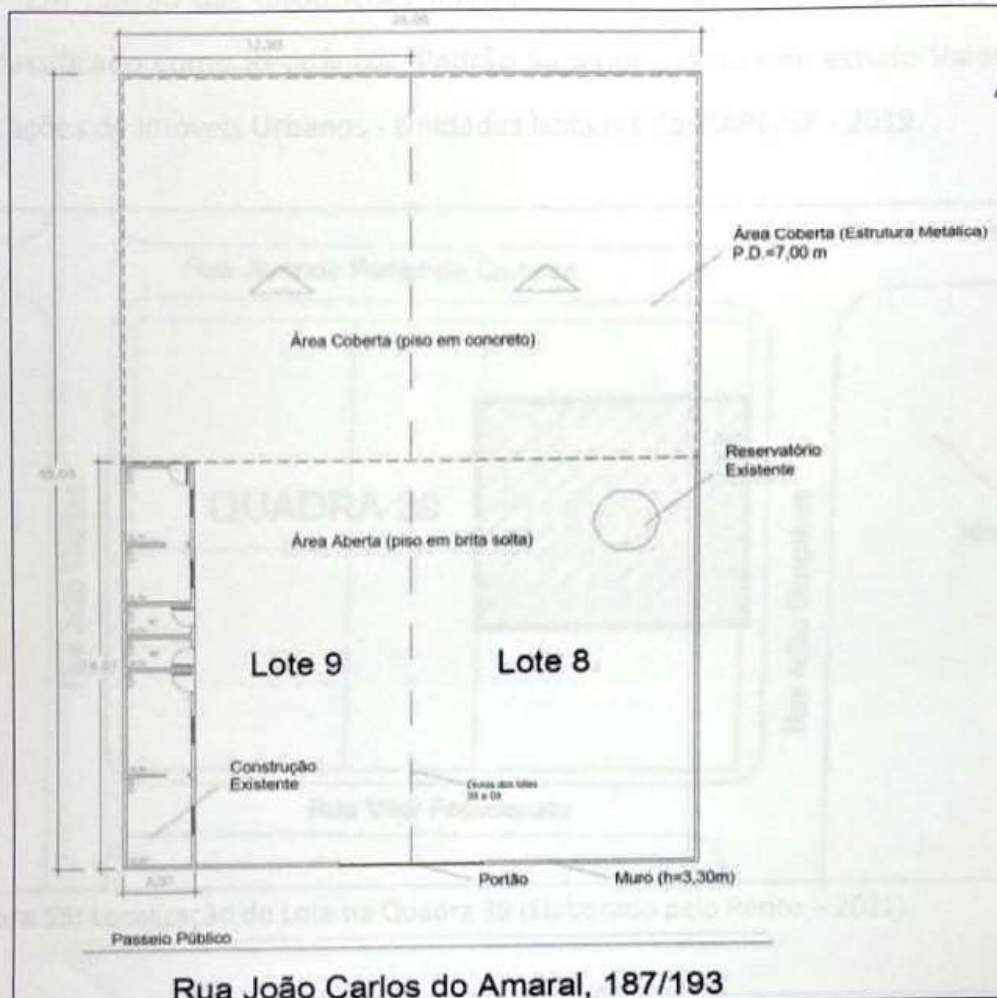


**Figura 52:** Vista frontal dos Lotes 08 e 09 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).



**Figura 53:** Vista interna dos Lotes 08 e 09 – Quadra 32 (Acervo do Perito – 2021).

*[Handwritten signature]*



**Figura 54: Croquis dos Lotes**

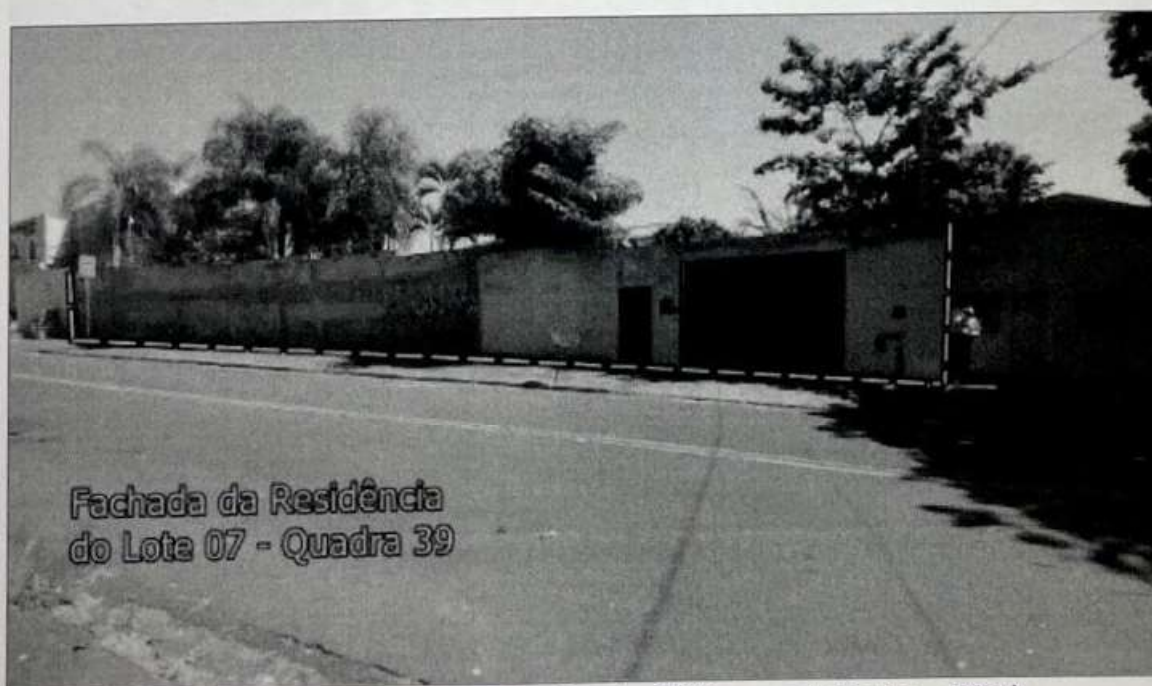
- **Rua Adão Gonçalves, nº 204, Jardim Aparecida - Campinas/SP.**
  - Lote 07, quadra 39, matrícula nº 99.906

Na data da vistoria não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, porém, para efeito de avaliação, serão considerados todos os elementos técnicos coletados externamente, entre outros documentos disponibilizados ao perito, conforme faculta o item 8.4 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

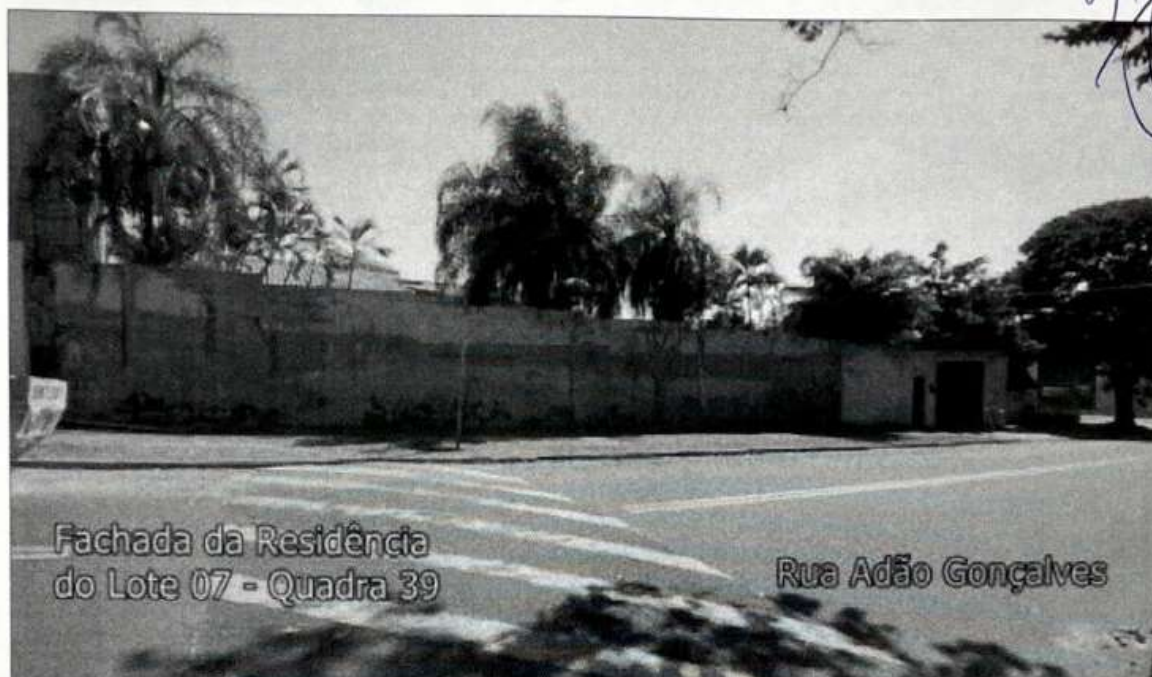
Em função das disposições internas e seus acabamentos, o imóvel pode ser classificado como Residência "Padrão Superior", conforme estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas do IBAPE/SP - 2019.



