

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO N.º 0017638-76.2019.8.26.0100

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI, Perita deste Juízo, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído seus trabalhos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através da juntada de seu,

Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel,

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

- Imóvel Avaliando:** Uma Gleba de terras, designada por Área A-2, oriunda do desmembramento da Gleba A, do Sítio Camomila, Viracopos - Campinas - SP - Matrícula 155.602 - 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas - SP.
- Objetivo:** Determinar o Valor de Mercado para Comercialização - **venda à vista.**
- Finalidade:** Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença - Nota Promissória, processo de nº **0017638-76.2019.8.26.0100** que tramita na 43ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo - Capital.
- Interessado:** Exmo Juiz da 43ª Vara Cível da Comarca de São Paulo.
- Valor da Avaliação:** **R\$ 1.894.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e Noventa e Quatro Mil Reais).**

Claudia Santini Portaluppi
Perita Judicial
CreciSP nº 132.410 - CRECI 2ª Região (Brasil) / CNAI 10.239
Fone: 11 99368-6208 - E-mail: claudia@imoveisportaluppi.com.br

São Paulo/SP, 24 de Setembro de 2020

ÍNDICE

1. Apresentação	3
2. Premissas	4
3. Metodologia Utilizada	5
4. Referências Normativas	6
5. Imóvel Avaliando	6
6. Vistoria	7
7. Contexto Urbano	7
8. Análise Mercadológica	8
9. Pesquisa de Mercado	8
10. Fatores de Correção	9
11. Tratamento de Dados	9
12. Intervalo de Discrepância	9
13. Determinação do Valor de Mercado	10
14. Avaliação	11
15. Valor Mínimo para Leilão	11
16. Relatório Fotográfico	12
17. Elementos Comparativos	18
18. Currículo da Avaliadora	20
19. Encerramento	20

1. APRESENTAÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, de matrícula nº **155.602** - 3º Registro de Imóveis de Campinas, em Processo Judicial de número **0017638-76.2019.8.26.0100**.

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidora de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como **Avaliadora de Imóveis**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. PREMISSAS

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos Documentos e informações apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma ABNT 14.653-1.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam

as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este trabalho está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Estrada do Fogueteiro, em trecho atualmente denominado de Estrada Abacherly (CAM178), sem número, com coordenada de localização 23°01'07.31"S 47°10'08.56"W, - Campinas - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 155.602 (3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas).

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel juntada nos autos (fls. 77-79).
- Levantamento Planimétrico Georreferenciado do imóvel (anexo no item 16).

Para efeitos de avaliação, será considerada a área real do imóvel, de 31.851,79m² conforme área medida no levantamento planimétrico, onde foi observada uma diferença entre a área descrita na matrícula do imóvel (atualmente passando sobre a estrada Abacherly – CAM178), e sua área real, dentro do limite de passagem.

6. VISTORIA

A vistoria foi previamente comunicada nos autos com tempo hábil para ciência e intimação das partes, realizada no dia 01 de Setembro de 2020, Terça-feira, às 11h00, sem a presença das mesmas.

A vistoria é realizada para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data agendada.

DESCRIÇÃO: Trata-se de terreno sem benfeitorias, de origem rural (minifúndio), plano e de formato regular, sem registro de exploração atual, solo exposto e inapto para produção agrícola ou pecuária, decapeado com barrancos internos de aproximadamente 3 metros de altura, de esquina para a estrada da servidão de terra batida que leva o nome atualmente de Estrada Abacherly (Estrada CAM178), distando aproximadamente 2,5km do Aeroporto de Viracopos, 5km da Rodovia mais próxima, Santos Dumont, e a aproximadamente 1km do asfalto.

O Relatório Fotográfico e de Vistoria encontra-se no Item 16 deste trabalho.

7. CONTEXTO URBANO

Situado em bairro rural de Campinas na região de Viracopos, região Sudoeste do Município, distando aproximadamente 20km do Centro da referida cidade, o imóvel localiza-se bem próximo da divisa com o município de Indaiatuba. A região, apesar de urbanizada, possui características rurais, com predominância de plantações de milho na circunvizinhança e em alguns pontos é possível verificar o desenvolvimento de atividade pecuária.

O imóvel encontra-se em local dotado de melhoramentos públicos como energia elétrica e rede telefônica e 1 linha de ônibus servindo a região até o centro da cidade.

