

Ana Lúcia Martuci Mandolesi - Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho
Rua Aldovar Goulart 853, Campinas/SP, CEP 13.092 570 - (19) 3252 6749 / 99166 5804 - email: luciamartuci@terra.com.br

**EXCELENTESSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA OITAVA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 0015135-65.2004.8.26.0114

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: JOSÉ MARTINS ROCHA - ESPÓLIO

REQUERIDO: TUCUNARÉ RESTAURANTE LTDA. EPP E OUTROS

ANA LÚCIA MARTUCI MANDOLESI,

Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CAU sob nº 40253-2, perita judicial compromissada nos autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa função que foi delegada, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
COMPLEMENTAR**

1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação do imóvel penhorado nestes autos, as fls. 92, situado na Avenida José Ademar de Etter, nº 762, Jardim das Oliveiras, Campinas / SP:

MATRÍCULA 645 - FLS. 173



TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS
Fraterno de S. Lelo Almada Junior
 OFICIAL

MATRÍCULA	FOLHA	3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP
645	-01-	

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Prédio, respectivo terreno e quintal, à rua José Ademar Etter, 762, medindo em seu todo 10,00ms. de frente, igual largura nos fundos, por 25,00ms. de ambos os lados, com a -- área de 250,00ms². confrontando com os lotes 25, 26-D e 27.--

PROPRIETÁRIO: Rui Ildefonso Martins Lisboa e s/m. Maria Terezinha da Silva Lisboa, do lar, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade, à rua José Ademar Etter, 762. TÍTULO --

AQUISITIVO: 92570 deste cartório. Campinas, 9 de Fevereiro de 1976. O esc. *Alvaro de Souza* O Oficial, *João Palermo*

(O ESCREV.AUT.) *Alvaro de Souza* (João Palermo).

AV.07, em 27 de junho de 2.016.
 De conformidade com Requerimento assinado nesta cidade, em 20/06/2016 e Certidão dada e passada em 09/06/2016, assinado digitalmente pela 8ª Vara Cível desta Comarca, e nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, procede-se esta averbação para constar que foi ajuizada na 8ª Vara Cível desta Comarca, a AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Locação de Imóvel, processo nº 0015135-65.2004.8.26.0114 - Ordem 1107/2004, distribuída em 23/04/2004, movida por Espólio de JOSÉ MARTINS ROCHA, que era inscrito(a) no CPF/MF nº 014.130.748-04, contra TUCUNARE RESTAURANTE LTDA EPP, inscrito(a) no CNPJ nº 02.781.199/0001-68, JULIAO PIRES DE ARRUDA, inscrito(a) no CPF/MF nº 068.356.438-20, DIVA TEGACINI DE ARRUDA, inscrito(a) no CPF/MF nº 215.519.758-66, JOAO JUNQUEIRA JUNIOR, inscrito(a) no CPF/MF nº 068.332.848-49, e HELENA CECILIA FERRARI RIBEIRO JUNQUEIRA, inscrito(a) no CPF/MF nº 068.332.848-49. Valor da causa R\$98.762,44. (Conf. RL) LLSN. Prenotação nº 555.923 de 20/06/2016.

A Escrivente *Alvaro de Souza* Alexandra Leonetti Alves da Silva.

2. Metodologia

TERRENO: Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda do terreno, concluímos pela aplicação do Método do Custo, adotando-se o seguinte procedimento:

- Efetuamos pesquisa de mercado de terrenos em oferta para venda;
- Depois de investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto a situação, formato, dimensões e localização;
- Os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda do terreno.

BENFEITORIA: Para a determinação do valor da benfeitoria em função das suas características, utilizamos o Método do Custo de Reprodução, adotando o seguinte procedimento:

- Orçou-se o custo intrínseco de construção, ou seja, aquele decorrente somente de materiais e mão de obra;
- Para a depreciação do imóvel em decorrência da vida útil e do estado de conservação, utilizamos o “Método Ross - Heidecke”.

Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação: O valor unitário da edificação apresentado pelos estudos citados anteriormente corresponde ao valor de reposição (valor de novo). Para o cálculo do valor atual das benfeitorias (valor depreciado), é necessário aplicar sobre o valor unitário da edificação o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc, no qual relaciona a idade aparente e o estado de conservação da construção avalianda, dado pela fórmula de “Ross - Heidecke”.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K^*(1-R)$$

Onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, encontrado na TABELA B;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal correspondente a 20% - Tabela "A".

K = coeficiente de Hoss- Heidecke.

Tabela "A"

Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	IDADE REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
Residencial	Barraco	Padrão Rústico	5	0
		Padrão Simples	10	0
	Casa	Padrão Rustico	60	20
		Padrão Proletário	60	20
		Padrão Econômico	70	20
		Padrão Simples	70	20
		Padrão Médio	70	20
		Padrão Superior	70	20
	Apartamento	Padrão Fino	60	20
		Padrão Luxo	60	20
		Padrão Econômico	60	20
		Padrão Simples	60	20
		Padrão Médio	60	20
		Padrão Superior	60	20
Comercial, serviço e Industrial	Escritório	Padrão Fino	50	20
		Padrão Luxo	50	20
		Padrão Econômico	70	20
		Padrão Simples	70	20
		Padrão Médio	60	20
		Padrão Superior	60	20
	Galpão	Padrão Fino	50	20
		Padrão Luxo	50	20
		Padrão Econômico	60	20
		Padrão Simples	60	20
Especial	Cobertura	Padrão Médio	80	20
		Padrão Superior	80	20
		Padrão Simples	20	10
	Cobertura	Padrão Médio	20	10
		Padrão Superior	30	10

Tabela “B”: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, conforme fórmula de Ross-Heidecke: Foc = R + K*(1-R). O cálculo da referida fórmula encontra-se a seguir:

Idade Aparente	Nova	Nova à Regular	Regular	Regular à Reparos Simples	Reparos Simples	Reparos Simples à Importantes	Reparos Importante	Reparos Importantes à Sem Valor
2	0,992	0,990	0,972	0,928	0,849	0,729	0,575	0,396
4	0,983	0,981	0,964	0,920	0,842	0,723	0,571	0,394
6	0,974	0,972	0,955	0,912	0,834	0,718	0,567	0,392
8	0,966	0,963	0,946	0,903	0,827	0,711	0,563	0,390
10	0,956	0,954	0,937	0,895	0,819	0,705	0,558	0,387
12	0,946	0,944	0,927	0,886	0,811	0,698	0,554	0,385
14	0,936	0,934	0,918	0,877	0,803	0,692	0,549	0,382
16	0,926	0,923	0,907	0,867	0,794	0,685	0,544	0,380
18	0,915	0,913	0,897	0,857	0,786	0,678	0,539	0,378
20	0,904	0,902	0,886	0,847	0,777	0,670	0,534	0,374
22	0,893	0,890	0,875	0,837	0,767	0,662	0,528	0,372
24	0,881	0,878	0,864	0,826	0,758	0,655	0,522	0,369
26	0,869	0,867	0,852	0,815	0,748	0,647	0,517	0,366
28	0,857	0,854	0,840	0,803	0,738	0,638	0,511	0,363
30	0,844	0,842	0,828	0,792	0,727	0,630	0,506	0,360
32	0,831	0,829	0,815	0,780	0,717	0,622	0,499	0,357
34	0,818	0,816	0,802	0,768	0,706	0,613	0,493	0,354
36	0,804	0,802	0,789	0,755	0,695	0,603	0,486	0,350
38	0,790	0,788	0,775	0,742	0,683	0,594	0,480	0,346
40	0,776	0,774	0,762	0,730	0,672	0,585	0,473	0,343
42	0,762	0,760	0,747	0,716	0,660	0,575	0,466	0,339
44	0,746	0,745	0,733	0,702	0,648	0,565	0,459	0,335
46	0,731	0,730	0,718	0,688	0,635	0,555	0,452	0,332
48	0,716	0,714	0,703	0,674	0,622	0,545	0,445	0,328
50	0,700	0,698	0,687	0,659	0,610	0,534	0,437	0,324
52	0,684	0,682	0,672	0,645	0,596	0,523	0,430	0,320
54	0,667	0,666	0,671	0,630	0,582	0,512	0,422	0,316
56	0,650	0,649	0,639	0,614	0,569	0,501	0,414	0,312
58	0,634	0,632	0,622	0,598	0,555	0,490	0,406	0,307
60	0,616	0,614	0,606	0,582	0,541	0,478	0,397	0,303
62	0,598	0,597	0,588	0,566	0,526	0,466	0,389	0,298
64	0,580	0,579	0,570	0,550	0,511	0,454	0,380	0,294
66	0,562	0,561	0,553	0,533	0,496	0,442	0,371	0,290
68	0,543	0,542	0,534	0,515	0,481	0,429	0,362	0,285
70	0,524	0,523	0,516	0,498	0,466	0,417	0,354	0,280
72	0,505	0,504	0,497	0,480	0,450	0,403	0,344	0,275
74	0,485	0,484	0,478	0,462	0,434	0,390	0,335	0,270
76	0,465	0,464	0,458	0,443	0,417	0,377	0,326	0,266
78	0,445	0,444	0,438	0,425	0,400	0,363	0,316	0,261
80	0,424	0,423	0,418	0,406	0,383	0,350	0,306	0,255
82	0,403	0,402	0,398	0,386	0,366	0,336	0,296	0,250
84	0,382	0,381	0,377	0,367	0,349	0,322	0,286	0,245
86	0,360	0,360	0,356	0,347	0,331	0,307	0,276	0,240
88	0,338	0,338	0,334	0,327	0,314	0,292	0,266	0,234
90	0,316	0,316	0,313	0,306	0,295	0,278	0,255	0,229
92	0,294	0,293	0,291	0,286	0,277	0,262	0,244	0,223
94	0,270	0,270	0,269	0,265	0,258	0,247	0,234	0,218
96	0,247	0,247	0,246	0,243	0,238	0,232	0,222	0,212
98	0,224	0,224	0,223	0,222	0,219	0,216	0,211	0,206
100	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