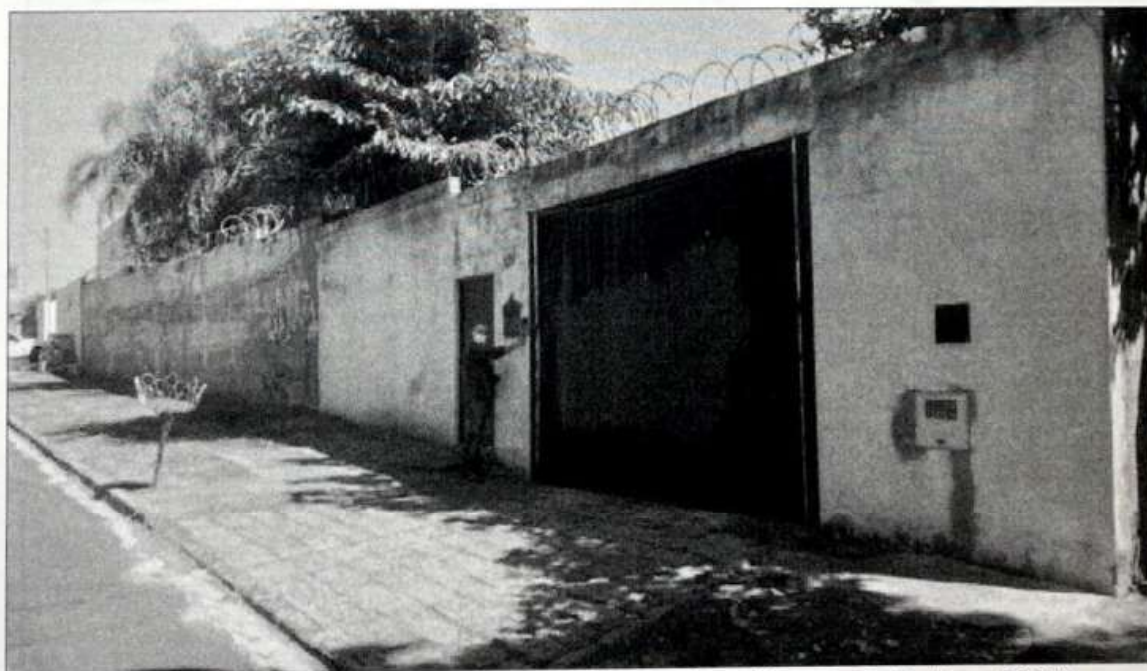
**Figura 55:** Localização do Lote na Quadra 39 (Elaborado pelo Perito – 2021).



