

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **CAMPINAS-SP** 874/

Autos nº **0030933-76.1998.8.26.0114**  
Ordem nº **1991/98**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**VALOR AVALIADO PARA VENDA: R\$ 23.592.271,00**

**80% do valor avaliado: R\$18.873.816,00** (dezoito milhões, oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e dezesseis reais)

**GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado nos autos do processo de **Execução de Título Extrajudicial – Pagamento** - que move **CLÓVIS ANTONIO CABRINO** em face de **CONSTRUTORA VAICOM LTDA. E OUTROS** – e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Laudo de Avaliação – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. E foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens" e orientações da Doutrina.

Assim, informo a Vossa Excelência que, em **31 de agosto de 2018**, próximo das 9 horas, estive na **antiga "Fazenda Boa Vista", Campinas-SP**, como demonstra o mapa [p.735] com o objetivo de conhecer o imóvel, fotografá-lo e iniciar o processo de avaliação.

*Assinatura*

**Da metragem, descrição, topografia e localização do IMÓVEL**

**DESCRIÇÃO/METRAGEM DO IMÓVEL:** O imóvel avaliando, conforme matrícula nº 99142 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [p. 759], é assim descrito e caracterizado:

**ÁREA** de terras designada "H1", oriunda da subdivisão do remanescente da área "H1", que foi desmembrada da área "H", localizada na lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), sentido interior-capital, na projeção dos km 100 + 675,24m e 100 + 349,16m neste município e Comarca de Campinas, com área total de **186.953,502 m²**. (Objeto desta avaliação).

**OBS:** Dessa metragem, será **deduzida** a largura da faixa de preservação legal de **OLEODUTO** que corresponde a **5.861,25 m²**. Assim a metragem da **ÁREA AVALIANDA** para efeito de cálculos é de **181.092,25 m²**

**TOPOGRAFIA/GEOGRAFIA:** área com leve acive, obedecendo às ondulações naturais da região do imóvel, em terreno firme e seco, sem sinal de lençol freático a olho nu. Não existe deslizamento, alagamento ou erosão.

**LOCALIZAÇÃO:** Na antiga **Fazenda Boa Vista**, área próxima aos bairros **Boa Vista, Parque Universal, Parque Via Norte**, região mista, com predomínio residencial. Embora a área permaneça como área rural/INCRA, está inserida em região urbana. Confronta-se com a Gleba H, também de propriedade da Construtora Vaicom. Já existe energia elétrica, água encanada.

Na Planta Genérica de Valores de Campinas, o imóvel situa-se na seguinte localização:

- Mapa = 3494
- Quadra = 129
- Matrícula = 99142 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Conforme Certidão da Prefeitura Municipal de Campinas emitida, em maio/2016, pelo Setor de Zoneamento – SEPLAN, do Cadastro Municipal de Campinas emitida (**ver p 734**):

- Zona Urbana: 3 (três),
- Zona Especial de Interesse Social de Indução (Zeis de Indução).
- Macrozona 09 (nove)

**INFRAESTRUTURA:** Nos **bairros do entorno**, há infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, serviço de coleta de lixo. Possui serviço de transporte municipal e intermunicipal. Ao lado da área objeto desta avaliação, houve invasão para moradia.

**Da captação de elementos comparativos**

Com o propósito de definir o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado, realizou-se **PESQUISA DAS ÁREAS**, objetivando alcançar o **GRAU II**, qual seja, pelo menos cinco amostras após o saneamento.

Utilizou-se, como critério geográfico, primeiramente, o ENTORNO imediatamente próximo ao imóvel avaliando; em seguida, como esse critério restou quase infrutífero, estendeu-se para **OUTROS PONTOS GEOGRÁFICOS** com certa similaridade de características.

Para busca das ofertas de imóveis à venda ou recentemente vendidos, utilizaram-se os seguintes **MEIOS de ACESSO**:

- Através de **AMOSTRAS**, presentes em **LAUDOS ANTERIORES**, objetivando levantar a situação atual desses imóveis - se à venda ou recentemente vendidos - visando, conforme situação, inserir, neste laudo, alguma (s) dessas amostras.
- **PLACAS** de ofertas à venda, atualmente, no ENTORNO (tanto placas de proprietários quanto de corretores), cuja colheita restou pouco frutífera, obrigando o perito a expandir as zonas de busca.
- Em **IMOBILIÁRIAS** da região de Campinas (pessoalmente ou sites).
- Através de **PORTAIS** que anunciam imóveis: Web imóveis, VivaReal, Zap Imóveis.

**Evitaram-se** como amostra áreas **excessivamente menores** que a área do imóvel avaliando (cuja área é de 186.953,50). Áreas muito menores - sobretudo até 20 mil m<sup>2</sup> - apresentam valor de metro quadrado muito superior ao valor de m<sup>2</sup> de áreas maiores de tal forma que nem mesmo o processo de homogeneização garante a correção do valor.

Como é comum haver anúncios de imóveis à venda desatualizados, em duplicidade ou com divergências de valores e metragem, de uma imobiliária a outra, foram descartados ou tiveram seus dados atualizados, após checagem de dados: sua real disponibilidade para venda, seu correto valor de oferta de venda sua localização exata e sua metragem. Houve cuidado também para não utilizar duas ou mais vezes o mesmo imóvel, pois é muito comum nos depararmos com a mesma área anunciada para venda com pequenas diferenças na metragem.