3. Nível de Precisão da Avaliação

O nível de precisão adotado, segundo a norma NBR 14.653-2 / 04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é a avaliação de grau II, obtendo-se elementos para a formação de convicção de valor, indicados de forma resumida, atendendo aos requisitos de atualidade dos mesmos, semelhança e confiabilidade (número de dados efetivamente utilizados, igual ou superior a cinco).

4. Pressupostos

As pesquisas junto as imobiliárias da cidade trazem elementos relativos a imóveis situados nas imediações do imóvel avaliando, os quais se enquadram na mesma zona de ocupação, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos / IBAPE.

Zona de ocupação do imóvel avaliando: 2^a zona

- Frente de referência: 10,00 m;
- Profundidade mínima (limite de referência): 25,00 m;
- Profundidade máxima (limite de referência): 40,00 m;
- Expoente de fator frente: 0,20;
- Expoente de fator profundidade: 0,50;
- Múltiplas frentes: Não se aplica;
- Coeficiente de área: Não se aplica dentro do intervalo.

5. Vistoria / Levantamentos Técnicos

Em vistoria realizada no imóvel situado na Avenida José Ademar de Etter, nº 762, Jardim das Oliveiras, Campinas / SP (Objeto da Matrícula 645 do 3º C.R I. de Campinas), no dia 31 de julho de 2024 as 14:00 horas foi constatado que se localiza em zona predominantemente residencial, o terreno possui topografia em declive, superfície seca e as seguintes medidas:

- ✓ Frente para a Avenida José Ademar de Etter: 10,00 m
- ✓ Lados: 25,00m
- ✓ Fundos: 10,00m
- ✓ Área total: 250,00 m².