**Figura 56:** Detalhe da Fachada do Lote 7 – Quadra 39 (Acervo do Perito – 2021).

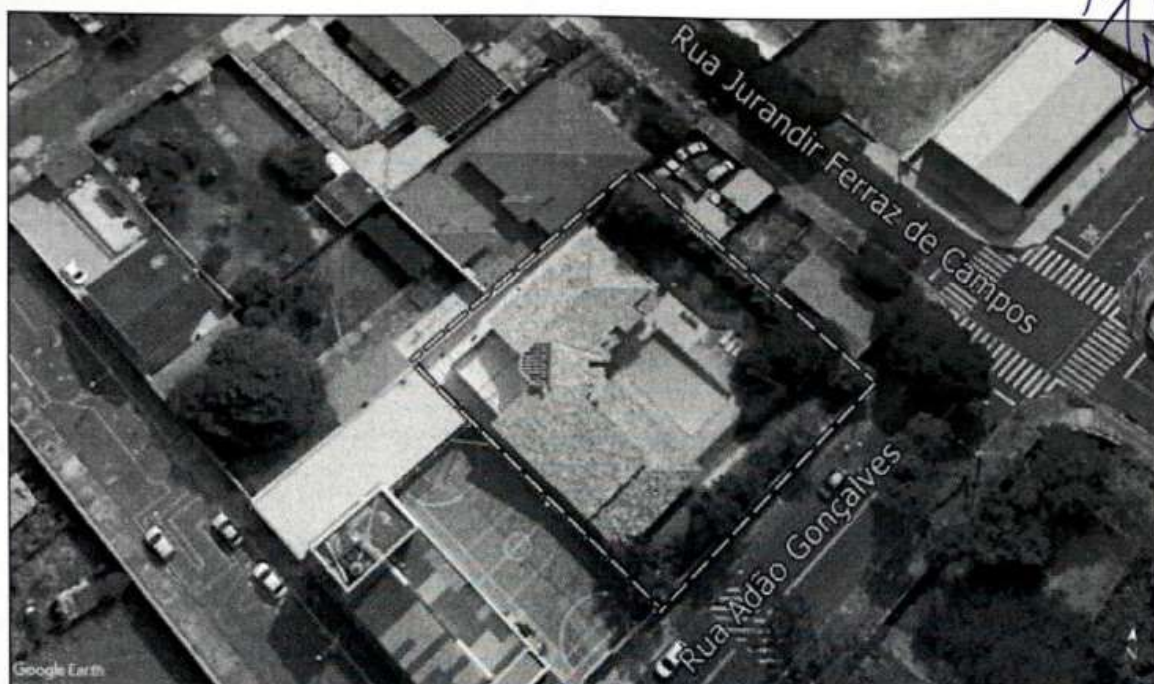



**Figura 57:** Detalhe da Fachada do Lote 7 – Quadra 39 (Acervo do Perito – 2021).

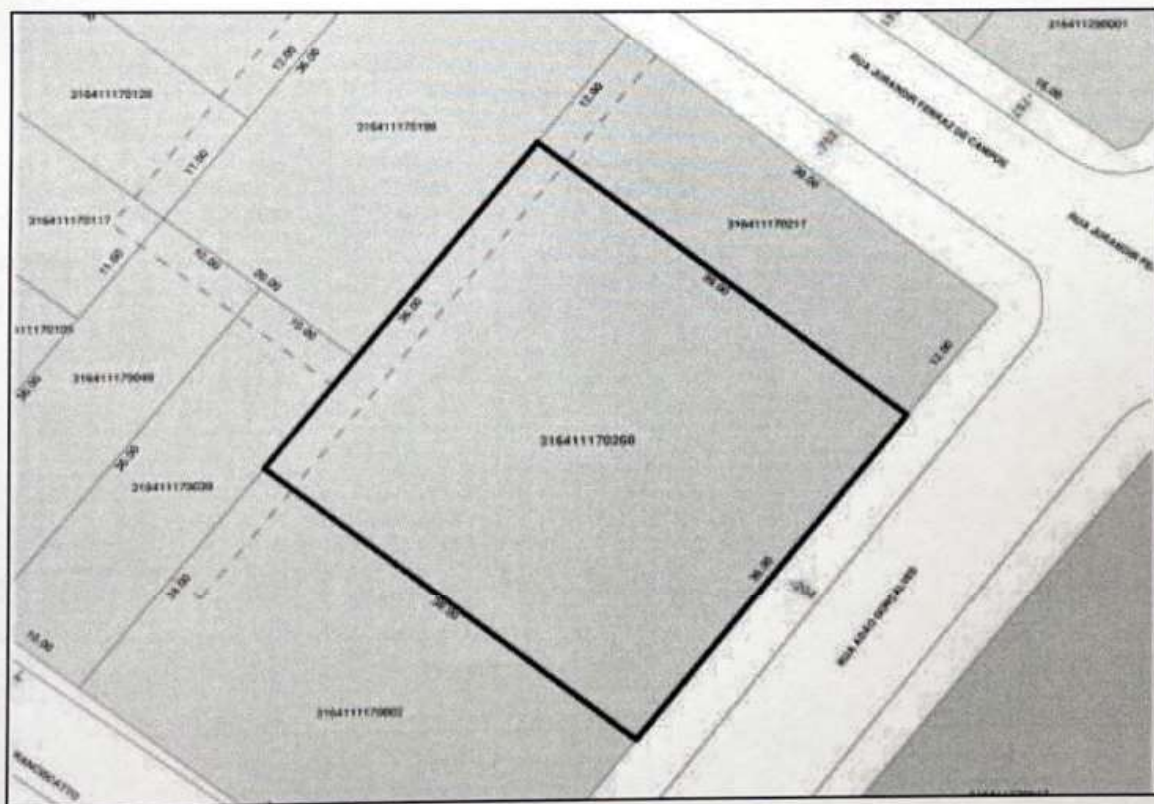


**Figura 58:** Tentativa do Perito de contato e acesso ao lote (Acervo do Perito – 2021).

*Figura 58: Perito, Prefeitura de Campinas*



**Figura 59:** Detalhe Lote (Google Earth – 2021).



**Figura 60:** Fonte: Prefeitura de Campinas.



## V – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### V.1 – DIRETRIZES TÉCNICAS GERAIS NORMATIVAS

O presente trabalho técnico de engenharia obedece, como diretrizes gerais, às recomendações das Normas Técnicas - NBR 14653-2; Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### V.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para calcular o valor de mercado de um imóvel, seja qual for a sua vocação e natureza, obedecendo ao disposto nas Normas, destacam-se as seguintes metodologias de avaliação:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>ibape SP</b><br>Qualidade em perícias e avaliações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO<br><small>(BRUNO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)</small> |
| <p><b>8.5. Escolha da metodologia</b></p> <p>Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:</p> <p><b>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO</b><br/>         Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.</p> <p><b>MÉTODO EVOLUTIVO</b><br/>         Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. E o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.</p> <p><b>MÉTODO INVOLUTIVO</b><br/>         Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.</p> <p><b>MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA</b><br/>         Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.</p> <p><b>MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO</b><br/>         Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.</p> <p>Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.</p> |                                                                                                                                            |

Fonte: Norma do IBAPE/SP



A Norma define que as metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

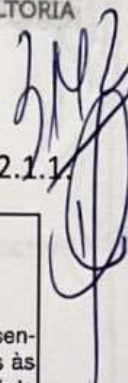
- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação;
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Considerando o tipo de imóvel, sua destinação e inserção urbana, para a avaliação será considerado o Método Evolutivo, que compreende a soma dos valores calculados de terreno e construções, sendo o valor unitário de terreno será obtido a partir do Método Comparativo Direto, através de tratamento por fatores de homogeneização dos elementos comparativos.

### V.3 – PESQUISA DE MERCADO

Em conformidade com o prelecionado pela Norma do IBAPE/SP, itens 9.2.1.1 e 9.2.1.2 - Planejamento da Pesquisa e Coleta de Dados, para se calcular o valor unitário básico por metro quadrado de terreno, este perito realizou pesquisa de elementos comparativos amostrais de mercado de imóveis na microrregião geoeconômica em questão, sendo observadas as seguintes determinações:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);



A Norma NBR 14.653:1, por sua vez, recomenda em seu item 8.2.1; 8.2.1.1.

#### 8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

##### 8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

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 estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

**Fonte:** Norma Técnica NBR 14.653:1/ABNT

## V.4 – TRATAMENTO POR FATORES

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores previstos na Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme abaixo:

1º) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

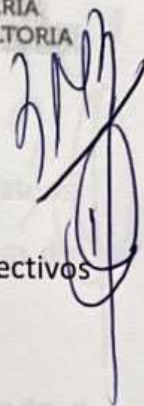
$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

2º) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

Onde:

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).



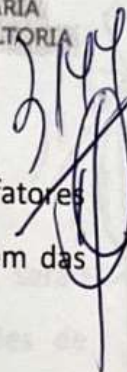
Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

At = Área do terreno

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.
3. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados nas tipologias pertinentes e verificados suas condições de serem homogeneizantes comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
4. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.



5. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

6. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos.

Portanto, para atender aos preceitos das normas de Avaliação, os fatores de homogeneização a serem utilizados na pesquisa comparativa de mercado de terrenos, serão calculados por metodologia científica para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Considerando que os lotes 04, 08, 09, 25, 26, 27 e 28 da quadra 32, localizam-se na "ZAE A" - Zona de Atividade Econômica "A", enquanto o lote 07 da quadra 39 localiza-se na ZM2 - Zona Mista 2 residencial, para não ocorrer distorções de valores unitários de terrenos, foram realizadas 02 pesquisas de mercados compatíveis para a zona de uso, atividade e destinação correspondente, conforme fichas de homogeneização que seguem anexas ao Laudo.



## V.5 – CONSTRUÇÕES

Para o cálculo dos valores unitários e de mercado da construção, serão adotados os parâmetros estabelecidos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do IBAPE/SP – 2019 e R8N.



### V. TABELA DE COEFICIENTES

| Grupo        | Validade dos Índices*  | Padrão                  | Intervalo de Índices - P <sub>c</sub> |       |        | Idade Referencial - I <sub>r</sub> (anos) | Valor Residual - R (%) |
|--------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------|--------|-------------------------------------------|------------------------|
|              |                        |                         | Mínimo                                | Médio | Máximo |                                           |                        |
| 1. BARRACO   | A partir de 01/04/2019 | 1.1 - Padrão Rústico    | 0,091                                 | 0,136 | 0,177  | 5                                         | 0%                     |
|              |                        | 1.2 - Padrão Simples    | 0,178                                 | 0,203 | 0,234  | 10                                        | 0%                     |
| 2. CASA      | A partir de 01/11/2017 | 2.1 - Padrão Rústico    | 0,409                                 | 0,481 | 0,553  | 60                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.2 - Padrão Proletário | 0,624                                 | 0,734 | 0,844  | 60                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.3 - Padrão Econômico  | 0,919                                 | 1,070 | 1,221  | 70                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.4 - Padrão Simples    | 1,251                                 | 1,497 | 1,743  | 70                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.5 - Padrão Médio      | 1,903                                 | 2,154 | 2,355  | 70                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.6 - Padrão Superior   | 2,356                                 | 2,656 | 3,008  | 70                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.7 - Padrão Fino       | 3,331                                 | 3,865 | 4,399  | 60                                        | 20%                    |
|              |                        | 2.8 - Padrão Luxo       | 4,843                                 | -     | -      | 60                                        | 20%                    |
| 3. GALPÃO    | A partir de 01/11/2017 | 3.1 - Padrão Econômico  | 0,518                                 | 0,609 | 0,700  | 60                                        | 20%                    |
|              |                        | 3.2 - Padrão Simples    | 0,962                                 | 1,125 | 1,268  | 60                                        | 20%                    |
|              |                        | 3.3 - Padrão Médio      | 1,368                                 | 1,659 | 1,871  | 80                                        | 20%                    |
|              |                        | 3.4 - Padrão Superior   | 1,872                                 | -     | -      | 80                                        | 20%                    |
| 4. COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 4.1 - Padrão Simples    | 0,071                                 | 0,142 | 0,213  | 20                                        | 10%                    |
|              |                        | 4.2 - Padrão Médio      | 0,229                                 | 0,293 | 0,357  | 20                                        | 10%                    |
|              |                        | 4.3 - Padrão Superior   | 0,333                                 | 0,486 | 0,639  | 30                                        | 10%                    |

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação, será determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \quad \text{Onde:}$$

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Para o cálculo do “FOC” individual das construções, foram observados os parâmetros estabelecidos no estudo VEIU do IBAPE/SP – 2019, na Tabela 1 – Vida referencial (Ir); Valor residual (R) e Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec.