Atualmente, segundo Lei Complementar nº 207 de 2018 o uso predominante do solo caracteriza-se por ser ZAE-B “Zona de Atividade Econômica B”, com permissão para Comércio / Serviço / Industrial, sendo administrado pela Administração Regional 12 - AR12 - Subprefeitura de Ouro Verde. De acordo com o novo Plano Diretor aprovado, o imóvel está inserido no perímetro Urbano, em Macrozona de Desenvolvimento Ordenado.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam na região, o imóvel avaliando situa-se em região repleta de glebas, ainda com características rurais, apresentando pouco desenvolvimento devido à distância da rodovia principal, sendo que os imóveis com características semelhantes mais procurados e valorizados encontram-se mais próximos das rodovias, em vias pavimentadas ou bem próximo delas, de fácil acesso ao aeroporto de Viracopos. Dentro do contexto econômico atual e considerando as características do imóvel e seu estado geral, pode-se atribuir ao mesmo, baixa liquidez.

9. PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidos 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, em número suficiente para estabelecer valor médio por metro quadrado para a área do imóvel.

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Item 17:

Nrº	Bairro	Área Total (m2)	Valor de Venda	R\$/m2
1	Pq. Viracopos	18.000	3.240.000,00	180,00
2	Pedra Branca	37.217	2.950.000,00	79,26
3	Helvetia	69.000	4.830.000,00	70,00
4	Helvetia	26.000	5.200.000,00	200,00
5	Cid. Singer	20.000	1.696.000,00	84,80

10. FATORES DE CORREÇÃO

Fator Oferta (FO): A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta), adotando-se coeficiente de 0,90 para os elementos em oferta, a fim de adequá-los ao valor de mercado, compensando eventual desconto nas negociações.

Fator Localização (FL): Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada local, bem como sua situação específica.

Fator Porte (FP): A fim de equalizar a diferença de tamanho dos elementos de referência em relação ao imóvel avaliando.

11. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

Nrº	R\$/ m2	FO	FL	FP	Valor Tratado / m2
1	180,00	0,90	0,70	0,90	102,06
2	79,26	0,90	0,90	1,00	64,20
3	70,00	0,90	1,00	1,10	69,30
4	200,00	0,90	0,70	1,00	126,00
5	84,80	0,90	0,90	0,90	61,81

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área total dos 5 elementos de referência resulta em R\$ 84,69/m².

12. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$ 84,69/m², se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$R\$ 84,69/ m^2 \times 1,30 = R \$ 110,09 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$R\$ 84,69/ m^2 \times 0,70 = R \$ 59,28 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Desta forma, verificou-se que o elementos de referência de número 4 deve ser excluído, o que resulta na seguinte tabela:

Nrº	Valor Tratado / m2
1	102,06
2	64,20
3	69,30
5	61,81

A média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área dos 4 elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em 74,34 /m².

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor do imóvel avaliando = Área Real do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 31.851,79 m² X R\$ 74,34 /m² = R\$ 2.367.862,06.

A este valor, será aplicado um Fator Topografia de Depreciação de 20% devido ao terreno apresentar-se decapeado, com barrancos internos abaixo do nível da rua entre 2,5 e 4,0m:

Valor do imóvel avaliando = R\$ 2.367.862,06 (-) 20%

Valor do imóvel avaliando após depreciação = R\$ 1.894.289,64

ou **R\$ 1.894.000,00 por arredondamento de mercado.**

14. AVALIAÇÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, além da análise e considerações de mercado da Perita Avaliadora de Imóveis, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, pode-se concluir, nesta data, que o **Valor de Mercado para venda à vista do imóvel** objeto deste trabalho, é de:

R\$ 1.894.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e Noventa e Quatro Mil Reais),
(Data Base: Setembro/2020)

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

15. VALOR MÍNIMO PARA LEILÃO

O valor de mercado do imóvel foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes criteriosamente selecionados, sendo procedida a homogeneização dos dados obtidos.