Sobre este terreno se encontram edificadas as seguintes benfeitorias:

a) Uma edificação de 2 (dois) pavimentos com área total de 161,00 m², sendo o térreo com 130,00 m² e sub solo com 31,00m², com idade física aparente de 23 anos, estado de conservação regular e as seguintes características construtivas:

- ✓ Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira;
- ✓ Esquadrias metálicas e de madeira;
- ✓ Pintura com tinta a base de PVA nas paredes internas e externas. Caixilhos metálicos pintados com esmalte sintético;
- ✓ Áreas frias revestidas com azulejos;
- ✓ Piso revestidos tacos de madeira, com pedra ardósia e com cerâmica;
- ✓ Instalações elétricas executadas de acordo com as normas da concessionária local (CPFL);
- ✓ Instalações hidráulicas executadas de acordo com as normas da concessionária local (SANASA).

b) Churrasqueira com área total de 23,52m², com idade física aparente de 15 anos, estado de conservação regular e as seguintes características construtivas:

- ✓ Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira;
- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Revestimento em tijolos aparentes;
- ✓ Instalações elétricas executadas de acordo com as normas da concessionária local (CPFL).
- ✓ Instalações hidráulicas executadas de acordo com as normas da concessionária local (SANASA).

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, com características residenciais. Dos melhoramentos públicos destacamos:

- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede de iluminação pública;
- Energia elétrica;
- Pavimentação;
- Guias e sarjetas;
- Rede telefônica e outros.

Ana Lúcia Martuci Mandolesi - Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho
Rua Aldovar Goulart 853, Campinas/SP, CEP 13.092 570 - (19) 3252 6749 / 99166 5804 - email: luciamartuci@terra.com.br

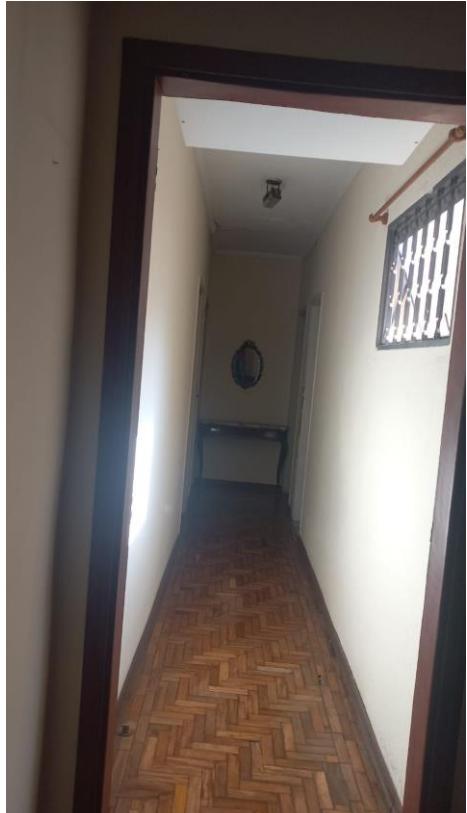
Imóvel situado na Avenida José Ademar de Eter, nº 762, Jardim das Oliveiras