(CUB) R8-N – abril 2021: 1.622,21/m<sup>2</sup> (último publicado)

|                                                 |  |
|-------------------------------------------------|--|
| ABRIL 2021                                      |  |
| Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) |  |
| SEM DESEMBOLSAMENTO                             |  |
| R8-N                                            |  |
| <b>1.622,21</b>                                 |  |
| (1,41%)                                         |  |

(Fonte: <https://sindusconsp.com.br/cub>)

Valor calculado = R\$ 235.002,17

Arredondando-se:

## VI – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### VI.1 – TERRENO

Os valores de mercado dos terrenos por metodologia “tratamento de fatores” conforme cálculos de homogeneização (anexo).

### VI.2 – CONSTRUÇÃO

Os valores de mercado das construções foram calculados em função dos respectivos padrões construtivos, estado de conservação e área construída.



### VI.3 – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

O valor total de mercado do imóvel obtido a partir do Método Evolutivo resultará dos valores calculados de terreno e construções.

#### VI.1.1 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 73.778    | 04   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 620.345,20

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 620.000,00</b> |
| (seiscentos e vinte mil reais)            |
| Data base - junho de 2021                 |

#### VI.2.1 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %w        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 420,00                               | 70                      | 20%                | 36                               | 51,4%     | 0,611 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,4580 | 0,5664                            | 235.002,17                |
| LOTE 04     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                             | 235.002,17                |

Valor calculado = R\$ 235.002,17

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 235.000,00</b> |
| (duzentos e trinta e cinco mil reais)     |
| Data base – junho de 2021                 |

#### VI.3.1 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 620.000,00 + R\$ 235.000,00 =**

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 855.000,00</b> |
| (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais) |
| Data base – junho de 2021                  |

### VI.1.2 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 68.675    | 08   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 620.345,20

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 620.000,00</b> |
| <b>(seiscentos e vinte mil reais)</b>     |
| <b>Data base - junho de 2021</b>          |

### VI.2.3 – CONSTRUÇÃO

### VI.2.2 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 204,00                               | 70                      | 20%                | 21                               | 30,0%     | 0,805 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,6038 | 0,6830                            | 137.649,69                |
| LOTE 08     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | <b>TOTAL</b>                      | <b>137.649,69</b>         |

Valor calculado = R\$ 137.649,69

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 138.000,00</b> |
| <b>(cento e trinta e oito mil reais)</b>  |
| <b>Data base – junho de 2021</b>          |

### VI.3.2 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 620.000,00 + R\$ 138.000,00 =**

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 758.000,00</b>       |
| <b>(setecentos e cinquenta e oito mil reais)</b> |
| <b>Data base – junho de 2021</b>                 |



### VI.1.3 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 68.676    | 09   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 620.345,20

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 620.000,00</b> |
| <b>(seiscentos e vinte mil reais)</b>     |
| <b>Data base - junho de 2021</b>          |

### VI.2.3 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 204,00                               | 70                      | 20%                | 21                               | 30,0%     | 0,805 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,6038 | 0,6830                            | 137.649,69                |
| LOTE 09     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | <b>TOTAL</b>                      | <b>137.649,69</b>         |

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Escritório  | 1.622,21                                    | 2.3. Econômico | 0,919                    | 54,21                                | 70                      | 20%                | 21                               | 30,0%     | 0,805 | F                                  | 33,20%                                     | 0,5377 | 0,6302                            | 50.930,14                 |
| LOTE 09     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | <b>TOTAL</b>                      | <b>50.930,14</b>          |

Valor calculado = R\$ 188.579,83

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 189.000,00</b> |
| <b>(cento e oitenta e nove mil reais)</b> |
| <b>Data base – junho de 2021</b>          |

### VI.3.3 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 620.000,00 + R\$ 189.000,00 =**

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 809.000,00</b> |
| <b>(oitocentos e nove mil reais)</b>       |
| <b>Data base – junho de 2021</b>           |

#### VI.1.4 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 13.717    | 25   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 620.345,20

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 620.000,00</b> |
| <b>(seiscentos e vinte mil reais)</b>     |
| <b>Data base - junho de 2021</b>          |

#### VI.2.4 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RSN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 370,00                               | 70                      | 20%                | 35                               | 50,0%     | 0,625 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,4688 | 0,5750                            | 210.181,23                |
| LOTE 25     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                             | 210.181,23                |

Valor calculado = R\$ 210.181,23

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 210.000,00</b> |
| <b>(duzentos e dez mil reais)</b>         |
| <b>Data base – junho de 2021</b>          |

#### VI.3.4 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 620.000,00 + R\$ 210.000,00 =

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 830.000,00</b> |
| <b>(oitocentos e trinta mil reais)</b>     |
| <b>Data base – junho de 2021</b>           |

*[Handwritten signature]*

### VI.1.5 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 13.716    | 26   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 620.345,20

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 620.000,00</b> |
| <b>(seiscentos e vinte mil reais)</b>     |
| <b>Data base - junho de 2021</b>          |

### VI.2.5 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsoleto a Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                          | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 370,00                               | 70                      | 20%                | 35                               | 50,0%     | 0,625 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,4688 | 0,5750                       | 210.181,23                |
| LOTE 26     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                        | 210.181,23                |

Valor calculado = R\$ 210.181,23

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 210.000,00</b> |
| <b>(duzentos e dez mil reais)</b>         |
| <b>Data base – junho de 2021</b>          |

### VI.3.4 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 620.000,00 + R\$ 210.000,00 =

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 830.000,00</b> |
| <b>(oitocentos e trinta mil reais)</b>     |
| <b>Data base – junho de 2021</b>           |


 ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

### VI.1.6 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 26.871    | 27   | 32     | 420,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 620.345,20

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 620.000,00</b> |
| <b>(seiscentos e vinte mil reais)</b>     |
| <b>Data base - junho de 2021</b>          |

### VI.2.6 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 262,00                               | 70                      | 20%                | 35                               | 50,0%     | 0,625 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,4688 | 0,5750                            | 148.831,04                |
| LOTE 27     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                             | 148.831,04                |

Valor calculado = R\$ 148.831,04

Arredondando-se:

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 149.000,00</b>  |
| <b>(cento e quarenta e nove mil reais)</b> |
| <b>Data base – junho de 2021</b>           |

### VI.3.6 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 620.000,00 + R\$ 149.000,00 =**

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 769.000,00</b>      |
| <b>(setecentos e sessenta e nove mil reais)</b> |
| <b>Data base – junho de 2021</b>                |



### VI.1.7 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL            |
|-----------|------|--------|-----------------------|
| 27.471    | 28   | 32     | 455,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 711.159,28

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 711.000,00</b> |
| (setecentos e onze mil reais)             |
| Data base - junho de 2021                 |

### VI.2.8 – CONSTRUÇÃO

### VI.2.7 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão)  | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão         | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Galpão      | 1.622,21                                    | 3.1. Econômico | 0,609                    | 274,00                               | 70                      | 20%                | 35                               | 50,0%     | 0,625 | E/F                                | 25,00%                                     | 0,4688 | 0,5750                            | 155.647,72                |
| LOTE 28     |                                             |                |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                             | 155.647,72                |

Valor calculado = R\$ 155.647,72

Arredondando-se:

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 156.000,00</b> |
| (cento e cinquenta e seis mil reais)      |
| Data base – junho de 2021                 |

### VI.3.7 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 711.000,00 + R\$ 156.000,00 =

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 867.000,00</b> |
| (oitocentos e sessenta e sete mil reais)   |
| Data base – junho de 2021                  |



### VI.1.8 – TERRENO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA | ÁREA TOTAL              |
|-----------|------|--------|-------------------------|
| 99.906    | 07   | 39     | 1.404,00 m <sup>2</sup> |

Valor calculado = R\$ 1.174.913,75

Arredondando-se:

**V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 1.175.000,00**

(um milhão, cento e setenta e cinco mil reais)