No entanto, levando em consideração todo o exposto no trabalho realizado e a situação de alienação do imóvel, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT, conforme segue:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

Desta forma, e também em atendimento ao determinado na página 21 do Processo Judicial, esta Perita Judicial, diante da conclusão do presente estudo, **sugere um percentual para fixação do preço mínimo para alienação do bem penhorado de até 60% do valor avaliado.**

16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

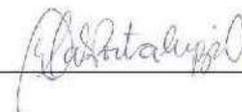
Endereço: Estrada Abacherly CAM178 – Antiga estrada do Fogueteiro – Área A-2 da Gleba A do Sítio Camomila			
Bairro: Viracopos	Cidade: Campinas	UF: SP	CEP: 13336-430
Tipo de imóvel			
<input type="checkbox"/> Terreno (lote)	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Escritório (sala)	<input type="checkbox"/> Loja
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno (gleba)	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido)	
<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
Agrupamento no qual o imóvel está inserido			
<input type="checkbox"/> Condomínio de casas	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas)	<input type="checkbox"/> Prédio de Apartamentos	
<input type="checkbox"/> Edifício de Escritórios	<input type="checkbox"/> Loteamento		
<input checked="" type="checkbox"/> Outro (especifique): Área Rural – Gleba sem benfeitorias			
Uso do imóvel			
<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto
<input checked="" type="checkbox"/> Outro (especifique): Uso de acordo com os parâmetros de Uso do Solo do novo Plano Diretor do Município			
Zoneamento: ZAEB - Zona de Atividade Econômica B - Perímetro Urbano			
Matrícula do imóvel			
Número da Matrícula: 155.602		Cartório de Registro: 3º Registro de Imóveis de Campinas	
Áreas do imóvel			
Área Total: 32.311,29 m2	Área Real: 31.851,789 m2	Fração ideal: 1,000	
Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel			
<input type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Iluminação pública	
<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Telefônica	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público	
<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Pavimentação	
Características do terreno			
Topografia: <input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
<input type="checkbox"/> Outra (especifique): Decapeado - Barranco			
Forma: <input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
<input type="checkbox"/> Outra (especifique): Levemente Ondulada			
Orientação: <input checked="" type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Vegetação: <input checked="" type="checkbox"/> Mata	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
<input checked="" type="checkbox"/> Outra (especifique): Terra e pequena área de reserva de mata			
Proteção: <input type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Situação: <input type="checkbox"/> Meio de quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
<input type="checkbox"/> Outra (especifique): De esquina para a estrada de servidão (CAM178)			
Características da edificação			
Padrão construtivo: <input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Fino
Estado de conservação: <input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular		
<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes		
<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor		
Orientação: <input checked="" type="checkbox"/> Nascente	<input type="checkbox"/> Poente	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
Edificação no terreno: <input type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	
<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
Posição do Imóvel: <input type="checkbox"/> Centro	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	
<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
Nº de pavimentos: Não há	Andar:	Unidades por andar:	
Possui elevadores ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Quantos ?
Possui estacionamento coberto ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	

Data: 01/09/2020

Identificação: CLAUDIA PORTALUPPI

Fonte: Visita Presencial "In Loco"

Telefone: 11 99368-6208



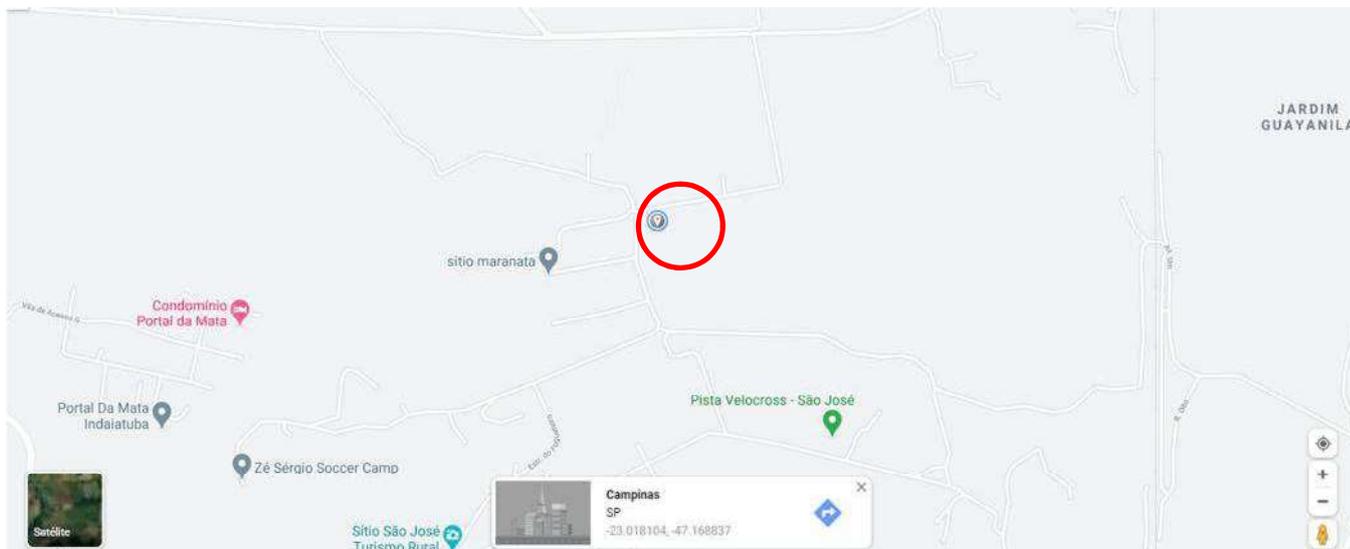
CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