Imóvel situado na Avenida José Ademar de Etter, nº 762, Jardim das Oliveiras



Imóvel situado na Avenida José Ademar de Etter, nº 762, Jardim das Oliveiras



Imóvel situado na Avenida José Ademar de Ester, nº 762, Jardim das Oliveiras



Imóvel situado na Avenida José Ademar de Ester, nº 762, Jardim das Oliveiras

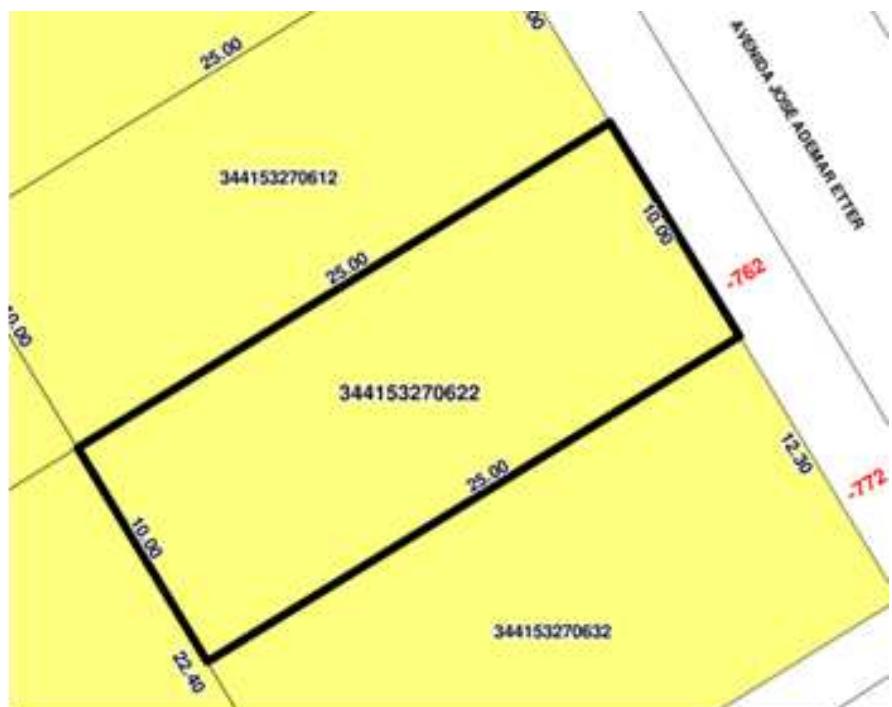


ZONEAMENTO DE CAMPINAS

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - AVENIDA JOSÉ ADEMAR DE ETTER, Nº 762,
JARDIM DAS OLIVEIRAS, CAMPINAS / SP**



ZONEAMENTO DE CAMPINAS
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - AVENIDA JOSÉ ADEMAR DE ETTER, Nº 762, JARDIM
DAS OLIVEIRAS, CAMPINAS / SP



Dados cadastrais do Imóvel, obtidos no site da Prefeitura Municipal de Campinas:

Prefeitura Municipal de Campinas		13/09/2024, 18:38:53
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3441.53.27.0622.01001	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	02-042012183	
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra:	01361-F	
Lote/Sublote:	026-SUB	
Logradouro:	AVENIDA JOSÉ ADEMAR ETTER	
Número:	762	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	VILA CARLITO (VL. MARIETA - 2ª PARTE)	
CEP:	13042-110	
Zoneamento:	03	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	250,00	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 972,21 / UFIC 208,3641	
Valor de m ² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	B	
Fatores de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
Área Excedente m ² :	0,00	
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Valor do Terreno:	R\$ 243.051,51 / UFIC 52.091,0250	
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 218.746,36 / UFIC 46.881,9225	
Frente:	10,00	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m ³ / Linear:	0,2788	
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	156	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção:	1,0000	
FV / FB:	NÃO / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	161,00	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$ 239.142,67 / UFIC 51.253,2774	
Dados da Dependência		
Dependência:	1	
Área da Dependência:	161,00	
Área Não Trib. da Dep.:	,00	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.168,41 / UFIC 464,7348	
Ano de Depreciação:	1980	
Fator de Depreciação:	0,6850	
Valor da Dependência:	R\$ 239.142,67 / UFIC 51.253,2774	
Tipo Padrão Construção:	RH-5-0	
Dados Tributários		
Exercício:	2024	
Emissão:	01/2024	
Valor da UFIC:	4,6659	
Desc. Adimplênciá:	Não	
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 482.194,18 / UFIC 103.344,3024	
VI.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 457.889,03 / UFIC 98.135,1999	

5. Avaliação

Determinação do Valor do Terreno

a) Pesquisas de valores de venda em imobiliárias locais e homogeneização:

ELEMENTO N.º 01

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: BW Brokers Imobiliária

☎ (19) 3305 9511

VALOR DA OFERTA: R\$ 330.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: Rua Mário Augusto M de Aragão – Jardim das Oliveiras

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 351,00m²

FRENTE: 10,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90

4) Fator de frente: 1,00

2) Condições de pagamento: 1,00

5) Coef. de profund.: 1,00

3) Fator de contemporaneidade: 1,00

6) Topografia: 1,00

$V_u = (R\$ 330.000,00 \times 0,90) / 351,00 \text{ m}^2$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 846,15 / m²

FOTOS



ELEMENTO N.º 02

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: G2F Imóveis

☎ (19) 9 98145 4129

VALOR DA OFERTA: R\$ 650.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: Vila Marieta

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 684,90m: m²

FRENTE: 15,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1) Fator de fonte: 0,90 | 4) Fator de frente: $(10,00/15,00)^{0,20}=0,92$ |
| 2) Condições de pagamento: 1,00 | 5) Coef. de profund.: $(45,66/40,00)^{0,50}=1,07$ |
| 3) Fator de contemporaneidade: 1,00 | 6) Topografia: 1,00 |

$V_u = (R\$ 650.000,00 \times 0,90) / 684,90 \text{ m}^2 \times 0,92 \times 1,07$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 840,81 / m²

FOTOS



CRECI: 26.311-J

Lote em ótima localização na Vila Marieta.