Data base - junho de 2021

### VI.2.8 – CONSTRUÇÃO

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão) | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão        | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Casa        | 1.622,21                                    | 2.5 Médio     | 2,356                    | 630,00                               | 70                      | 20%                | 35                               | 50,0%     | 0,625 | E/F                                | 30,00%                                     | 0,4375 | 0,5500                            | 1.324.297,62              |
| LOTE 07     |                                             |               |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                             | 1.324.297,62              |

| BENFEITORIA | Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> ) | Tipo (Padrão) | Coef. Padrão Construtivo | Área da Construção (m <sup>2</sup> ) | Vida Referencial (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente Edificação (Anos) | % de Vida | Ka    | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | K      | Fator Obsolescência e Conservação | Valor da Construção (R\$) |
|-------------|---------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------|
|             | RBN                                         | Padrão        | Pc                       | Ac                                   | Ir                      | R                  | Ie                               | %v        | Ka    | Estado                             | Ec                                         | K      | Foc                               | Vc                        |
| Varanda     | 1.622,21                                    | 2.6 Superior  | 1,497                    | 120,00                               | 70                      | 20%                | 35                               | 50,0%     | 0,625 | E/F                                | 30,00%                                     | 0,4375 | 0,5500                            | 16.027,76                 |
| LOTE 07     |                                             |               |                          |                                      |                         |                    |                                  |           |       |                                    |                                            |        | TOTAL                             | 16.027,76                 |

Vu varanda = 10% Vu Corpo Principal

Valor calculado = R\$ 1.340.325,38

Arredondando-se:

**V<sub>TOTAL</sub> = R\$ 1.340.000,00**

(um milhão trezentos e quarenta mil reais)

Data base - junho de 2021

### VI.3.8 – VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 1.175.000,00 + R\$ 1.340.000,00 =**

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 2.515.000,00**

(dois milhões, quinhentos e quinze mil reais)

Data base - junho de 2021

**VII – CONCLUSÃO TÉCNICA**

Pelo todo o exposto, os valores de mercado para os imóveis abaixo relacionados, localizados no bairro de Jardim Aparecida município de Campinas, estado de São Paulo, nos autos da ação da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**, que tem como autor **CONTIN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.**, em face de **BLAYA COMERCIAL DE CARROCERIAS LTDA. E OUTROS** correspondem a:

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 73.778    | 04   | 32     |

**R\$ 855.000,00**

(oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)

Data base – junho de 2021

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 68.675    | 08   | 32     |

**R\$ 758.000,00**

(setecentos e cinquenta e oito mil reais)

Data base – junho de 2021

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 68.676    | 09   | 32     |

**R\$ 809.000,00**

(oitocentos e nove mil reais)

Data base – junho de 2021



ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

*[Handwritten signature]*

VIII - ENCERRAMENTO

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 13.717    | 25   | 32     |

**R\$ 830.000,00**

(oitocentos e trinta mil reais)

Data base – junho de 2021

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 13.716    | 26   | 32     |

**R\$ 830.000,00**

(oitocentos e trinta mil reais)

Data base – junho de 2021

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 26.871    | 27   | 32     |

**R\$ 769.000,00**

(setecentos e sessenta e nove mil reais)

Data base – junho de 2021

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 27.471    | 28   | 32     |

**R\$ 867.000,00**

(oitocentos e sessenta e sete mil reais)

Data base – junho de 2021

| MATRÍCULA | LOTE | QUADRA |
|-----------|------|--------|
| 99.906    | 07   | 39     |

**R\$ 2.515.000,00**

(dois milhões, quinhentos e quinze mil reais)

Data base – junho de 2021

**VIII - ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO TÉCNICO** em 67 (sessenta e sete) folhas, impressas digitalmente e numeradas de um só lado, sendo a primeira e esta última assinada.

Campinas, 03 de junho de 2021.

  
**Elorci de Lima**  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil  
CREA-SP 0601129513



Membro titular do  
IBAPE SP nº 2018

3158

LOTES 04, 03, 09, 25, 26 E 27 DA QUADRA 32 – ID. APARECIDA

**ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO COMPARATIVA**

**Tabela de Avaliação**

Desenvolvido por: [ ] Data de Análise: [ ]

| Item     | Valor | Valor | Valor | Valor | Valor | Valor | Valor | Valor |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. Valor | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   |

**Índice de Avaliação**

| Item     | Índice | Índice |
|----------|--------|--------|
| 1. Valor | 100    | 100    |

**LOTES 04, 08, 09, 25, 26 E 27 DA QUADRA 32 – JD. APARECIDA**


GeoAvaliaProf

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: JD. APARECIDA GALPÃO

DATA: 20/05/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - CAMPINAS - SP

OBSERVAÇÃO:

Pesquisa para os lotes 04, 08, 25, 26, 27 e 28 da Quadra 32 do Jardim Aparecida

**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**

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização       | 947,27 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada           | 12,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não    |
| <input type="checkbox"/> Área                         |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia        | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência      | seco   |

**FATORES ADICIONAIS**

| FATOR                                                | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|------------------------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA<br>Fator Área | 1,00   | Terreno    |

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

GeoAvaliarPro

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

| Núm.                                  | Endereço                             | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua João Coelho, 71                  | 1.106,93       | 1.157,53       | 1,0457             | 1,0001             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Batista Ratti, 233               | 1.675,52       | 1.833,86       | 1,0945             | 1,0001             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Dom Humberto Mazzoni, 136        | 1.171,88       | 1.585,42       | 1,3529             | 1,0003             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita, 112 | 1.335,81       | 1.651,19       | 1,2379             | 1,0002             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita, 226 | 1.139,89       | 1.074,88       | 0,9430             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita, 72  | 941,59         | 1.185,64       | 1,2379             | 1,0003             |

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

GeoAnalisarPro

**ADERÊNCIA**

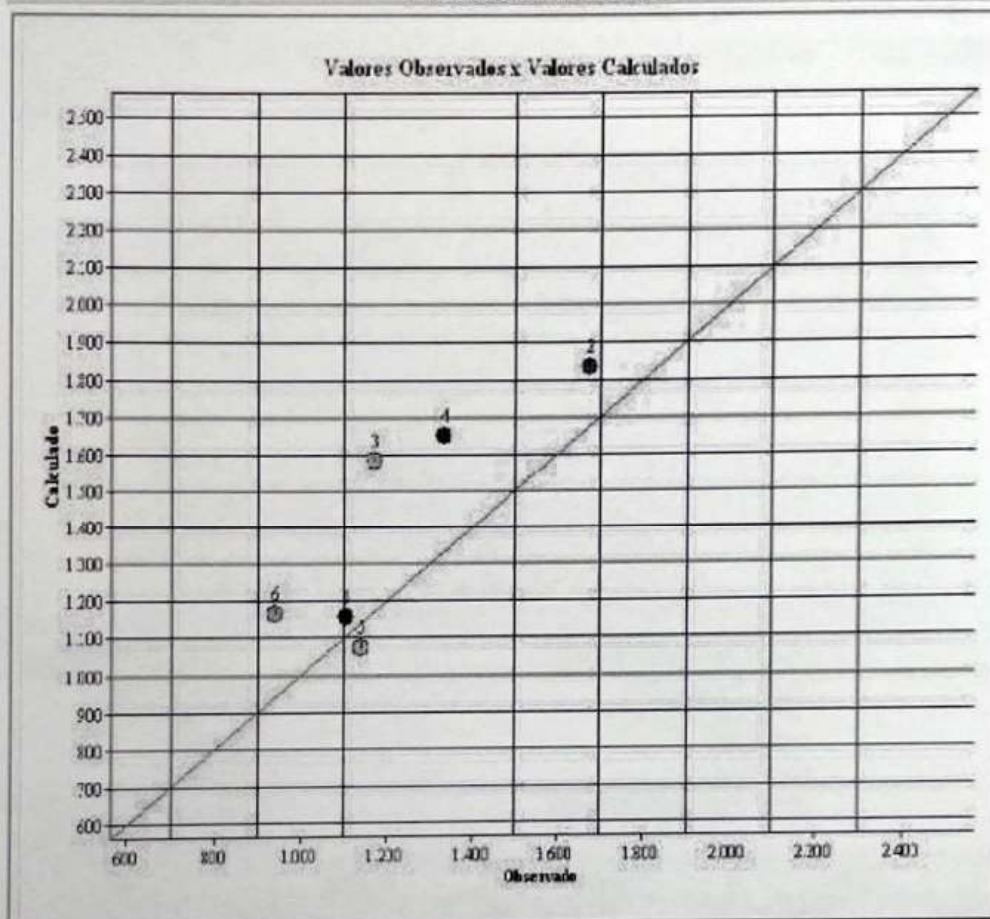
| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.106,93  | 1.157,53  |
| 2    | 1.675,52  | 1.833,86  |
| 3    | 1.171,88  | 1.585,42  |
| 4    | 1.333,81  | 1.651,19  |
| 5    | 1.139,89  | 1.074,88  |
| 6    | 941,59    | 1.165,64  |