*Juan*

877/

Inicialmente, escolheram-se dezoito amostras, para posterior análise, sendo expurgadas aquelas que trouxessem óbice por suas características. Assim, das 18 amostras, apenas sete foram julgadas aptas a compor este laudo.

### **Dos critérios de homogeneização / dedução / benfeitorias**

Com o objetivo de buscar similaridade entre a **ÁREA AVALIANDA** e as **AMOSTRAS ELEITAS**, de forma que discrepâncias de características não adulterem o valor de mercado, os elementos comparativos receberam **TRATAMENTO**.

Inicialmente aplicou-se a **REDUÇÃO DE METRAGEM DA ÁREA** do imóvel objeto desta avaliação em função da exigência legal da faixa de preservação do **Oleoduto**. Assim, da área de 186.953,502 deduziu-se 5.861,25, restando: **181.092,25 [medida utilizada neste laudo]**.

Às amostras, aplicaram-se os seguintes processos de **HOMOGENEIZAÇÃO**:

- **Fator Oferta (FO):** 0,90 (à venda) – 1,0 (vendido)
- **Fator Área (Fa):** fator de equivalência de áreas [conf. Engenheiro Sérgio Abunaman]
- **Saneamento:** mantidos somente os elementos dentro do intervalo de 30% acima e 30% abaixo do valor médio de metro quadrado.

Outrossim, foram avaliadas, além da **metragem da área**, também as **BENFEITORIAS** nela presentes, quais sejam:

- **Arame Farpado**
- **Cerca (mourão)**

Obs.: Não foram consideradas nem valoradas como benfeitorias duas construções inacabadas, cujas características não possibilitam sequer classificar dentro de padrões construtivos.

**Do cálculo do valor do metro quadrado da área**

Segue tabela com o tratamento dado aos elementos comparativos eleitos como paradigmas de forma a que se defina o valor médio de m<sup>2</sup> do imóvel avaliando com a devida homogeneização e saneamento.

<b>ELEMENTO AVALIANDO: ÁREA DE 181.092,25 m<sup>2</sup> - FAZENDA BOA VISTA</b>							
<b>ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>							
	<b>ENDEREÇO DIGITAL FONTE IMOBILIÁRIA</b>	<b>VALOR DE VENDA</b>	<b>ÁREA</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>	<b>Fa</b>	<b>FO</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup> HOMOGENIZADO</b>
1	<b>AR243349 PROVECTUM</b> (19) 3251-3077 (19) 2511-6588 (19) 98323-1673 (Fabiano)	R\$ 31.680.000,00	288.000 m <sup>2</sup>	R\$ 110,00	1,0597	0,90	104,91
2	<b>AR0015 New Yorkers Brokers Imo</b> (16) 3419-7969 Av. Robert Bosch, VL B Vista	R\$ 11.500.000,00	58.717 m <sup>2</sup>	R\$ 195,85	0,7546	0,90	133,00
3	<b>AR086636 START IMÓVEIS</b> Av. John Boyd Dunlop (19) 3705-9555 (19) 98808-4482 (Moacir)	R\$ 28.800.000,00	240.000 m <sup>2</sup>	120,00	1,0358	0,90	111,86
4	<b>AR117703 CHIMINAZZO</b> (19) 3735-5700	R\$ 22.500.000,00	119.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 189,07	0,9003	0,90	153,20
5	<b>50514 BAUER</b> (19) 3751-2000 (Flávio) Literalmente atrás Bosch Zoneamento 15	R\$ 37.800.000,00	189.000 m <sup>2</sup>	R\$ 200,00	1,0053	0,90	180,95
6	<b>AR005485 OFF IMÓVEIS</b> (19) 3307-3777 (19) 99455-0801	R\$ 11.845.000,00	42.323 m <sup>2</sup>	R\$ 279,87	0,6953	0,90	175,13
7	<b>AR001566 PRADO &amp; GONÇALVES</b> (19) 3799-2200	R\$ 33.000.000,00	309.998 m <sup>2</sup>	R\$ 106,45	1,0695	0,90	102,46
<b>Resultado da Soma</b>							<b>R\$ 961,51</b>
<b>VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> – sem saneamento</b>							<b>R\$ 137,36</b>
<b>SANEAMENTO:</b> Após saneamento, permanecem amostras do intervalo entre R\$ R\$ 96,15 e R\$ 178,57. Excluem-se, portanto, as amostras 6.							
<b>VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> – com saneamento</b>							<b>R\$ 130,09</b>

Assim, o valor médio do metro quadrado da área avalianda é de **R\$ 130,09** (cento e trinta reais e nove centavos).