Venda:

R\$ 650.000
R\$ 949/m²



Odete Zanini
(19) 98145-4129

ELEMENTO N.º 03

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Imobiliária Provectum

✉ (19) 3112 1576

VALOR DA OFERTA: R\$ 620.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: Jardim das Oliveiras

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 642,00m: m²

FRENTE: 15,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1) Fator de fonte: 0,90 | 4) Fator de frente: $(10,00/15,00)^{0,20}=0,92$ |
| 2) Condições de pagamento: 1,00 | 5) Coef. de profund.: $(42,80/40,00)^{0,50}=1,03$ |
| 3) Fator de contemporaneidade: 1,00 | 6) Topografia: 1,00 |

$V_u = (R\$ 620.000,00 \times 0,90) / 642,00 \text{ m}^2 \times 0,92 \times 1,03$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 823,61 / m²

FOTOS

Terreno à Venda em Jardim Dos Oliveiras

642 m² Total 642 m² Útil

Venda- Ponto privilegiado de terreno Comercial de esquina em avenida movimentada do Jardim dos Oliveiras em Campinas! Próximo ao Parque Prado, Zoneamento Z3, com 2 terrenos unificados somando 642 metros quadrados. Entre agora mesmo em contato com a Provectum Imóveis. - 26/11/2021



● Venda

R\$ 620.000

IPTU R\$ 298

Terreno · 642m²

ELEMENTO N.º 04

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: De Luca Imóveis

☎ (19) 3755 1600

VALOR DA OFERTA: R\$ 299.900,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 307,00m: m²

FRENTE: 10,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1) Fator de fonte: 0,90 | 4) Fator de frente: 1,00 |
| 2) Condições de pagamento: 1,00 | 5) Coef. de profund.: 1,00 |
| 3) Fator de contemporaneidade: 1,00 | 6) Topografia: 1,00 |

$V_u = (R\$ 299.900,00 \times 0,90) / 307,00 \text{ m}^2$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 879,19 / m²

FOTOS



● Venda

R\$ 299.900

IPTU R\$ 210

Terreno · 307m²

Terreno à Venda em Jardim Dos Oliveiras

Terreno 307m² a venda, Bairro Jardim dos Oliveiras em Campinas S.P.

Excelente terreno com ótima topografia, próximo a vizinhos, rua tranquila no bairro, passa ônibus nesta rua, temos Mercearia, Padarias, Ponto de Taxi,

Farmácia, Lava Rápido, Mercado, Salão de Beleza, Escolas, próximo ao Shopping Boulevard Prado. Consulte um dos nossos especialistas. De Lucca Imóveis.

- 26/11/2021

ELEMENTO N.º 05

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Pleno Imóveis

☎ (19) 3387 8533

VALOR DA OFERTA: R\$ 340.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: jardim das Oliveiras

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 300,00m: m²

FRENTE: 10,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1) Fator de fonte: 0,90 | 4) Fator de frente: 1,00 |
| 2) Condições de pagamento: 1,00 | 5) Coef. de profund.: 1,00 |
| 3) Fator de contemporaneidade: 1,00 | 6) Topografia: 1,00 |

$Vu = (R\$ 340.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.020,00 / m²

FOTOS



● Venda

R\$ 340.000

IPTU R\$ 1.200

Terreno • 300m²

Terreno à Venda em Jardim Dos Oliveiras

Terreno com 300m², levíssimo declive, um dos únicos da região a uma rua do Shopping Prado. Lote todo murado pronto para construir. Vale a pena conferir essa oportunidade.