3162  



GeoAvaliarPro

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



3109  
10



GeoAvaliarPro

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Batista Rafli s/nº Rua João Carlos Amaral Jd. Aparecida SAO

Data: 20/05/2021

Cliente: Laudo Judicial

Área m²: 420,00

Modalidade: Venda

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.228,27

Desvio Padrão: 252,61

- 30%: 859,79

+ 30%: 1.596,75

Coefficiente de Variação: 20,5700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.411,20

Desvio Padrão: 317,46

- 30%: 987,84

+ 30%: 1.834,56

Coefficiente de Variação: 22,5000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição |                                                      | GRAU III                                                             |                                     | GRAU II                                                              |                                     | GRAU I                                                                  |                                     | 9 |
|-----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1         | Carac. do imóvel analisado                           | Completa quanto a todas variáveis analisadas                         | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                        | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma                                            | <input type="checkbox"/>            | 3 |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados         | 12                                                                   | <input type="checkbox"/>            | 6                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                       | <input type="checkbox"/>            | 2 |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                   | Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores | <input checked="" type="checkbox"/> | 1 |
| 4         | Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores | 0,80 a 1,20                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                          | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 %                                                           | <input type="checkbox"/>            | 3 |

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.411,20

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.477,01000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 620.345,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.219,91

INTERVALO MÍNIMO: 1.324,80

INTERVALO MÁXIMO: 1.602,49

INTERVALO MÁXIMO: 1.629,22

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3161

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 947,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João Coelho

NÚMERO: 71

COMP.:

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.825,00 TESTADA - (cf) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,10  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA: 780,00 m²

PADRÃO CONSTR: galpão econômico (-)

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,518 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,488 CUSTO BASE (RS): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 319.853,61

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,53 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 (RS): 2.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Torres Empreendimento Imobiliários

CONTATO: Digital - Viva Real - BA002133

TELEFONE: (19)-32421233

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,20      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | 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: 1.106,93   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.357,63   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0457           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001 |



Gerar Avaliar Prof

2165

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Batista Rom

NÚMERO: 233

COMP.: Esq. Rua Augusto Pado-BARRIO: Jardim Aparecida

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: 2.472,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,20  
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.045,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (\*) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,268 IDADE REAL: 18 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,722 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 3.058.116,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 0,00 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\$): 8.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Thiago Esteves Rodrigues Imóveis

CONTATO: Digital - Viva Real - GA0000

TELEFONE: (19)-981243226

**OBSERVAÇÃO:**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,25      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | 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: 1.675,52   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.833,86   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0945           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001 |



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 730,96

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Humberto Mazzoni

NÚMERO: 136

COMP.:

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.471,11

TESTADA - (cf) m

27,00

PROF. EQUIV. (Fe):

54,49

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA:

935,77 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-)

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO:

0,982 IDADE REAL: 30

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,534

CUSTO BASE (R\$): 1.822,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

796.029,09

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

ADICIONAL 02:

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

ADICIONAL 05:

ADICIONAL 06:

1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Davanti Negócios Imobiliários

CONTATO:

Digital - Viva Real - GA112561

TELEFONE: (19)-32343755

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,30               | FT ADICIONAL 01: 0,16       |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | FT ADICIONAL 02: 0,00       |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,04               | 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: 1.171,88    |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.585,42    |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.352,9           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0 |



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita

NÚMERO: 112

COMP.: Ld. 21

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.759,00

TESTADA - (cf) m

20,52

PROF. EQUIV. (Fe):

85,72

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA:

1.093,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão médio

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,65F IDADE REAL: 7

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,824

CUSTO BASE (R\$): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

2.423.822,62

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,84

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\$): 5.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

G2F Imóveis

CONTATO:

Digital - Viva Real - Cód. GA0008

TELEFONE: (19)-31996888

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,19      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,20               | 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: 1.333,81   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.651,19   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.2379           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALUANDO: 1.0002 |



Casa Avaliar Pro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita

NÚMERO: 226

COMP.: Fdcs. João C. Amaral BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 744,00

TESTADA - (cf) m

25,00

PROF. EQUIV. (Fe):

29,76

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRÁFICA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA:

185,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+)

CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 0,844 IDADE REAL: 59 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,205 CUSTO BASE (R\$): 1.822,27

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

51.924,83

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 0,91

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\$): 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Método Imóveis

CONTATO: Digital - Viva Real - Cod. TE00074

TELEFONE: (19)-25190102

**OBSERVAÇÃO:**

Casa antiga

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,10      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | 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 Fe:       | 0,00               | FT ADICIONAL 05: 0,00      |
| ÁREA Ca:               | 0,00               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| TOPOGRÁFICA Ft:        | 0,00               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 1.139,89   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.074,88   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9433           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |



**LOTE 28 DA QUADRA 32 – JD. APARECIDA**


GeoAvaliarProf

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: JD. APARECIDA GALPÃO

DATA: 20/05/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - CAMPINAS - SP

OBSERVAÇÃO:

Pesquisa para os lotes 04, 08, 25, 26, 27 e 28 da Quadra 32 do Jardim Aparecida

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

| Fr    | I    | 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 |
|-------|--------|
|-------|--------|

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização       | 947,27 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada           | 13,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Sim    |
| <input type="checkbox"/> Área                         |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia        | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência      | seco   |

**FATORES ADICIONAIS**

| FATOR                                                | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|------------------------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA<br>Fator Área | 1,00   | Terreno    |



GeoAvalia

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                | Endereço                               | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua João Coelho ,71                  | 1.106,93       | 1.141,66       | 1,0314             | 0,9992             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Batista Romo ,233                | 1.675,52       | 1.808,00       | 1,0791             | 0,9995             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Dom Humberto Mazzoni ,136        | 1.171,88       | 1.569,39       | 1,3392             | 0,9995             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita ,112 | 1.333,81       | 1.651,19       | 1,2379             | 0,9995             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita ,226 | 1.139,89       | 1.034,91       | 0,9079             | 0,9991             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita ,72  | 941,59         | 1.165,64       | 1,2379             | 0,9993             |