MAPA DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO (Mapa Digital do Zoneamento de Campinas)



CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208

ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA B (ZAE B)

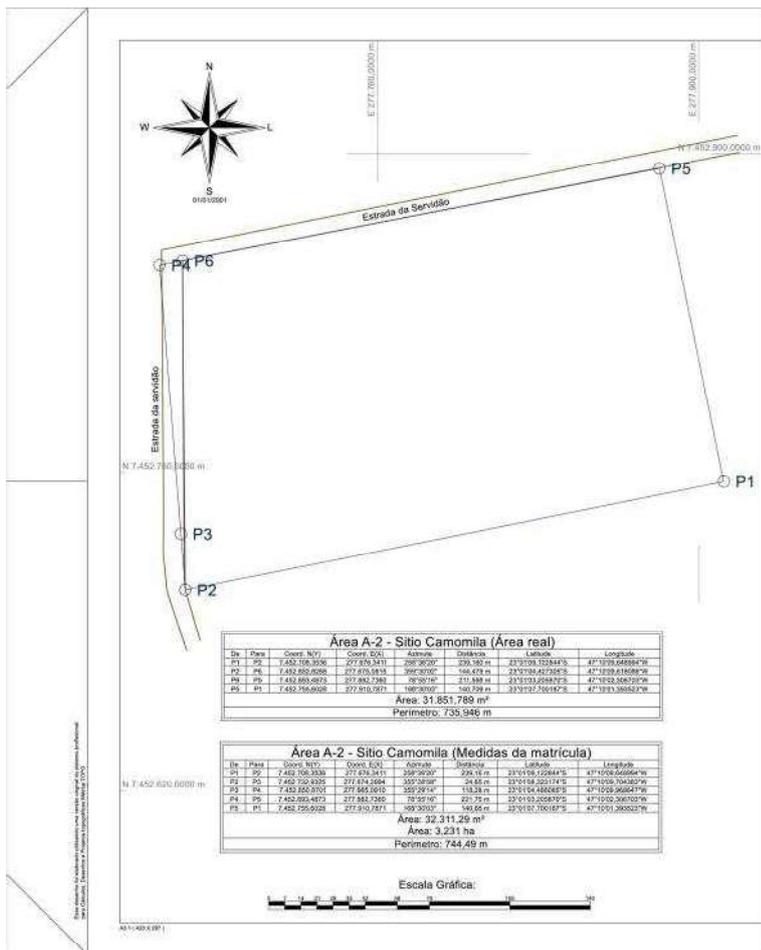
Zona de interesse estratégico para desenvolvimento de atividade econômica de caráter macrometropolitano admitindo-se usos não-residenciais de baixa, média e alta incomodidade. Está prevista no eixo das rodovias visando escoamento de produção e redução do fluxo de veículos pesados nas demais áreas urbanas do município.

Coefficiente de Aproveitamento mínimo 0,25
Coefficiente de Aproveitamento máximo 1,5

TIPOLOGIAS PERMITIDAS	USOS PERMITIDOS
CSEI	IBI, IMI, IAI, STAI, CABI, CAMI, CAAI, UP, UR, CVAI, SBI ⁽¹⁺²⁾ , SAI, EAI, CVB ⁽¹⁾ , CVM ⁽¹⁾ , SMI ⁽¹⁾

(1) Somente quando associado à atividade principal permitida no zoneamento.
(2) Quando não vinculado à atividade principal, permitido somente de estacionamento/guarda de veículos.

Levantamento Planimétrico Georreferenciado do Imóvel



Área A-2 - Sítio Camomila (Área real)

It.	Ponto	Coord. N(1)	Coord. E(1)	Azimute	Distância	Latitude	Longitude
P1	P2	7.452.708.3036	277.876.3413	298°30'00"	236,340 m	23°01'03,152844°S	47°10'08,846666°W
P2	P4	7.452.852.2036	277.876.5435	390°32'00"	146,478 m	23°01'08,412245°S	47°10'09,216587°W
P4	P6	7.452.888.0873	277.882.2289	32°00'00"	217,388 m	23°01'03,298812°S	47°10'08,566817°W
P6	P5	7.452.756.6028	277.878.2977	168°32'00"	140,729 m	23°01'07,556182°S	47°10'03,385527°W

Área: 31.851,789 m²
Perímetro: 735,946 m

Área A-2 - Sítio Camomila (Medidas da matrícula)

It.	Ponto	Coord. N(1)	Coord. E(1)	Azimute	Distância	Latitude	Longitude
P1	P2	7.452.708.3036	277.876.3413	298°30'00"	236,34 m	23°01'03,152844°S	47°10'08,846666°W
P2	P4	7.452.756.6028	277.876.5434	355°38'00"	24,85 m	23°01'08,221174°S	47°10'05,704420°W
P4	P6	7.452.852.2037	277.882.2290	355°39'14"	118,35 m	23°01'04,448465°S	47°10'05,966817°W
P6	P5	7.452.888.4873	277.882.2289	33°59'10"	271,75 m	23°01'03,205812°S	47°10'02,366702°W
P5	P1	7.452.756.6028	277.878.2977	168°32'00"	140,73 m	23°01'07,556182°S	47°10'03,385527°W

Área: 32.311,29 m²
Área: 2,231 ha
Perímetro: 744,49 m

Escala Gráfica: 1:4000

Título: **Levantamento Planimétrico Georreferenciado** Folha: **FU**

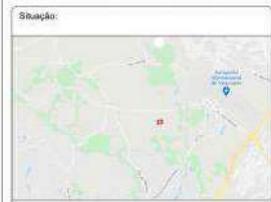
Objetivo: **Autos 001763876-2019.8.26.0100**

Município: **Campinas** Área Total: **31.851,789 m²**

Prometeedor: **Área A-2 do Sítio Camomila** Perímetro: **735,946 m**

Matrícula: **155602**

Escala: **1 / 1400** Data: **28/08/2020**

Situação: 

Proprietários: **Maria Regina Amaral Pinho de Almeida**

Resp. Técnico: 

CREA-SP 5089608/154
ART nº 2802729200997828

Quadro de Áreas:
Área real (medida): 31.851,789 m²
Perímetro real (medido): 735,946 m
Área registrada em matrícula: 32.311,29 m²
Perímetro registrada em matrícula: 744,49 m

Aprovações:

MEMORIAL DESCRITIVO

Título: Levantamento Planimétrico Georreferenciado

Interessado: Maria Regina Amaral Pinho de Almeida – Autos: 001763876-2019.8.26.0100

Proprietário:

Denominação: Área A-2"

Localização: Campinas-SP

Área:

Registrada: 32.311,29 m²

Medida: 31.851,789 m²

Perímetro:

Registrado: 744,49 m

Medido: 735,946 m

Referência:

Meridiano magnético; azimute inicial obtido por bússola declinatória.

Cálculos:

Cálculo analítico processado eletronicamente; área calculada pelo método de GAUSS

Descrição:

"Área A-2 – área registrada"

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas (Longitude: 47°10'01,393523"W, Latitude: 23°01'07,700187"S e Altitude: 644,00 m); Cerca; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 258°36'20" e 239,160 m até o vértice **P2**, (Longitude: 47°10'09,648994"W, Latitude: 23°01'09,122844"S e Altitude: 638,00 m); Estrada de servidão; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 355°28'58" e 24,655 m até o vértice **P3**, (Longitude: 47°10'09,704383"W, Latitude: 23°01'08,323174"S e Altitude: 639,00 m); 355°29'14" e 118,304 m até o vértice **P4**, (Longitude: 47°10'09,969847"W, Latitude: 23°01'04,486085"S e Altitude: 641,00 m); 78°55'16" e 221,778 m até o vértice **P5**, (Longitude: 47°10'02,306703"W, Latitude: 23°01'03,205870"S e Altitude: 645,00 m); Cerca; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 168°30'03" e 140,65 m até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

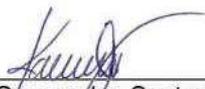
"Área A-2 – área medida"

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas (Longitude: 47°10'01,393523"W, Latitude: 23°01'07,700187"S e Altitude: 644,00 m); Cerca; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 258°36'20" e 239,160 m até o vértice **P2**, (Longitude: 47°10'09,648994"W, Latitude: 23°01'09,122844"S e Altitude: 638,00 m); Estrada da servidão; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 359°30'02" e 144,479 m até o vértice **P6**, (Longitude: 47°10'09,618086"W, Latitude: 23°01'04,427305"S e Altitude: 641,50 m); 78°55'16" e 211,598 m até o vértice **P5**, (Longitude: 47°10'02,306703"W, Latitude: 23°01'03,205870"S e Altitude: 645,00 m); Cerca; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 168°30'03" e 140,709 m até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Campinas, 28 de agosto de 2020.



Kaline Gomes dos Santos

CPF nº 055.681.959-43

CREA-SP 5069608194

ART nº 28027230200997826

Responsável Técnico



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230200997826

1. Responsável Técnico

KALINE GOMES DOS SANTOS

Título Profissional: Engenheira Florestal

Empresa Contratada:

RNP: 1710935995

Registro: 5069608194-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Maria Regina Amaral Pinho de Almeida**

Endereço: **Rua FUNCHAL**

Complemento: **8º andar Cj 83**

Cidade: **São Paulo**

Contrato: **026/2020**

Valor: R\$ **1.500,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **29/06/2020**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **055.504.418-10**

Nº: **411**

Bairro: **VILA OLÍMPIA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **04551-060**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Área RURAL**

Complemento: **Área A-2 do Sítio Camomila - Bairro Vira Copos**

Cidade: **Campinas**

Data de Início: **24/08/2020**

Previsão de Término: **10/09/2020**

Coordenadas Geográficas: **-23,0186944;-47,1690556**

Finalidade: **Judicial**

Proprietário:

Nº:

Bairro: **ÁREA RURAL DE CAMPINAS**

UF: **SP**

CEP: **13139-899**

Código:

CPF/CNPJ: **055.504.418-10**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Desenho técnico

Mapeamento

Quantidade

Unidade

32311,29000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Confecção de planta e memorial descritivo de área rural no bairro de Viracopos em Campinas, matrícula 155602 - 3º CRI de Campinas.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Campinas 28 de Agosto de 2020

Local

data

KALINE GOMES DOS SANTOS - CPF: 055.681.959-43

Maria Regina Amaral Pinho de Almeida - CPF/CNPJ: 055.504.418-10

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800.17.18.11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **88,78**

Registrada em: **27/08/2020**

Valor Pago R\$ **88,78**

Nosso Número: **28027230200997826**

Versão do sistema

Impresso em: **28/08/2020 10:43:13**

LOGRADOURO DE SITUAÇÃO – Estrada do Fogueteiro (Estrada Abacherly s/n)



Aspectos do Imóvel



17. DESCRIÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra 1

Endereço:	Acesso pela Rodovia Santos Dumont			
Bairro:	Pq. Viracopos	Cidade:	Campinas	Estado: SP
Tipo:	Gleba	Área total:	18.000 m ²	
Situação:	Oferta	Zoneamento:	Industrial	
Valor de Venda:	3.240.000,00	Data: Set/20	Fonte:	Prado Gonçalves Imóveis Sr. Luís Cód. Imóvel: AR0312 19 3794-2200



Amostra 2

Endereço:	Estrada da Pedra Branca, próximo Rodovia Lix da Cunha, Concrefer			
Bairro:	Pedra Branca	Cidade:	Campinas	Estado: SP
Tipo:	Gleba	Área total:	37.217 m ²	
Situação:	Oferta	Zoneamento:	Misto	
Valor de Venda:	2.950.000,00	Data: Set/20	Fonte:	D.Lange Imóveis Sra. Inaíse Cód. Imovel: AR0312 19 99736-4411



Amostra 3

Endereço:	Alameda Antonio Ambiel – Divisa com Indaiatuba			
Bairro:	Helvetia	Cidade:	Campinas	Estado: SP
Tipo:	Gleba	Área total:	69.000 m ²	
Situação:	Oferta	Zoneamento:	Industrial	
Valor de Venda:	4.830.000,00	Data: Set/20	Fonte:	D.Lange Imóveis Sr. Julio Cód. Imovel: AR0244 19 98203-0686

CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI

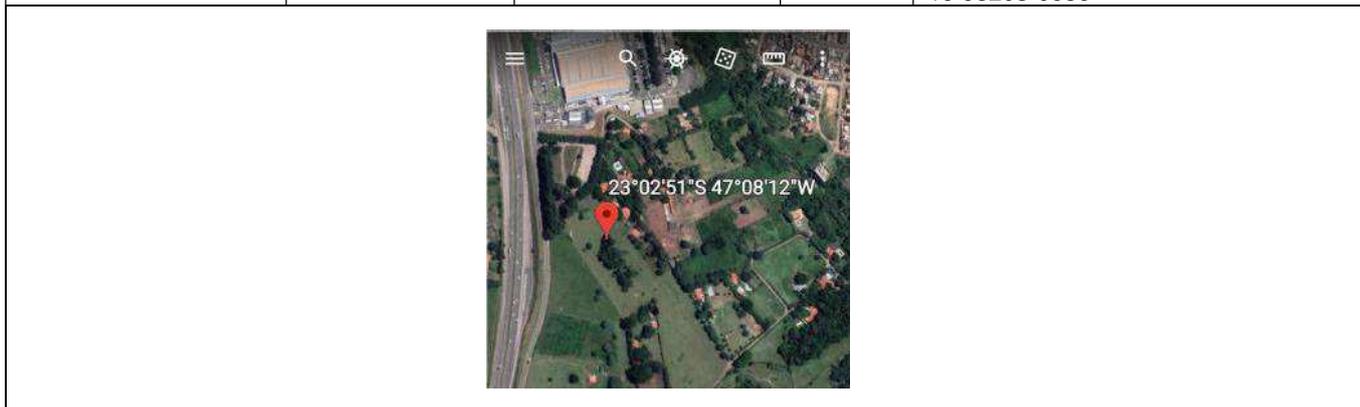
PERITA JUDICIAL

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº 10.239 - Corretora de Imóveis - CreciSP nº 132.410

claudia@imoveisportaluppi.com.br - Tel: (11) 99368-6208


Amostra 4

Endereço:	Acesso Rodovia Santos Dumont, marginal, próximo a Valeo - a 50m da rodovia		
Bairro:	Helvetia	Cidade:	Campinas
Tipo:	Gleba	Área total:	26.000 m2
Situação:	Oferta	Zoneamento:	Industrial
Valor de Venda:	5.200.000,00	Data: Set/20	Fonte: D.Lange Imóveis Sr. Julio Cód. Imóvel: Não informado 19 98203-0686


Amostra 5

Endereço:	Av. José Antonio Ambiel, Marginal da Rodovia Miguel Melhado Campos		
Bairro:	Cidade Singer	Cidade:	Campinas
Tipo:	Gleba	Área total:	20.000 m2
Situação:	Oferta	Data: Set/20	Fonte: S. Gouvea Negócios Imob. Sr. João Fernando Cód. Imóvel: AR0002 19 99169-0593



18. CURRÍCULO DA AVALIADORA

- **Formação Profissional:** Formada em Propaganda e Marketing pela Faculdade de Comunicação Social Cásper Líbero, especializada em Marketing Imobiliário. Corretora de Imóveis em 2012. Curso Técnico em Perícia / Avaliação Imobiliária em 2013.

- Experiência Profissional:

Corretora de Imóveis: Atuando no ramo imobiliário na compra e venda de imóveis (residenciais, hotelaria e comerciais).

Perita Avaliadora de Imóveis: Inscrita no “CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis” do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com certificado de especialização em “Avaliações Imobiliárias”.

Membro do “*Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias*” do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP - Tribunal Judicial do Estado de São Paulo.

Perita Judicial: Habilitada e nomeada em diversas Varas Cíveis da Comarca de São Paulo.

Assistente Técnico Judicial: Atuando em processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais.

19. ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **CLAUDIA SANTINI PORTALUPPI**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 132.410 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 10.239, assina e certifica este **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 20 (vinte) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo / SP, 24 de Setembro de 2020.

Claudia Santini Portaluppi - Perita Judicial
Corretora de Imóveis - CRECI nº 132.410
Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI/CNAI nº 10239