Próximo do Shopping Prado, Centro e avenidas de acesso a Anhanguera. Venha conhecer!!! Agende sua visita com um dos nossos corretores! Pleno Imóveis - (19) 3387-8533 / ou 19 97413-6127 - 26/11/2021

ELEMENTO N.º 06

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Romelli Negócios Imobiliários

☎ (19) 9 7406 7355

VALOR DA OFERTA: R\$ 260.000,00

DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: Jardim das Oliveiras

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 315,00m: m²

FRENTE: 10,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1) Fator de fonte: 0,90 | 4) Fator de frente: 1,00 |
| 2) Condições de pagamento: 1,00 | 5) Coef. de profund.: 1,00 |
| 3) Fator de contemporaneidade: 1,00 | 6) Topografia: 1,00 |

$V_u = (R\$ 260.000,00 \times 0,90) / 315,00 \text{ m}^2$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 742,86 / m²

FOTOS



ROMELLI Negócios Imobiliários

974067355

R\$ 260.000

Jardim das Oliveiras

Jardim das Oliveiras, Campinas

315 m²

ELEMENTO N.º 07

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: G2F Imóveis

📞 (19) 9 98145 4129

VALOR DA OFERTA: R\$ 250.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: Vila Marieta

MEJORAMIENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
 - energia elétrica;
 - transporte coletivo;
 - rede telefônica
 - iluminação pública;
 - água e esgoto

TERRENO

ÁREA 300,00m²

FRONTE: 10.00 metros

TOPOGRAFIA · Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: =

IDADE FÍSICA:

ÁREA ÚTIL -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R-

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90	4) Fator de frente: 1,00
2) Condições de pagamento: 1,00	5) Coef. de profund.: 1,00
3) Fator de contemporaneidade: 1,00	6) Topografia: 1,00
$V_u = (R\$ 250.000,00 \times 0,90) / 300,00 \text{ m}^2$	
Valor unitário homogeneizado: R\\$ 750,00 / m²	

FOTOS



Venda

R\$ 250.000

Terreno à venda, 300 m² - Vila Marieta - Campinas/SP

Terreno murado com pequeno aclive em rua tranquila, porém próximo de tudo (travessa da Av. Whashington Luiz).
Lote de meio de quarteirão de 300m², sendo 10m de frente e 30m de profundidade, com pequena construção nos fundos que não deve ser considerada. Localização privilegiada e estratégica das cidades, o que torna o acesso facilitado a vários pontos de áreas centrais e às rodovias.

ELEMENTO N.º 08

DADOS DO IMÓVEL

FONTE: Rede Provectum

☎ (19) 9 7411 2203

VALOR DA OFERTA: R\$ 537.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista

LOCAL: Vila Marieta

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- asfalto, guias e sarjetas
- energia elétrica;
- transporte coletivo;
- rede telefônica
- iluminação pública;
- água e esgoto

TERRENO

ÁREA 700,00m: m²

FRENTE: 11,00 metros

TOPOGRAFIA: Plana

SUPERFÍCIE: Seca

EDIFICAÇÃO

TIPO: -

IDADE FÍSICA: -

ÁREA ÚTIL: -

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

PADRÃO CONSTRUTIVO: -

VALOR DA EDIFICAÇÃO: -

HOMOGENEIZAÇÃO

1) Fator de fonte: 0,90

4) Fator de frente: $(10,00/11,00)^{0,20}=0,98$

2) Condições de pagamento: 1,00

5) Coef. de profund.: $(63,64/40,00)^{0,50}=1,26$

3) Fator de contemporaneidade: 1,00

6) Topografia: 1,00

$V_u = (R\$ 537.000,00 \times 0,90) / 700,00 \text{ m}^2 \times 0,98 \times 1,26$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 852,54/ m²

FOTOS

<p>R\$ 537.000</p> <p>700 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga</p> <p>Lote/Terreno à Venda, 700m²</p> <p>Rua Silva Pontes, 265 - Vila Marieta, Campinas - SP</p>	
--	--