*Assim*

**Dos dados de cada elemento comparativo eleito como amostra**

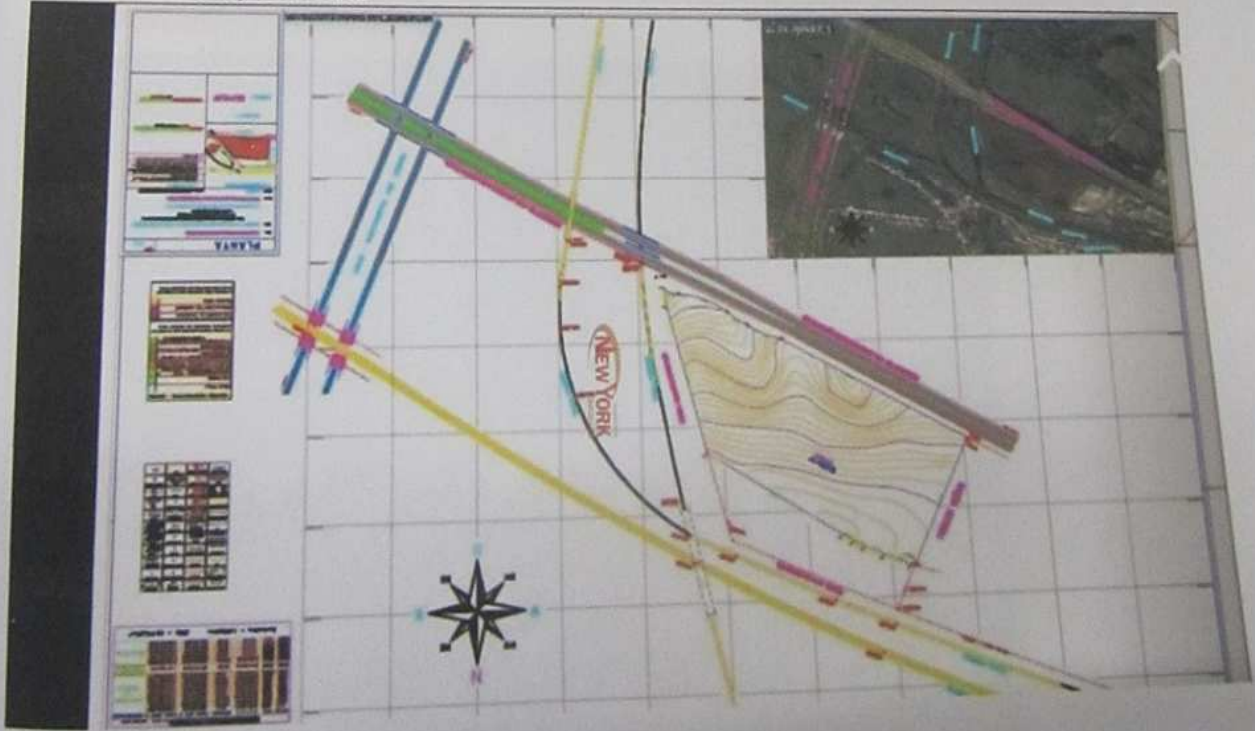
**Elemento Comparativo 1:**

área de 288.000 m<sup>2</sup> - R\$ 31.680.000,00 - com homogeneização: R\$ 104,91 m<sup>2</sup>  
PROVETUM (ALDA) - AR243349 - CAMPINAS - INCRA/ÁREA RURAL (pode se tornar Z14 e 15 ou zeis)  
BAIRRO FAZENDA TAMBURI - Rod dos Bandeirantes, Km 84 - quadra/gleba 6



**Elemento Comparativo 2:**

área de 58.717 m<sup>2</sup> - R\$ 11.500.950,00 - com homogeneização: R\$ 133,00 m<sup>2</sup>  
NEW YORKERS BROKERS IMOBILIÁRIA - AR0015 - CAMPINAS - INCRA/ÁREA RURAL  
BAIRRO PARQUE SANTA BÁRBARA - Em frente à SP 101, próximo à Rod Bandeirantes  
Av. Robert Bosch, VL B Vista



*Handwritten signature or initials in the bottom right corner.*

880 ✓

**Elemento Comparativo 3:**

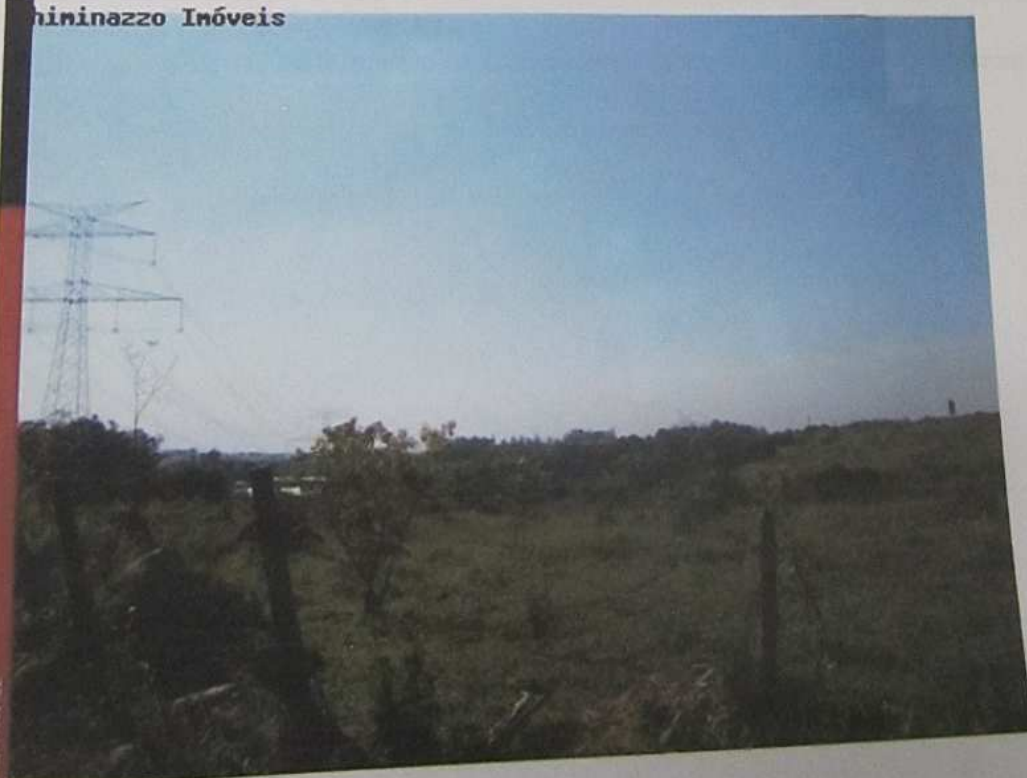
área de 240.000 m<sup>2</sup> - R\$ 28.800.000,00 - com homogeneização: R\$ 111,86 m<sup>2</sup>  
START IMÓVEIS - AR086636 - CAMPINAS - ÁREA RURAL/INCRA  
PRÓXIMO A AV. JOHN BOYD DUNLOP



**ELEMENTO COMPARATIVO 4:**

119.000 m<sup>2</sup> - R\$ 22.500.000,00 - com homogeneização: R\$ 153,20 m<sup>2</sup>  
CHIMINAZZO IMÓVEIS - AR117703 - CAMPINAS - ÁREA RURAL/ INCRA  
JARDIM MYRIAN MOREIRA DA COSTA -

Chiminazzo Imóveis



*Handwritten signature*

381 ✓

**ELEMENTO COMPARATIVO 5:**

área de 189.000 m<sup>2</sup> - R\$ 37.800.000,00 - com homogeneização: R\$ 180,95 m<sup>2</sup>  
BAUER & BAUER - 50514 - CAMPINAS - ZONEAMENTO 14  
Av. Robert Bosch, Vila Boa Vista - Próximo ao trevo da Bosch



**ELEMENTO COMPARATIVO 6**

área de 42.323 m<sup>2</sup> - R\$ 11.845.000,00 - com homogeneização: R\$ 175,13 m<sup>2</sup>  
OFF IMÓVEIS - 005485 - CAMPINAS -  
VILA BOA VISTA, em ao lado trevo da Anhanguera e da Bosch, estrada velha Campinas/Monte Mor.

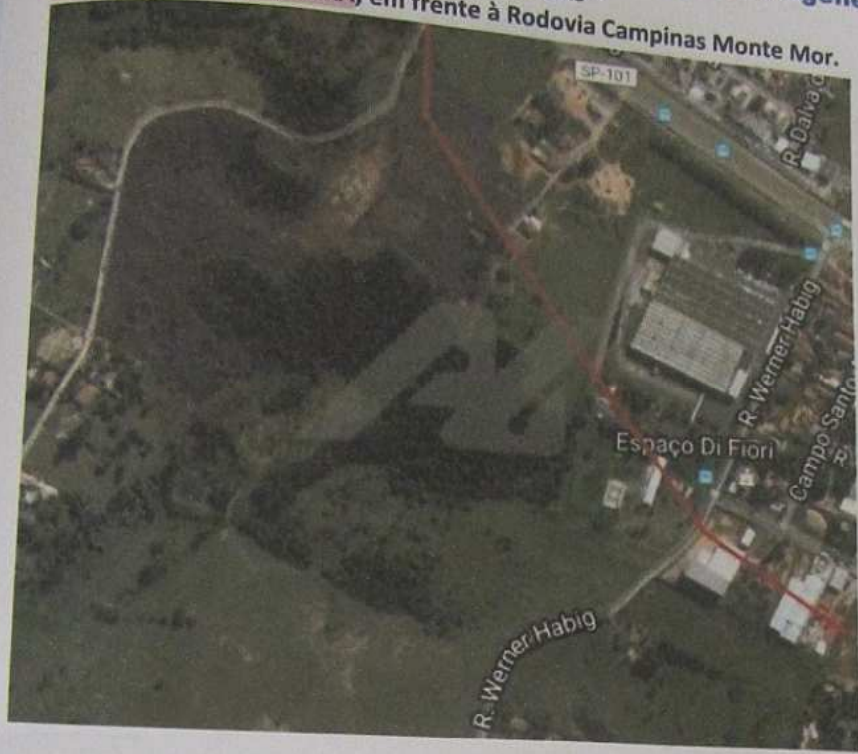


*Johnson*



**ELEMENTO COMPARATIVO 7:**

área de 309.998 m<sup>2</sup> - R\$ 33.000.000,00 - com homogeneização: R\$ 102,46 m<sup>2</sup>  
PRADO & GONÇALVES - AR01566 - CAMPINAS -  
PARQUE SANTA BARBARA, em frente à Rodovia Campinas Monte Mor.



**Do cálculo do valor das BENFEITORIAS**

Serão calculadas as benfeitorias presentes no imóvel ora avaliado (arame farpado e mourão da cerca) pela fórmula:

**$V_b = V_a + V_e$**

Onde:

$V_b$  = Valor da benfeitoria

$V_a$  = Valor do arame

$V_e$  = Valor da estaca de cerca

**ARAME FARPADO DA CERCA:**

- Fios de Arame farpado: há **4** fios em todo o perímetro da área avaliada
- Área poligonal: **2.118,39** metros.
- Total da metragem de arame :  $4 \times 2.118,3 = \mathbf{8.473,56}$  metros de arame

- Metragem de arame contida em cada rolo de arame: **500** metros por rolo
- Total de rolos de arame :  $8.473,56 : 500 = 17$  rolos
- Valor Atual do Arame: **R\$ 253,00** o metro
- Cálculo do ARAME: 17 rolos x R\$ 253,00 o metro x **R\$ 4.301,00**

→ **Valor do Arame [Va] = R\$ 4.301,00**

#### **ESTACAS DA CERCA:**

- Distância entre cada estaca: 2,5 metros
- Área poligonal  $2.118,39 : 2,5 = 847,35$  estacas
- $Ve = 848$  estacas x R\$ 35,00/estaca