CrocAvaliarProf

**ADERÊNCIA**

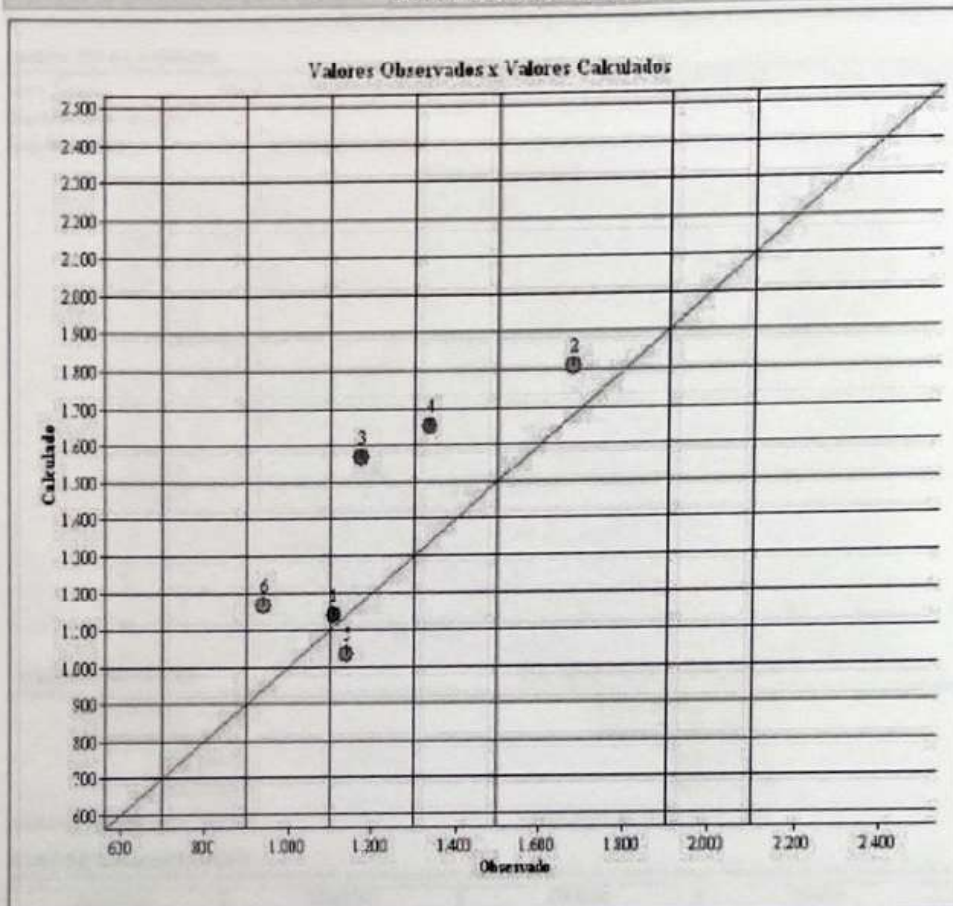
| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.106,93  | 1.141,66  |
| 2    | 1.675,52  | 1.808,00  |
| 3    | 1.171,88  | 1.569,39  |
| 4    | 1.333,81  | 1.651,19  |
| 5    | 1.139,89  | 1.034,91  |
| 6    | 941,59    | 1.165,64  |

*Handwritten signature and initials*



GeoAvaliarPro

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





GeoAvaliar Pro

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Batista Ratti, s/nº Rua João Carlos Amaral, Jd. Aparecida, SAO

Data: 20/05/2021

Cliente: Laudo Judicial

Área m²: 455,00

Modalidade: Venda

## Distribuição espacial



## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.228,27

Desvio Padrão: 252,61

- 30%: 859,79

+ 30%: 1.596,75

Coeficiente de Variação: 20,5700

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.395,06

Desvio Padrão: 320,55

- 30%: 976,54

+ 30%: 1.813,57

Coeficiente de Variação: 22,9800

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                               | GRAU III                                                             |                                     | GRAU II                                                              |                                     | GRAU I                                                                  |                                     | 9 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1. Carac. do imóvel avaliado                            | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                        | <input type="checkbox"/>            | Adoção de integração paradigmática                                      | <input type="checkbox"/>            | 3 |
| 2. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados     | 12                                                                   | <input type="checkbox"/>            | 6                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                       | <input type="checkbox"/>            | 2 |
| 3. Identificação dos dados de mercado                   | Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores | <input checked="" type="checkbox"/> | 1 |
| 4. Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores | 0,80 a 1,25                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                          | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,00 %                                                           | <input type="checkbox"/>            | 3 |

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.395,06

TESTADA: 0,0600

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0400

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.562,99000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 711.159,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.201,90

INTERVALO MÍNIMO: 1.410,78

INTERVALO MÁXIMO: 1.588,22

INTERVALO MÁXIMO: 1.715,20

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**EDL**ENGENHARIA  
E CONSULTORIA

GeoAvaliar Pro

21/5

*[Handwritten signature]*

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3161

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 947,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua João Cosiño

NÚMERO: 71

COMP.:

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.825,00 TESTADA - (ct) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,10

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 780,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (-) CONSERVAÇÃO: f- entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,515 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,488 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 319.853,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 0,64 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\$): 2.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Torres Empreendimento Imobiliários

CONTATO: Digital - Viva Real - BA002133

TELEFONE: (19)-32421233

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,19      |
| TESTADA Ct:            | -0,16              | 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: 1.106,93   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.141,66   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0314           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9992 |



Cadastral

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Batista Romo

NÚMERO: 233

COMP.: Esq. Rua Augusto Padoa

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 2.472,00

TESTADA - (cf) m

60,00

PROF. EQUIV. (Fe):

41,20

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA:

2.045,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,268 IDADE REAL: 18 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,727 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

3.058.116,68

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,51

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\$): 8.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Thiago Esteves Rodrigues Imóveis

CONTATO:

Digital - Viva Real - GA0006

TELEFONE: (19)-981243226

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,23      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | 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: 1.675,52   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.808,00   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0791           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995 |



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 730,96

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Humberto Mazzoni

NÚMERO: 136

COMP.:

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.471,11

TESTADA - (ct) m

27,00

PROF. EQUIV. (Pe):

54,49

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA:

935,77 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-)

CONSERVAÇÃO: f. entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO:

0,982

IDADE REAL: 30

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,534

CUSTO BASE (RS): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS):

796.029,09

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,66

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 (RS): 2.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Davanti Negócios Imobiliários

CONTATO:

Digital - V/via Real - GA112561

TELEFONE: (19)-32343755

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,30               | FT ADICIONAL 01: 0,16      |
| TESTADA Ct:            | -0,16              | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,04               | 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: 1.171,86   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.569,39   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.339,2          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALUANDO: 0,9995 |



GeoAvaliar Pro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita

NÚMERO: 112

COMP: Ld. 21

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.759,00 TESTADA - (ct) m: 20,52 PROF. EQUIV. (Fe): 85,72  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.093,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL: 7 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,824 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 2.423.622,62 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,64 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\$): 5.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: GZF Imóveis  
 CONTATO: Digital - Viva Real - Cód. 040008 TELEFONE: (19)-31996888  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,19      |
| TESTADA Ct:            | -0,16              | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,20               | 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: 1.333,81   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.651,19   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.237,9          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995 |



GeoAvaHarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita

NÚMERO: 226

COMP.: Fdcs. João C. Amaral BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 744,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,76

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA: 185,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário (H)

CONSERVAÇÃO: h - entre repáris importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 0,844 IDADE REAL: 59 anos COEF. DE DEPREIAÇÃO (K): 0,205 CUSTO BASE (RS): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 51.924,83

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,94 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 (RS): 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Método Imóveis

CONTATO: Digital - Viva Real - Cod. TE00074

TELEFONE: (19)-25190102

## OBSERVAÇÃO:

Casa antiga

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,05      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | 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: 1.139,89   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.034,91   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9079           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9991 |




GeoAvaliarProf

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2021

SETOR: 3164

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 944,27

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Martinho Lopes Mesquita

NÚMERO: 72

COMP.: 23

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 1.759,00 TESTADA - (cf) m: 20,52 PROF. EQUIV. (Pe): 85,72

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: NÃO

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA: 230,00 m²

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,313 IDADE REAL: 26 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,688 CUSTO BASE (RS): 1.622,21

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 593.743,65 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,84 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 (RS): 2.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: De Lucca Imóveis

CONTATO: Digital - Viva Real - Cód. GA 016350

TELEFONE: (19)-37551600

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,19      |
| TESTADA Cf:            | -0,16              | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,20               | 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: 941,59     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.165,64   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.237,9          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9993 |

**LOTE 07 DA QUADRA 39 – JD. APARECIDA**


GeoAvaliar Pro®

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: JD. APARECIDA RESIDENCIAL

DATA: 19/05/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - CAMPINAS - SP

OBSERVAÇÃO:

Pesquisa residencial Lote 07 da Quadra 39

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pml   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min  |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

**FATORES**
**FATOR ÍNDICE**

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 565,74 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Teslado      | 36,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |        |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não    |
| <input type="checkbox"/> Área                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco   |

**FATORES ADICIONAIS**
**FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA**

|                                        |      |         |
|----------------------------------------|------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA | 1,00 | Terreno |
| Fator Área                             |      |         |