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA	
Elemento nº 1:	R\$ 846,15 / m ²
Elemento nº 2:	R\$ 840,81 / m ²
Elemento nº 3:	R\$ 823,61 / m ²
Elemento nº 4:	R\$ 879,19 / m ²
Elemento nº 5:	R\$ 1.020,00 / m ²
Elemento nº 6:	R\$ 742,86 / m ²
Elemento nº 7:	R\$ 750,00 / m ²
Elemento nº 8:	R\$ 852,54 / m ²
Somatória	R\$ 6.755,16 / m ²
VALOR UNITÁRIO / MÉDIA:	R\$ 844,40 / m²
Limite inferior (- 30%):	R\$ 591,08 / m ²
Limite superior (+ 30%):	R\$ 1.097,72 / m ²

b) Avaliação do terreno:

O valor de venda do terreno será dado pela fórmula:

$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \times Ft$, onde:

Vt : Valor do terreno

At : Área do terreno: 250,00 m²

Vu : Valor unitário: R\$ 844,40 / m²

Ff : Fator de frente: 1,00

Fp : Fator de profundidade: 1,00

Ft : Fator de topografia: 1,00

Substituindo e calculando resulta:

$$Vt = 250,00 \text{ m}^2 \times R\$ 844,40 / \text{m}^2$$

Valor do terreno (Vt) = R\$ 211.100,00

5.3 Determinação do valor das benfeitorias

- a) Uma edificação e uma dependência para uso residencial de padrão médio, com área total construída de 161,00m², idade física de 23 anos e estado de conservação regular.

Custo Básico Unitário: O valor da construção será apurado com base no estudo de valores de venda elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86.

Valor unitário = Padrão Construtivo x R8-N (Tabela SINDUSCON)

$V_u = R\$ 1.881,33 / m^2$ (índice de agosto de 2024)

Coeficiente R8N: 1,386 (residência padrão médio)

Custo da edificação = 161,00 m² x R\$ 1.881,33 x 1,386

Custo da edificação = R\$ 419.811,26

Coeficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

$I = \text{idade} = 23 \text{ anos}$

$V = \text{vida útil} = 60 \text{ anos}$

$I / V = 23 / 60 = 0,38 = 38\%$

Estado de conservação: "c" (regular)

$d = 0,775$

Custo depreciado da construção – Cc

$Cc = R\$ 419.811,26 \times 0,775$

CC = R\$ 325.353,73

b) Churrasqueira com área total de 23,52 m², com idade aparente de 15 anos, estado de conservação regular.

Custo Básico Unitário: O valor da construção será apurado com base no estudo de valores de venda elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86.

Valor unitário = Padrão Construtivo x R8-N (Tabela SINDUSCON)

$V_u = 1.881,33 / m^2$ (índice de agosto de 2024)

Coeficiente R8N: 0,672 (residência padrão econômico)

Custo da edificação = 23,52m² x R\$ 1.881,33 x 0,672

Custo da edificação = R\$ 29.735,25

Coeficiente de depreciação: O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke", onde temos:

$I = \text{idade} = 15 \text{ anos}$

$V = \text{vida útil} = 70 \text{ anos}$

$I / V = 15 / 70 = 0,21 = 21\%$

Estado de conservação: "c" (regular)

$d = 0,875$

Custo depreciado da construção – Cc

$Cc = R\$ 29.735,25 \times 0,875$

CC = R\$ 26.018,34

5.4 Valor total

a) Valor total do imóvel

Valor do terreno + valor das benfeitorias

VT = R\$ 211.100,00 + R\$ 325.353,73 + R\$ 26.018,34

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

- **R\$ 562.472,07 (Quinhentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e sete centavos).**

6. Conclusão

Das análises e consultas efetuadas, concluímos que o mercado imobiliário da região se apresenta estável, demonstrando haver um equilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis similares ao avaliado. Após levantamento das características intrínsecas do imóvel, o avaliamos em:

Imóvel: Matrícula 645 do 3º C.R I. de Campinas - situado na Avenida José Ademar de Etter, nº 762, Jardim das Oliveiras, Campinas / SP:

- **VALOR: R\$ 562.472,07 (Quinhentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e sete centavos).**

Válido para setembro de 2024

7. Encerramento

- 7.1** Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente trabalho que é composto por 28 (vinte e oito) folhas, impressas de um só lado, sendo esta datada e assinada pela signatária.
- 7.2** A signatária coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração, pede e espera deferimento.

Campinas, 12 de setembro de 2024.


Ana Lúcia Martuci Mandolesi