→ **Valor das Estacas [Ve] = R\$ 29.680,00**

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS [Vb = Va + Ve] = R\$ 33.981,00**

#### **Do cálculo da área do OLEODUTO a ser deduzida da área total**

A área a que pertence o imóvel avaliando é Macrozona 9, a MZ9 - Conforme Lei Complementar nº 76 de 18 de julho de 2014 que dispõe sobre o Plano Local de Gestão da Macrozona 9 – área de integração Noroeste – AIN do Município de Campinas, na Seção V Das Diretrizes Específicas do Sistema Viário e de Transportes:

**Art. 15.** São diretrizes específicas do Sistema Viário, correlacionadas no mapa Diretrizes Viárias: **V** - implantar vias marginais ao oleoduto/gasoduto, com largura de 15,00m, em ambos os lados, a partir da via marginal ao Ribeirão Quilombo até a Rodovia Anhanguera;

O OLEODUTO passa na divisa da área, nos pontos 79 até 03 e do 03 ao 38, perfazendo um total de **290,75 metros** de comprimento. Considerando que a largura da faixa de preservação legal para essa macrozona é de **15 metros**, temos que:

→  **$290,75m \times 15,00m = 5.861,25m^2$**

Assim, da área do imóvel:  $186.963,502m^2$  deduz-se  $5.861,25 m^2$  restando  **$181.092,25m^2$**

*Assim*

### Do cálculo do VALOR DA ÁREA AVALIADA

- deduzido a metragem do ÓLEOTUDO
- acrescido o valor das benfeitorias

Para determinar o valor de venda do imóvel, multiplica-se Metragem do ÁREA [já deduzido o ÓLEODUTO]: **181.092,25** pelo valor médio de metro quadrado da ÁREA obtido: **R\$ 130,09**, acrescido das benfeitorias: **R\$ 33.981,00**

- $181.092,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 130,09 + \text{R\$ } 33.981,00 = \text{R\$ } 23.592.271,00$

Assim, conforme aplicação do Método Direto, o valor de venda do imóvel em questão é **R\$ 23.592.271,00** (vinte e três milhões, quinhentos e noventa e dois mil e duzentos e setenta e um reais).

### QUESITOS [p. 865]

1 – Qual o valor de mercado da Gleba avaliando pelo método comparativo direto de dados de Mercado, conforme definidos pela norma ABNT NBR 14653-3.2004, descrevendo-os detalhadamente, mormente a localização exata de cada um dos dados?

Resposta: Ver o laudo.

2 – Qual a distância que separa o imóvel dos limites urbanizados da sede municipal? Quais as vias de acesso ao imóvel e seu estado de conservação e condições de trafegabilidade?

Resposta: Vias de acesso: Rodovia dos Bandeirantes até o Trevo da Bosch, retorno para São Paulo, percorrer menos que 2 km e alcançar a Marginal da própria rodovia até encontra a rua Antonio Arnaldo A. Pereira/Rua Salvador Miniacci Caruso, Avenida Maria Edna Viagentin Zakia, à direita até encontrar a Rua dos Cambaras, Rua Niase Cury Zakia. Todas em bom estado de conservação e excelente trafegabilidade. O imóvel está dentro da área urbana.

3 – Com vista ao quesito anterior, pode ser classificada a situação de acesso ao imóvel? Explicitar o critério técnico adotado nessa definição e apresentar tabela se for o caso.

Resposta: O imóvel possui acesso sem óbice.

4 - Qual a vocação do imóvel avaliando? O imóvel avaliando tendência vocação e viabilidade de urbanização?

Resposta: ver laudo.

5 - Nas mediações da Gleba avalianda já existem loteamentos residenciais urbanos dotados de infraestrutura e de melhoramentos públicos? A qual distância?

Resposta: Nas mediações da Gleba avalianda já existem loteamentos urbanos dotados de infraestrutura e de melhoramentos públicos. A Gleba avalianda faz divisa com loteamentos urbanos. Ver laudo.

6 - Quais as benfeitorias existentes no imóvel avaliando? Caso a resposta seja positiva, favor esclarecer o tipo de benfeitorias, estado e idade de conservação, obedecendo as normas da ABNT.

Resposta: Ver laudo.

7 - Solicita-se ao Sr. Perito que vistorie a gleba avalianda, descrevendo-a e fotografando-a. Apresente um croqui dos limites da gleba, sobre uma imagem de satélite e de um mapa rodoviário.

Resposta: Ver laudo.

8 - Solicita-se para efetuar pesquisa de mercado imobiliário citando e identificando as fontes das informações coletadas.

Resposta: Ver laudo.

9 - Existem, na região, transações recentes de imóveis rurais, com características compatíveis à comparação com a gleba avalianda?

Resposta: Recentes não existem. No entanto, quatro anos atrás (2014), foi vendida área em frente, do outro lado da Rodovia, do ex-proprietário Nelson Alaite Júnior, por R\$3.500.000,00, com 40.000 m<sup>2</sup>, cujo valor de metro quadrado [R\$ 87,50 o m<sup>2</sup>], após homogeneização - FA e FO - resultam em **R\$ 53,98** o m<sup>2</sup>.

10 - A gleba avalianda encontra-se enquadrada dentro da microzona de desenvolvimento integrado (mzdi) da Prefeitura Municipal de Campinas? E pelo Plano Diretor Desenvolvimento Orientado pelo Tráfego (DOT)?

Resposta: Sim.

886/

11 – A gleba avalianda encontra-se dentro da zona especial de inclusão social (ZEIS) da Prefeitura Municipal?

Resposta: Conforme levantamento já apresentado, sim.

12 – Poderia o Sr. Perito confirmar sobre a existência ou não de servidões administrativas (ônus) que pesam sobre o imóvel em favor da Petrobrás (oleduto e uma torre de energia elétrica). Estes ônus podem desvalorizar o preço final da gleba para fins de leilões públicos?

Resposta: A **Torre de alta tensão** passa **fora da gleba avaliada**. Quanto à faixa de área do **OLEODUTO**, ver laudo.

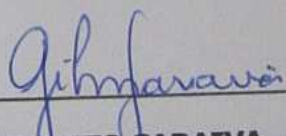
13 – Finalmente, pede-se ao Sr. Perito avaliador fornecer o valor da avaliação do imóvel penhorado 80% descrito e caracterizado na Matrícula nº 99.142 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, levando-se em conta eventual desvalorização em face das servidões administrativas (ônus) que pesam sobre a gleba em questão.

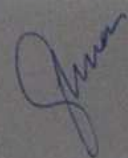
Resposta: Ver laudo.

EM ANEXO, fotos do local, Lei Complementar Municipal – Macro zona 9- 76/2014 e Lei Complementar Municipal 189/13 (Plano Diretor).

Termos em que Peço deferimento,

Campinas, 20 de setembro de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
**GILMAR NASCIMENTO SARAIVA – CRECI 59.259**



Art. 55. Ficam estabelecidos para as novas diretrizes viárias a classificação e os padrões geométricos mínimos, de acordo com a hierarquia a seguir:

- I - Via de Trânsito Rápido: promove a interligação entre regiões e entre as rodovias, vias de trânsito rápido e vias arteriais, sendo eixo-tronco do transporte coletivo, não permitindo acesso direto a lotes ou glebas lindeiros, não sendo possível transposições e travessias em nível, respeitando-se para novas vias dessa classe o padrão mínimo de sessenta metros de largura;
  - II - Via Arterial I: redistribui o tráfego das vias de trânsito rápido para os seus destinos, até o nível das Vias Arteriais II, sendo o acesso aos lotes e glebas lindeiros por via marginal, com possibilidade de transposições e travessias em nível, respeitando-se para novas vias dessa classe o padrão mínimo de quarenta e seis metros de largura;
  - III - Via Arterial II: recebe o tráfego das Vias Arteriais I e coletoras, complementa e interconecta as vias do sistema estruturador, com menor nível de mobilidade e capacidade que as Vias Arteriais I, respeitando-se para novas vias dessa classe o padrão mínimo de vinte e oito metros de largura;
  - IV - Via Coletora I: coleta o tráfego das vias locais e o canaliza para as vias arteriais e vice-versa, adentra a área residencial, promove a circulação nos bairros, possibilitando a permeabilidade do transporte coletivo, sendo obrigatória a implantação de ciclovia, respeitando-se para novas vias dessa classe o padrão mínimo de dezoito metros de largura, quando operar em sentido único;
  - V - Via Coletora II: coleta o tráfego das vias locais e o canaliza para as vias arteriais e vice-versa, adentra a área residencial, promove a circulação nos bairros, possibilitando a permeabilidade do transporte coletivo, e nas quais pode haver a implantação de ciclofaixa, respeitando-se para novas vias dessa classe o padrão mínimo de dezoito metros de largura;
  - VI - Via Local: promove acesso direto a lotes e edificações, respeitando-se para novas vias dessa classe o padrão mínimo de quatorze metros de largura;
  - VII - Marginais municipais:
    - a) vias marginais a rodovias, fora da faixa de domínio destas, com a função coletora e de evitar o conflito entre o tráfego rodoviário e o tráfego local, respeitando-se para as novas vias desta classe o padrão mínimo de quinze metros de largura;
    - b) vias marginais às vias de trânsito rápido e às Vias Arteriais I, com função coletora e de evitar o conflito entre o tráfego de passagem e o de acesso, respeitando-se para as novas vias desta classe o padrão mínimo de quinze metros de largura;
  - VIII - Marginais às infraestruturas: vias implantadas ao longo de infraestruturas, tais como leitos férreos ativos, linhas de transmissão e dutos (gasodutos, oleodutos, etc.), e que preservam as faixas non aedificandi, minimizam o efeito barreira dessas estruturas, sendo atribuídas suas funções dentro do sistema viário de acordo com o contexto em que estão implantadas, respeitando-se para as novas vias dessa classe o padrão mínimo de quinze metros de largura.
- § 1º Para quaisquer finalidades de uso e ocupação do solo fica estabelecido que a menor via para a área urbana é a via local com largura mínima de quatorze metros, ressalvados os casos de regularização fundiária.
- § 2º Fica a cargo do Poder Público Municipal indicar a necessidade de implantação de ciclovias e rotas cicláveis nas Vias Arteriais e Coletoras II, a fim de que estas não sejam descontinuadas.
- § 3º As diretrizes viárias previstas no Anexo XVI deverão respeitar as larguras estabelecidas no Anexo XVII deste Plano Diretor.
- § 4º Os padrões geométricos mínimos de que trata o caput não se aplicam às vias existentes caso haja inviabilidade técnica permanecendo os já existentes, com as adequações possíveis.

*Guia*

Lei Complementar n.º 95/2014 - Macrozona 9

888/

- Art. 15. São diretrizes específicas do Sistema Viário, correlacionadas no mapa Diretrizes Viárias - Anexo VII:
- I - prever vias estaduais marginais à Rodovia D. Pedro I - SP 65, com largura de 15,00m em ambos os lados, devendo ser prevista a reformulação do trevo de acesso à Av. Comendador Aladino Selmi;
  - II - implantar vias municipais marginais à Rodovia D. Pedro I - SP 65, possibilitando o acesso aos bairros, com largura de 15,00m, nos trechos:
    - a) entre a Rua Filinto de Almeida (Jd. São Marcos) e a gleba pertencente à CEASA (Macrozona 4);
    - b) entre a Rua Gustavo Stuart (Jd. Santa Mônica) e a gleba pertencente ao Makro (Macrozona 4);
    - c) entre as vias marginais à linha férrea previstas no inciso XV deste artigo e a alça de acesso à Av. Cônego Antônio Rodrigues de Almeida (Jd. Santa Mônica) e a gleba pertencente à CEASA (Macrozona 4);
  - III - implantar a duplicação do trevo da Rodovia D. Pedro I;
  - IV - implantar a duplicação da Avenida Comendador Aladino Selmi no trecho compreendido entre o trevo de acesso à Rodovia D. Pedro I e a Av. Antônio Boscato, com 3 pistas por sentido com largura de 10,50m, pistas de conversão com 3,50m de largura, pistas de aceleração/desaceleração com 3,50m de largura, canteiro central e calçadas com larguras variáveis de acordo com a geometria projetada, ciclovia bidirecional com 2,50m de largura, tendo início na Av. Maria Lúcia Pompeu de Camargo e término na Av. Armando D'Otávio, devendo ser prevista também a ampliação da passagem existente sob a linha férrea;
  - V - implantar via marginal ao Ribeirão Quilombo, com largura de 15,00m, ligando o Jardim Campineiro desde a Rua Vic Palombo, seguindo pela Rua Maria Grassi Sinigaglia no Recanto Fortuna até a Avenida Comendador Aladino Selmi e o Mirassol;
  - VI - implantar vias marginais ao oleoduto/gasoduto, com largura de 15,00m, em ambos os lados, a partir da via marginal Ribeirão Quilombo até a Rodovia Anhanguera;
  - VII - implantar a ampliação prevista para as Estradas Municipais José Sedano - CAM 319 (antiga Estrada Pari-Betel) e Joannine Caumo - CAM 177, com 24,00m de largura, no trecho compreendido entre a Av. Comendador Aladino Selmi e a divisa com o município de Sumaré;
  - VIII - implantar ligação entre o Jardim Mirassol e a Estrada do Pari com 15,00m de largura;
  - IX - implantar ligação entre a via prevista no inciso VII e o Residencial Olímpia, com 15,00m de largura;
  - X - implantar via com 14,00m de largura ligando os loteamentos Parque Cidade Campinas e Campo Florido à divisa de município com Sumaré;
  - XI - implantar ligação da Estrada do Pari até o Parque Cidade Campinas através de avenida com 24,00m de largura e ruas locais com 14m de largura; (nova redação de acordo com a Lei Complementar nº 177, de 06/09/2017)
  - XII - implantar ligação da Estrada do Pari até o Parque Cidade Campinas através de avenida com 24m de largura e ruas locais com 14m de largura;
  - XIII - implantar vias marginais ao ramal férreo, com largura de 15,00m em um dos lados e 18,00m do outro (trecho entre Ferrovia Paulínia-Mairinque e a Estrada do Pari);
  - XIV - implantar ligação entre a Av. Comendador Aladino Selmi e a Vila Padre Anchieta, através da Estrada do Pari, sendo nos trechos:
    - a) entre a Av. Comendador Aladino Selmi e o ramal férreo, com 42,00m de largura;
    - b) entre o ramal férreo e a Rodovia Anhanguera, com 27,00m de largura, devendo ser prevista a transposição sobre a Rodovia Anhanguera até a Av. Papa João Paulo II com largura mínima de 18,00m, com duas faixas por sentido com 7,00m de largura, barreira central tipo "New Jersey" rodoviário, e passagem de pedestres nas laterais com 1,50m;
  - XV - implantar via de 15,00m de largura ligando a via marginal estadual da Rodovia D. Pedro I com a Estrada Municipal do Pari;
  - XVI - implantar vias marginais à linha férrea (Ferrovia Paulínia-Mairinque), com 15,00m de largura em ambos os lados da Av. Comendador Aladino Selmi até as vias previstas nos itens XXVII e XXXVII, sendo que apenas no trecho compreendido entre o ramal férreo e a Rodovia D. Pedro I, à esquerda, terá 30,00m de largura;
  - XVII - implantar o alargamento de Rua sem denominação para 25,00m de largura, ligando as vias marginais previstas pelo projeto ferroviário, até a intercessão com a Rua Dom Humberto Mazzoni;
  - XVIII - implantar o alargamento de Rua sem denominação (antiga Estrada 04 do Parque Maria Helena), desde a rua citada no inciso XVI até a Rua São Matias, com 15,00m de largura;
  - XIX - implantar o alargamento da Rua São Matias (Vila Padre Anchieta), com 19,50m de largura, e sua ligação com a Rua Lima Barreto (Núcleo Residencial Boa Vista), devendo ser prevista a travessia elevada sobre o Parque Temático do Cerco de Hortolândia;
  - XX - implantar a complementação da Rua Antônio de Mendonça, com 14,00m de largura;
  - XXI - implantar via com largura de 15,00m ligando a Rua Nossa Sra. da Conceição e a Rua Vladimir Phito, devendo ser prevista também a ampliação da passagem inferior existente sob a linha férrea;
  - XXII - implantar a ampliação da Rua Olinto Lunardi, via marginal à linha férrea, nos seguintes trechos:
    - a) entre o acesso à GE e a Rua Nossa Sra. da Conceição, com 15,00m de largura;
    - b) entre a Rua Nossa Sra. da Conceição e Av. Papa João Paulo II, com 24,00m de largura;
  - XXIII - implantar avenida prevista no antigo acesso para Monte Mor, com 30,00m de largura, desde a divisa com o município de Hortolândia até a via marginal à linha férrea e Rua Olinto Lunardi, com o estreitamento para 21,00m no trecho interno de ocupação denominada Parque Shaloon;
  - XXIV - implantar vias marginais à Rodovia Francisco Aguirre Proença (SP-101), com largura de 15,00m em ambos os lados da Av. Comendador Aladino Selmi até a Rua Therezinha Ribas de A. Strasburger (Parque Santa Bárbara) e a Rua Alfredo Grott Junior (Parque Fazendinha), com 14,00m de largura;

*Juan*

- XXV - implantar a continuação das Ruas Lucindo Silva (Parque Fazendinha) e Armando Fragnan (Parque São Jorge) at vias marginais ao Complexo Delta, interligando as Macrozonas 9 e 5;
- XXVI - implantar o alargamento da transposição superior ao leito férreo (Ferrovia Paulínia-Mairinque), com 24,00m de largura, possibilitando a ligação entre as suas vias marginais;
- XXVII - implantar vias municipais marginais à Rodovia Anhanguera, com 15,00m de largura, nos trechos:  
a) entre a via marginal à linha férrea prevista no inciso XV e a via marginal ao oleoduto/gasoduto prevista no inciso XXXVIII;  
b) entre a Rua René Raul de Paula e a Rua César Augusto Cardoso;
- XXVIII - implantar a ampliação da Rua José Mendonça, com 20,00m de largura, devendo ser prevista também a ampliação da passagem inferior existente sob a linha férrea;
- XXIX - implantar a ampliação e a continuação da Rua Elder Rodrigues Júnior até a via marginal à ferrovia, com largura de 15,00m;
- XXX - implantar via de ligação do bairro Chácaras Três Marias com a via marginal à ferrovia, com 15,00m de largura;
- XXXI - implantar via com 15,00m de largura sobre o leito da Estrada Municipal CAM 445, ligando a via marginal à linha férrea até as Chácaras Três Marias;
- XXXII - implantar o sistema de vias de contorno do Parque Linear Boa Vista, nos seguintes trechos:  
a) entre as vias marginais à linha de alta tensão (inciso XXXIV) e a intercessão com a via prevista na alínea b, com largura de 15,00m;  
b) entre a via marginal à Rodovia Adalberto Panzan (inciso XXXVII) e a via marginal à Rodovia Anhanguera (inciso XXXVIII);  
c) entre a via marginal à linha de alta tensão e a via marginal à Rodovia Adalberto Panzan, com largura de 15,00m;
- XXXIII - implantar vias marginais à linha de alta tensão, com largura de 15,00m em ambos os lados, desde a via prevista no inciso XXXIII, até a via marginal à Rodovia Adalberto Panzan prevista no inciso XXXVII;
- XXXIV - implantar ligação entre as vias marginais à linha férrea e a Rodovia Adalberto Panzan, através da Estrada Velha de Campinas Monte Mor, com 15,00m de largura;
- XXXV - implantar via de ligação entre as vias marginais à linha de alta tensão, prevista no inciso XXXIV, e a Rua Maria Vilagelin Zákia (Parque Via Norte), com 24,00m de largura, devendo ser prevista a utilização da passagem existente sob a Rodovia Adalberto Panzan e a utilização da Rua Niase Cury Zákia;
- XXXVI - implantar vias marginais à Rodovia Adalberto Panzan, com largura de 15,00m em ambos os lados, desde as vias marginais à Rodovia Anhanguera até as vias marginais ao Complexo Delta, interligando as Macrozonas 9 e 5;
- XXXVII - implantar a ampliação das Ruas Francisco de Paula Gomide Novaes e Humberto Aveniente, desde a Rua Beatriz P. de Camargo até a Rua dos Cambarás, com 21,00m de largura;
- XXXVIII - implantar transposição sobre a Rodovia Anhanguera ligando a Av. Dr. Hermann da Cunha Canto no Jardim Elvira com a Rua Pedro Gianfrancisco no Parque Via Norte, com largura de 18,00m, com duas faixas por sentido com 7,00m de largura, barreira central tipo "New Jersey" rodoviário, e passagem de pedestres nas laterais com 1,50m;
- XXXIX - implantar a continuação da Rua Pedro Gianfrancisco, através da estrada de acesso ao Jockey Club, com largura de 24,00m, até a via marginal à Rodovia Anhanguera;
- XL - implantar via marginal ao leito férreo com 15,00m de largura ligando a via marginal da Rodovia Francisco Aguirre Proença (SP-101) à via marginal da Rodovia Adalberto Panzan;
- XLI - implantar ligação das vias marginais à Rodovia Francisco Aguirre Proença (SP-101) até as Ruas Canário e Como Vila Pe. Manoel de Nóbrega), com 24,00m de largura, a qual deverá ser detalhada no Plano Local de Gestão da Macro



889 ✓



Juan

890 ✓



*John*

891 ✓



*June*

892 ✓



*Jan*

893 ✓

P



*Swan*