GeoAvaliarPro

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                | Endereço                             | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Adão Gonçalves, 141            | 647,79         | 519,38         | 0,8018             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Alberto Bosco, 26              | 1.118,48       | 872,02         | 0,7796             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua José Ramos Paixão, 156         | 964,29         | 802,37         | 0,8321             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Jurandir Fereiz de Campos, 741 | 900,00         | 743,64         | 0,8263             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Jurandir Fereiz de Campos, 887 | 860,33         | 704,52         | 0,8169             | 1,0000             |



CocAvaRProf

**ADERÊNCIA**

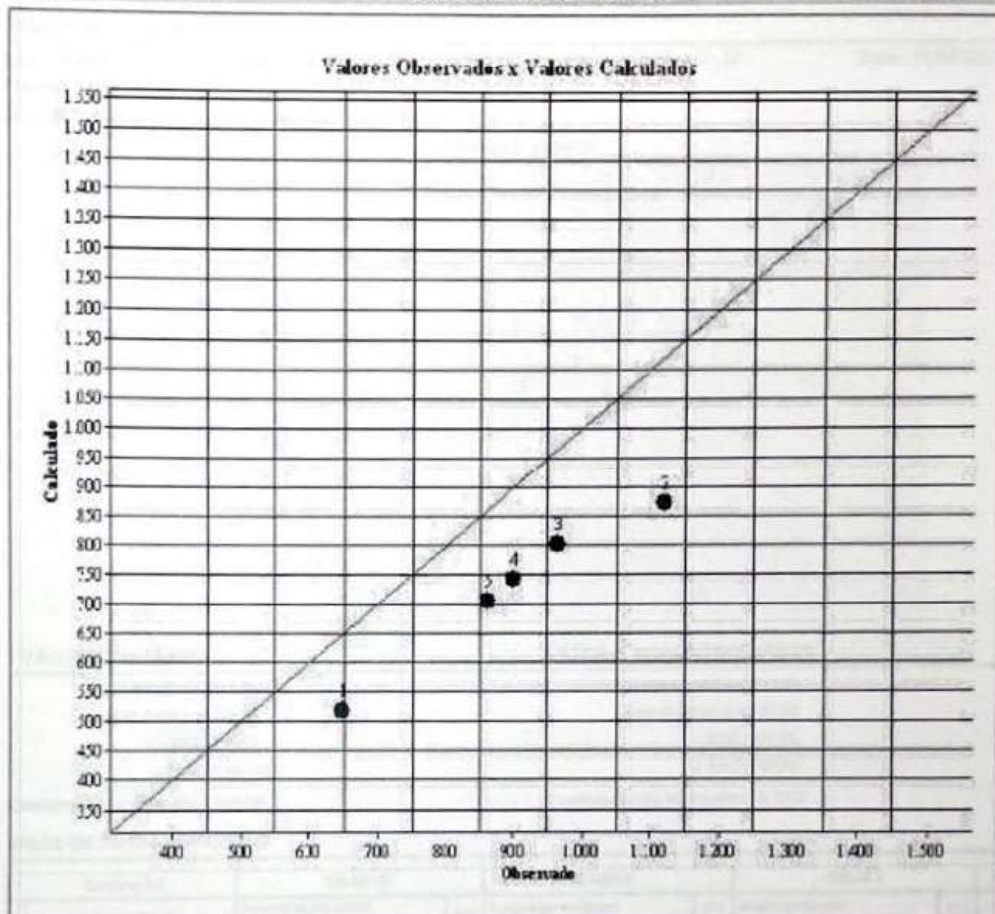
| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 647,79    | 519,38    |
| 2    | 1.118,48  | 872,02    |
| 3    | 964,29    | 802,37    |
| 4    | 900,00    | 743,64    |
| 5    | 860,33    | 704,52    |

3184  
[Signature]



GeoAvaliarPro

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





GeoAvaliar Pro

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Adão Gonçalves 204 Jd. Aparecida SAO PAULO - SP

Data: 19/05/2021

Cliente: Laudo Judicial

Área m²: 1.404,00

Modalidade: Venda



## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 898,18  
Desvio Padrão: 171,05  
- 30%: 628,72  
+ 30%: 1.167,63

Coeficiente de Variação: 19,0400

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 728,51  
Desvio Padrão: 132,64  
- 30%: 509,95  
+ 30%: 947,06

Coeficiente de Variação: 18,3300

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                                    | GRAU III                                                             | GRAU II                             | GRAU I                                                               | 9                                   |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                  | Completa quanto a todas variáveis analisadas                         | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa quanto a todas variáveis analisadas                         | <input type="checkbox"/>            |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados               | 12                                                                   | <input type="checkbox"/>            | 6                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 Identificação dos dados de mercado                         | Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator a pr. o conj. de fatores | 0,80 a 1,25                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                          | <input type="checkbox"/>            |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 728,51

TESTADA: 0,1300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 836,83000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.174.913,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 637,44

INTERVALO MÍNIMO: 719,56

INTERVALO MÁXIMO: 819,58

INTERVALO MÁXIMO: 954,10

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliar Pro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2021

SETOR: 3161

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 565,74

CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Adão Gonçalves

NÚMERO: 141

COMP.: Esq. Jurandir F. Campos BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 612,30

TESTADA - (cf) m

26,00

PROF. EQUIV. (Pe):

23,55

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

NÃO

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

205,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,251 IDADE REAL: 35

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,609

CUSTO BASE (R\$): 1.622,27

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

253.358,53

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:

1,11

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\$): 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Rede Provet Taquaral Negoc. Imobiliários

CONTATO:

Digital - Viva Real - Cod. 271059

TELEFONE: (19)-31121500

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: -0,10     |
| TESTADA Cf:            | -0,13              | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp:       | 0,03               | 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: 647,79     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 519,38     |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8018           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |



Com Avaliar/Perf

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2021

SETOR: 3161

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 565,74

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alberto Bosco

NÚMERO: 26

COMP.: 559

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 641,00    TESTADA - (cf) m: 20,00    PROF. EQUIV. (Pe): 32,05  
 ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO: Irregular    ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa    USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA: 182,00 m²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômica    CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,070    IDADE REAL: 35 anos    COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,437    CUSTO BASE (RS): 1.822,21  
 VAGAS: 0    PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 138.052,31    VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10    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 (RS): 950.000,00    VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Davanti Negócios Imobiliários  
 CONTATO: Digital - Viva Real - Cod. TE 112559    TELEFONE: (19)-32343755  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: -0,09     |
| TESTADA Cf:            | -0,13              | 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: 1.118,48   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 872,02     |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,7794           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |



GeoAvaliar/Prof

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2021

SETOR: 3161

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 565,74

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ramos Paixão

NÚMERO: 156

COMP.: 583

BAIRRO: Jardim Aparecida

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: 980,00 TESTADA - (ct) m: 27,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,30  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

## SEM CONSTRUÇÃO

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,04 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\$): 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Marcos Alves Lima Imóveis  
 CONTATO: Digital - Viva Real - Cod. TE0011

TELEFONE: (19) 99686866

## OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: -0,04     |
| TESTADA CI:            | -0,13              | 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: 964,29     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 802,37     |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8321           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |



GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2021

SETOR: 3161

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 565,74

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jurandir Ferraz de Campos

NÚMERO: 741

COMP.:

BAIRRO: Jardim Aparecida

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:

420,00

TESTADA - (ct) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe):

35,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seca

## SEM CONSTRUÇÃO

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,14

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\$): 420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Método Imóveis

CONTATO:

Digital - Viva Real - Cod. TE00267

TELEFONE: (19)-25190102

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: -0,14     |
| TESTADA Ct:            | -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: 900,00     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 743,64     |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8263           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |

*[Handwritten signature]*

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas - SP**

**unidesk** **CaseAvaliarPro**

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2021  
 SETOR: 3161 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 565,74 CHAVE GEOGRÁFICA:

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Jurandir Feraiz de Campos NÚMERO: 887  
 COMP.: 10380 BAIRRO: Jardim Aparecida 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: 408,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seca

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 43,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa proletária CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,734 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,404 CUSTO BASE (RS): 1.622,21  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 20.664,88 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,17 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 (RS): 413.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Franco Imóveis  
 CONTATO: Digital - Viva Real - Cod: TE0020 TELEFONE: (19)-38493878  
 OBSERVAÇÃO:

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 01: -0,15     |
| 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: 860,33     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 704,52     |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8189           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |