

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **0046689-23.2001.8.26.0114/01**

**Ordem: 27/02**

**Ação: Cumprimento de Sentença – Compromisso**  
**Requerente: Luis Bellagamba Orlandi**  
**Requerido: José Carlos Blaauw e outros**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

- elaborado em maio/2022 -

**VALORES AVALIADOS PARA VENDAS [ TERRENOS ]**

**MATRÍCULA 34031 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 952):**

Um lote de terreno que constitui o remanescente do lote de terreno designado pela letra "A", da planta de subdivisão dos lotes 12 à 16, do loteamento dos terrenos municipais, antigo Hipódromo do Bonfim, em Campinas, frente para a Ra Dom José I, com 1.521,50m<sup>2</sup>. **(Código Cartográfico – unificação - 3414.2473.0153.01001)**

**R\$ 2.638.996,00**

(dois milhões, seiscentos e trinta e oito mil, novecentos e noventa e nove reais);

**(MATRÍCULA 43324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 964):**

Lote de terreno, situado nesta cidade de Campinas, designado pelo nº 17, da quadra "B", localizado á Rua D. José I, do loteamento dos terrenos a Av. Governador Pedro de Toledo, esquina com a Rua Pereira Lima, quarteirão 1649, frente para a referida Rua D. José I, com 1.120,00m<sup>2</sup>. **(Código Cartográfico – unificação - 3414.2473.0153.01001).**

**R\$ 1.942.606,40**

(hum milhão, novecentos e quarenta e dois mil, seiscentos e seis reais);

**MATRÍCULA 58314 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 977):**

Imóvel: Remanescente da Rua Dom José I, com área de 171,00m<sup>2</sup>, frente para a rua D. José I, nesta cidade de Campinas. (Código Cartográfico – unificação - 3414.2473.0153.01001).

**R\$ 296.594,37**

(duzentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e quatro reais);

**MATRÍCULA 58313 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 987):**

Imóvel: Remanescente da Rua Azael Lobo, com área de 210,62m<sup>2</sup>, frente para a rua Dom José I, nesta cidade de Campinas. (Código Cartográfico – unificação - 3414.2473.0153.01001).

**R\$ 365.314,07**

(trezentos e sessenta e cinco mil, trezentos e quatorze reais);

**MATRÍCULA 58312 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 998):**

Imóvel: Remanescente do lote 12, do quarteirão nº 1.648, do Cadastro Municipal, com área de 42,40m<sup>2</sup>, nesta cidade de Campinas. (Código Cartográfico – unificação - 3414.2473.0153.01001).

**R\$ 73.541,52**

(setenta e três mil, quinhentos e quarenta e hum reais);

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial em Avaliação de Imóveis, (CRECI 59.259 E CNAI 30014) tendo sido nomeado [fls. 1008] para levantar o atual os **VALORES DE VENDAS** de mercado de CINCO TERRENOS, localizados no Bairro **Bonfim**, em Campinas-SP, e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho, por meio deste documento, apresentar o resultado dos trabalhos realizados.

## **1. Leis e Normas reguladoras deste parecer**

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. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E de acordo com a reconhecida doutrina.

## **2. VISTORIA TÉCNICA – Descrição e Localização**

Informo a Vossa Excelência que, em 28 de abril de 2021, próximo das 15h00, estive nos lotes abaixo descritos, atualmente todos os terrenos pertencem à unificação correspondente ao Código Cartográfico 3414.2473.01.5301001, Rua Dom José I, nº 277 Bairro Bonfim, (defronte ao SENAC Campinas) com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar os imóveis.

### **2.1 – Da Descrição na Matrícula do Imóvel**

Os imóveis avaliados são assim descritos e caracterizados, conforme matrículas pertencentes ao do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [fls. 952 – 1007]:

#### **MATRÍCULA 34031 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 952 - 963):**

Um lote de terreno que constitui o remanescente do lote de terreno designado pela letra "A", da planta de subdivisão dos lotes 12 à 16, do loteamento dos terrenos municipais, antigo Hipódromo do Bonfim, em Campinas, frente para a Rua Dom José I, com 1.521,50m<sup>2</sup>. **(Pertence à unificação Código Cartográfico 3414.2473.0153.01001).**

#### **MATRÍCULA 43324 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 964 - 976):**

Lote de terreno, situado nesta cidade de Campinas, designado pelo nº 17, da quadra "B", localizado à Rua D. José I, do loteamento dos terrenos a Av. Governador Pedro de Toledo, esquina

com a Rua Pereira Lima, quarteirão 1649, frente para a referida Rua D. José I, com 1.120,00m<sup>2</sup>.  
**(Pertence à unificação Código Cartográfico 3414.2473.0153.01001).**

**MATRÍCULA 58314 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 977 - 986):**

Imóvel: Remanescente da Rua Dom José I, com área de 171,00m<sup>2</sup>, frente para a Rua D. José I, nesta cidade de Campinas. **(Pertence à unificação Código Cartográfico 3414.2473.0153.01001).**

**MATRÍCULA 58313 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 987 - 997):**

Imóvel: Remanescente da Rua Azael Lobo, com área de 210,62m<sup>2</sup>, frente para a Rua Dom José I, nesta cidade de Campinas. **(Pertence à unificação Código Cartográfico 3414.2473.0153.01001).**

**MATRÍCULA 58312 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (páginas 998 - 1007):**

Imóvel: Remanescente do lote 12, do quarteirão nº 1.648, do Cadastro Municipal, com área de 42,40m<sup>2</sup>, nesta cidade de Campinas. **(Pertence à unificação Código Cartográfico 3414.2473.0153.01001).**

**2.2 – Das Descrições das Características dos imóveis**

- Áreas dos Terrenos:
- **1.521,50 m<sup>2</sup>, 1.120,00 m<sup>2</sup>, 171,00 m<sup>2</sup>, 210,62 m<sup>2</sup>, 42,40 m<sup>2</sup>**
- **Posição na quadra: meio da quadra [ não esquina ]**
- **Zoneamento: ZC4 [Habitação multifamiliar vertical, habitação, comércio, serviço, institucional, industrial e comércio]**
- **Referência de localização no entorno: defronte ao SENAC de Campinas**
- **Topografia: plano**
- **Nos imóveis foram construídos barracões, hoje desocupado por ocupação, que destruíram as construções conforme fotos em anexo.**
- **A avaliação considerará somente o terreno.**

**2.3 – Da Descrição do entorno/bairro Bonfim**

O Bonfim é um bairro da região Norte de Campinas, Macrorregião Norte, no limite com as Regiões Central e Oeste, tendo ao norte o Jardim Chapadão, ao sul a Vila Teixeira, a leste ficam o Botafogo e o Terminal Multimodal de Campinas e a oeste fica o Jardim IV Centenário.

### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO APLICADA

Para definir os valores de venda atual de mercado dos imóveis objeto deste parecer, empreguei o **MÉTODO COMPARTIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação com o Valor de Venda de outros imóveis similares ao bem ora avaliado, ofertados ou recentemente vendidos.

● Método comparativo, segundo a ABNT é um método que permite a **comparação direta dos valores** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise e tratamento adequado** de dados extraídos de imóveis **similares o mais possível** ao avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor por comparação direta que retrate o mercado imobiliário do local.

### 4. SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Foi realizada **pesquisa mercadológica** somente com terrenos com o mesmo zoneamento, ou seja, ZC4, e no mesmo bairro e em bairro próximos. Pesquisa realizada em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

● levantamento visou coletar elementos comparativos para determinar **valor unitário dos terrenos** e poder calcular o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado.

**Não** foram encontrados amostras de terrenos **recentemente vendidos**.

### 5. DO TRATAMENTO DADO ÀS AMOSTRAS

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m<sup>2</sup> de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, praticado naquele bairro

#### 5.1 – Dos Fatores de Homogeneização

Com o objetivo de tornar homogêneos o mais possível em relação aos imóveis avaliados.

Assim, aplicaram-se os seguintes coeficientes de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta (FO): 0,90**

## 5.2 – Do Saneamento

Os elementos comparativos cujo valor unitário se encontrar 30% abaixo e 30% do valor acima do valor médio de metro quadrado obtido serão excluídos do cálculo do valor unitário médio, um a um.

## 6. VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO e SANEADO

Segue o tratamento dos elementos comparativos eleitos como paradigmas.

<b>TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>					
– objetivo: definir o Valor Médio de m <sup>2</sup> de Terreno –					
	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTA VENDA = R\$ =	ÁREA = m <sup>2</sup> =	VALOR UNITÁRIO - POR M <sup>2</sup> -
1	BLU (19) 99777-0577 à venda	TE000269	R\$ 3.500.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 3.150.000,00	1.585,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.987,38
2	GHIA (19) 3254-6425 à venda	AR00027	R\$ 3.195.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 2.875.500,00	2.041,25 m <sup>2</sup>	R\$1.408,69
3	SNS (19) 3025-4204 à venda	TE00108	R\$ 5.400.000,00 Fo (oferta) = 0,9 R\$ 4.860.000,00	2.689,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.807,36
SOMATÓRIA					R\$ 5.203,43
<b>TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)</b>					<b>R\$ 1.734,47</b>
LIMITE INFERIOR					R\$ 1.214,13
LIMITE SUPERIOR					R\$ 2.254,81
<b>TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>					<b>R\$ 1.734,47</b>

**RESULTADO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO: R\$ 1.734,47**

(hum mil, setecentos e trinta e quatro reais e quarenta e sete centavos).

## 6. DOS VALORES DOS BENS

Multiplica-se a área dos Terrenos pelo Valor Unitário Médio de Terreno, homogeneizado e saneado [R\$ 1.734,47] obtendo-se os produtos.

Assim, conforme aplicação do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, têm-se que os **VALORES DE VENDAS dos TERRENOS** ora avaliados, no mercado atual, são:

1.521,50m<sup>2</sup> x R\$ 1.734,47 = **R\$ 2.638.996,00** (dois milhões, seiscentos e trinta e oito mil, novecentos e noventa e nove reais);

1.120,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.734,47 = **R\$ 1.942.606,40** (um milhão, novecentos e quarenta e dois mil, seiscentos e seis reais);

171,00m<sup>2</sup> x R\$ 1.734,47 = **R\$ 296.594,37** (duzentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e quatro reais);

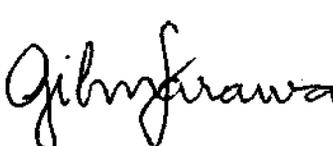
210,62m<sup>2</sup> x R\$ 1.734,47 = **R\$ 365.314,07** (trezentos e sessenta e cinco mil, trezentos e quatorze reais);

42,40m<sup>2</sup> x R\$ 1.734,47 = **R\$ 73.541,52** (setenta e três mil, quinhentos e quarenta e um reais);

No **ANEXO**, fotografias dos Terrenos ora avaliados e croqui da unificação dos lotes.

Termos em que peço deferimento,

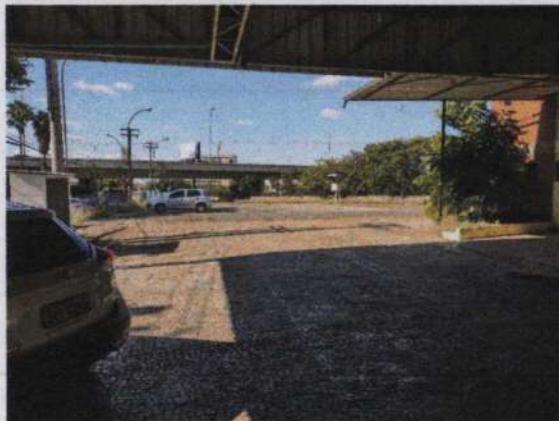
Campinas, 03 de maio de 2022.

**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

1034  
2

**ANEXO – FOTOS DOS TERRENOS AVALIANDOS**





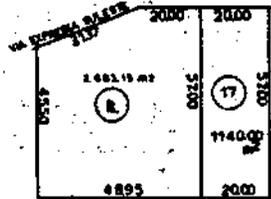


1037  
N

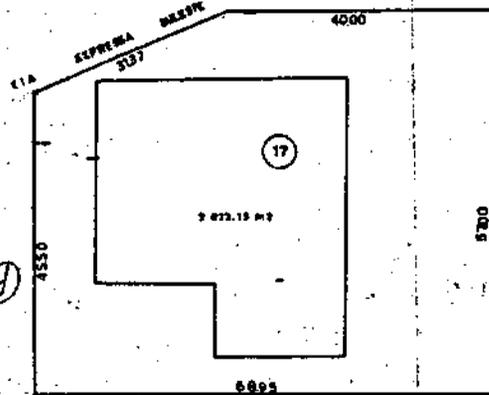
ÁREAS EM M<sup>2</sup>

LOTE	ATUAL	RESERVAS	ÁREAS	TOTAL
17	11400		2.023,13	2.023,13
TOT	260323	2.023,13		

LEGENDA  
DIVISA EXISTENTE  
DIVISA A "DANIELAS"



RUA D. JOSÉ I  
SITUAÇÃO ATUAL  
ESCALA 1:1000

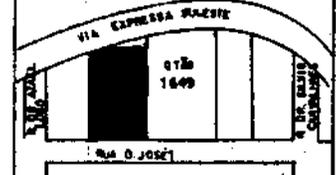


RUA D. JOSÉ I  
SITUAÇÃO PROPOSTA  
ESCALA 1:500

6871  
SOMOS DO CAMPO  
DE CARIACAS

PLANTA Q<sup>T</sup>. 1649 CADASTRO R. UNO

AMENÇAÇÃO DE LOTES DBD  
LOTE 8 - 17 - FAIXAS - QUADRA 277 - LOTEAMENTO AMMO-HIPÓCRITO DO BONFIM  
PROPRIETÁRIO: COVENAC S.A. COMÉRCIO DE VEÍCULOS NACIONAIS  
ESCALAS: 1:1000 - 1:500



ÁREAS EM M<sup>2</sup>  
VIDE QUADRO DE ÁREA  
C: 2027-96 (A5)

PROPRIETÁRIO: COVENAC S.A. COM. VEC. NACIONAIS  
AUTOR PROJETO: FRANCISCO GONCALVES PEREIRA  
RESP. TÉCNICO: FRANCISCO GONCALVES PEREIRA  
AUTOR DO PROJETO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACAS  
SAC - C.U.  
APROVADO  
Em 08.07.02 por 2351/02

INFORMAÇÃO N.º  
Pode ser atendida  
15/07/02 20:00

EXCELENTÍSSIMO SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS  
– SP

**0046689-23.2001.8.26.0114/01**

### **Dos honorários**

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, Creci 59.259, RG 7.730.932-7, tendo sido honrado com a nomeação para Perito Judicial nos autos do Processo acima referenciado, venho respeitosamente, a presença de Vossa Excelência venho solicitar a liberação dos honorários.

Na página 1233 dos autos digitalizados o Juiz nomeou e liberou honorários com a entrega do laudo.

Na página 1252 dos autos digitalizados foi entregue o laudo junto com MLE (páginas 1251).

**Aguardo a liberação dos honorários.**

Campinas, 07 de novembro de 2022



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Processo nº 0046689-23.2001.8.26.0114/01

Ação: Cumprimento de Sentença – Compromisso

Requerente: Luís Bellagamba Orlandi

Requerido: José Carlos Blaaw e outros

## ESCLARECIMENTO DA PERÍCIA JUDICIAL AO REQUERENTE

**Gilmar Nascimento Saraiva**, Perito Judicial em Avaliação de Imóveis, tendo elaborado o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica em 03.05.2022, no qual se avaliaram 05 (cinco) imóveis registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis, quais sejam:

— Matrícula **34031** = 1.521,50m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0155.00000]

— Matrícula **43324** = 1.120,00m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0154.01001]

— Matrícula **58314** = 171,00m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0257.01001]

— Matrícula **58313** = 210,62m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0257.01001]

— Matrícula **58312** = 42,40m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0257.01001]

As matrículas 58314, 58313 e 58312 são parte do mesmo código cartográfico

Tendo sido chamado a responder à manifestação do Requerente [fls. 1268 e 1269], em que foram solicitados determinados esclarecimentos, venho atender ao solicitado.

# 1. MANIFESTAÇÕES DO REQUERENTE [fls.1268 e 1269]

“O laudo pericial realizado tinha por objetivo a avaliação de 05 (cinco) imóveis unificados pelo código cartográfico 3414.2473.0153.01001, matriculados sob n.ºs. 34031; 43324; 58214; 58313 e 58312.”

“Pelo que se afere da descrição realizada, outras matrículas compõem o código cartográfico unificado, contudo, não houve apontamento de quais outros imóveis integram a unificação realizada junto a Municipalidade de Campinas.”

“Os documentos juntados às fls. 1033 a 1037 (fotos do imóvel e plantas) não individualizam as matrículas avaliadas, como também não apontam se outros imóveis integram o ‘todo’.”

“Desta forma, serve o presente para solicitar ao Sr. Perito que aponte junto a planta quais as matrículas compõem o imóvel, individualizando graficamente cada qual, possibilitando que fique claro, quais matrículas foram avaliadas e onde se localizam fisicamente.”

## 2. RESPOSTA DA PERÍCIA JUDICIAL

### 2.1 - BREVE HISTÓRICO DA ÉPOCA DA AVALIAÇÃO DA PERÍCIA (maio/2022)

Esclareço que, à época (maio/2022) – ao iniciar os estudos para elaboração do laudo de avaliação dos cinco imóveis – para efeito de localização e esclarecimentos, estive na Prefeitura Municipal de Campinas com as cinco matrículas n.ºs 34031, 43324, 58314, 58313 e 58312, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Dirigi-me ao setor de atendimento ao cliente, onde fui informado que todos os imóveis pertenciam a unificação com o código cartográfico n.º 3414.2473.01.53.01001, sito à Rua Dom José I, n.º 277, Bairro Bonfim – Campinas-SP. Naquela ocasião o atendente me forneceu uma planta do lote unificado (folhas 1036 dos autos ou 1261 do processo digitalizado).

Também naquela ocasião, no momento da vistoria, o Executado não compareceu para esclarecer eventuais dúvidas ou desfazer eventuais equívocos de localização e posicionamento dos terrenos no lote unificado ou em outro lote.

## 2.2 - NOVAS INFORMAÇÕES DA PREFEITURA DE CAMPINAS (nov/2022)

Nesta atual ocasião, após conhecer das novas solicitações do Requerente, retornei à Prefeitura Municipal de Campinas, tendo sido orientado a me dirigir ao 18º andar, Setor de Planejamento Urbano. Após insistente contato com a recepção desse setor, o funcionário direcionou-me à sala 4.

A profissional que me atendeu, informou-me, equivocadamente, após demoradas consultas, que os cinco lotes, de fato, pertenciam à unificação; afirmou ainda, também equivocadamente, que não seria possível apontar junto à planta quais matrículas envolviam a unificação dos imóveis, nem seria possível individualizá-las graficamente. Sugeriu que se contratasse um perito especialista em levantamento topográfico, com experiência em modificação, anexação e subdivisão de lotes, para que, ele próprio, realizasse junto à Prefeitura estudos de plantas antigas, para identificar os limites de cada terreno presente na unificação e relacioná-los a cada matrícula individualmente.

Insatisfeito com a sugestão da profissional da Sala 04 e necessitando saber exatamente quais matrículas estariam inseridas naquele código cartográfico de unificação, contatei novamente, via telefone, a Prefeitura e obtive esta nova informação: o código cartográfico 3414.2473.0153.01001, presente no mapa do Zoneamento, em que supostamente estariam unificados os cinco imóveis avaliados, foi substituído por outros três códigos cartográficos, quais sejam, 3414.24.73.0155.00000, 3414.24.73.0153.01001 e 3414.24.73.0154.01001.



Em seguida, de conhecimento dos três novos códigos cartográficos, retornei, em 17.11.2022, à Prefeitura Municipal de Campinas, ao mesmo Departamento de Planejamento Urbano. Inicialmente, o recepcionista (que faz triagem do assunto e tem também funções técnicas), após diferentes pesquisas, repetiu a mesma explicação antes obtida, de que não havia possibilidade de informar as matrículas.

Somente por fruto de muita insistência em falar pessoalmente com algum profissional envolvido em unificação e matrículas, é que, finalmente, fui direcionado ao profissional Marcelo (sala 08), o qual se dispôs, pessoalmente, a pesquisar as matrículas que envolviam os três novos códigos cartográficos obtidos por telefone.

Após consistentes pesquisas junto ao profissional, portanto, seguem as novas informações e croquis obtidos junto a Profissionais da Prefeitura Municipal de Campinas

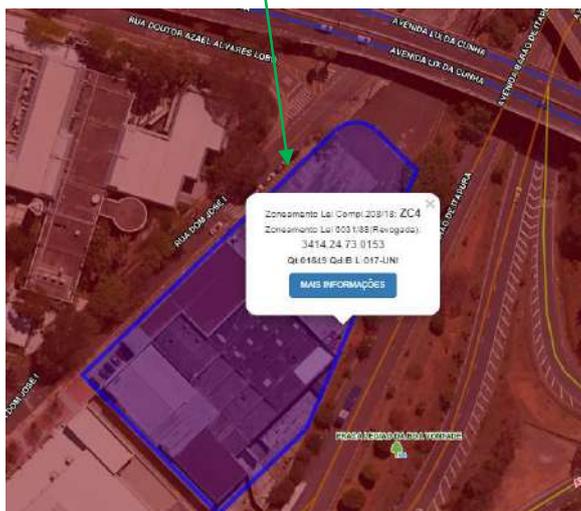
## **2.2.1 – Matrículas – Novos Códigos Cartográficos – Croquis (posição no lote):**

### **2.2.1.1 – Sobre as matrículas 34031 e 43324**

Dentro dos limites desse antigo código cartográfico nº 3414.24.73.0153.01001 (unificação), presente no mapa do zoneamento – o qual já foi substituído por três novos códigos cartográficos – identificaram-se inseridas 03 (três) matrículas (uma das quais nem faz parte desta avaliação), cada qual relacionada a um dos 03 (três) novos códigos cartográficos, quais sejam:

- Matrícula **34031** = área de **1.521,50m<sup>2</sup>** [novo código cartográfico atual **3414.24.73.0155.00000**]
- Matrícula **43324** = área de **1.120,00m<sup>2</sup>** [novo código cartográfico atual **3414.24.73.0154.01001**]
- Matrícula **43325** = área de **2.969,15m<sup>2</sup>** [novo código cartográfico atual **3414.24.73.0156.01001**]

Esta matrícula 43325, embora envolvida nessa unificação, **não é objeto dessa avaliação**.



Seguem os dois tipos de croqui obtidos, que apontam o posicionamento de cada um desses três terrenos dentro desses limites de fundo rosado [terrenos separados internamente por linha rosa):

**MATRÍCULA 34031** – Código Cartográfico atual **3414.24.73.0155.00000** (área: **1.521,50m<sup>2</sup>**)



 Prefeitura Municipal de Campinas <span style="float: right;">16/11/2022 12:52:37</span>	
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)</b>	
<b>Identificação do Imóvel</b>	
<b>Cód. Cartográfico:</b>	3414.24.73.0155.00000
<b>Tipo Lote:</b>	TERRITORIAL
<b>Uso do Imóvel:</b>	1 - Vago (territorial)
<b>Cód. Anterior:</b>	
<b>***LOCALIZAÇÃO***</b>	
<b>Quarteirão/Quadra:</b>	01649-B
<b>Lote/Sublote:</b>	A
<b>Logradouro:</b>	RUA DOM JOSÉ I
<b>Número:</b>	277
<b>Complemento:</b>	LOTE A
<b>Bairro/Loteamento:</b>	ARRUAMENTO JOCKEY CLUB (ANTIGO HIPÓDROMO DO BAIRRO BONFIM)
<b>CEP:</b>	13070-741
<b>Zoneamento:</b>	13
<b>Dados do Terreno</b>	
<b>Área do Terreno:</b>	1.521,50
<b>Área Terreno Não Trib.:</b>	0,00
<b>Valor do Metro 2:</b>	R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922
<b>Valor de m<sup>2</sup> por laudo:</b>	Não
<b>Padrão Zoneamento Tributário:</b>	B
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000
<b>FG / FP / FV / FA / FB:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
<b>FLE / FZ / FE / FC / FL:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
<b>Área Excedente m2:</b>	0,00
<b>Valor da Área Excedente:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 1.847.879,12 / UFIC 439.093,0323
<b>VL Terreno (Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 1.663.091,21 / UFIC 395.183,7291
<b>Frente:</b>	36,35
<b>Testada Beneficiada:</b>	,00
<b>Custo UFIC m3 / Linear:</b>	13,9415
<b>Frequência Coleta Lixo:</b>	5 a 6 vezes por semana
<b>Frequência Lixo dias/Ano:</b>	301
<b>Posição do Lote:</b>	Meio de Quadra
<b>Dados Gerais da Edificação</b>	
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000
<b>FV / FB:</b>	NÃO / NÃO
<b>FC / FL:</b>	NÃO / NÃO
<b>Área Total Construída:</b>	,00

**MATRÍCULA 43324** - Código Cartográfico atual **3414.24.73.0154.01001** (área: 1.120,00m<sup>2</sup>)



 Prefeitura Municipal de Campinas		16/11/2022 12:55:56
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)</b>		
<b>Identificação do Imóvel</b>		
<b>Cód. Cartográfico:</b>	3414.24.73.0154.01001	
<b>Tipo Lote:</b>	PREDIAL	
<b>Uso do Imóvel:</b>	3 - Comercial	
<b>Cód. Anterior:</b>		
<b>***LOCALIZAÇÃO***</b>		
<b>Quarteirão/Quadra:</b>	01649-B	
<b>Lote/Sublote:</b>	017-	
<b>Logradouro:</b>	RUA DOM JOSÉ I	
<b>Número:</b>	277	
<b>Complemento:</b>	LOTE 17	
<b>Bairro/Loteamento:</b>	ARRUAMENTO JOCKEY CLUB (ANTIGO HIPÓDROMO DO BAIRRO BONFIM)	
<b>CEP:</b>	13070-741	
<b>Zoneamento:</b>	13	
<b>Dados do Terreno</b>		
<b>Área do Terreno:</b>	1.120,00	
<b>Área Terreno Não Trib.:</b>	0,00	
<b>Valor do Metro 2:</b>	R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922	
<b>Valor de m<sup>2</sup> por laudo:</b>	Não	
<b>Padrão Zoneamento Tributário:</b>	B	
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000	
<b>FG / FP / FV / FA / FB:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
<b>FLE / FZ / FE / FC / FL:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
<b>Área Excedente m2:</b>	0,00	
<b>Valor da Área Excedente:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 1.360.252,78 / UFIC 323.223,2640	
<b>VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 1.224.227,51 / UFIC 290.900,9376	
<b>Frente:</b>	20,00	
<b>Testada Beneficiada:</b>	,00	
<b>Custo UFIC m3 / Linear:</b>	0,3097	
<b>Frequência Coleta Lixo:</b>	5 a 6 vezes por semana	
<b>Frequência Lixo dias/Ano:</b>	301	
<b>Posição do Lote:</b>	Meio de Quadra	
<b>Dados Gerais da Edificação</b>		
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000	
<b>FV / FB:</b>	NÃO / NÃO	
<b>FC / FL:</b>	NÃO / NÃO	
<b>Área Total Construída:</b>	269,57	
<b>Área Total Constr. Não Trib.:</b>	0,00	
<b>Valor Total da Construção:</b>	R\$ 330.461,53 / UFIC 78.524,2685	

**MATRÍCULA 43325** - Código Cartográfico atual **3414.24.73.0156.01001** (área: **2.969,15m<sup>2</sup>**)

Essa matrícula **não é objeto desta avaliação**; sua identificação intenciona somente a compreensão do croqui.

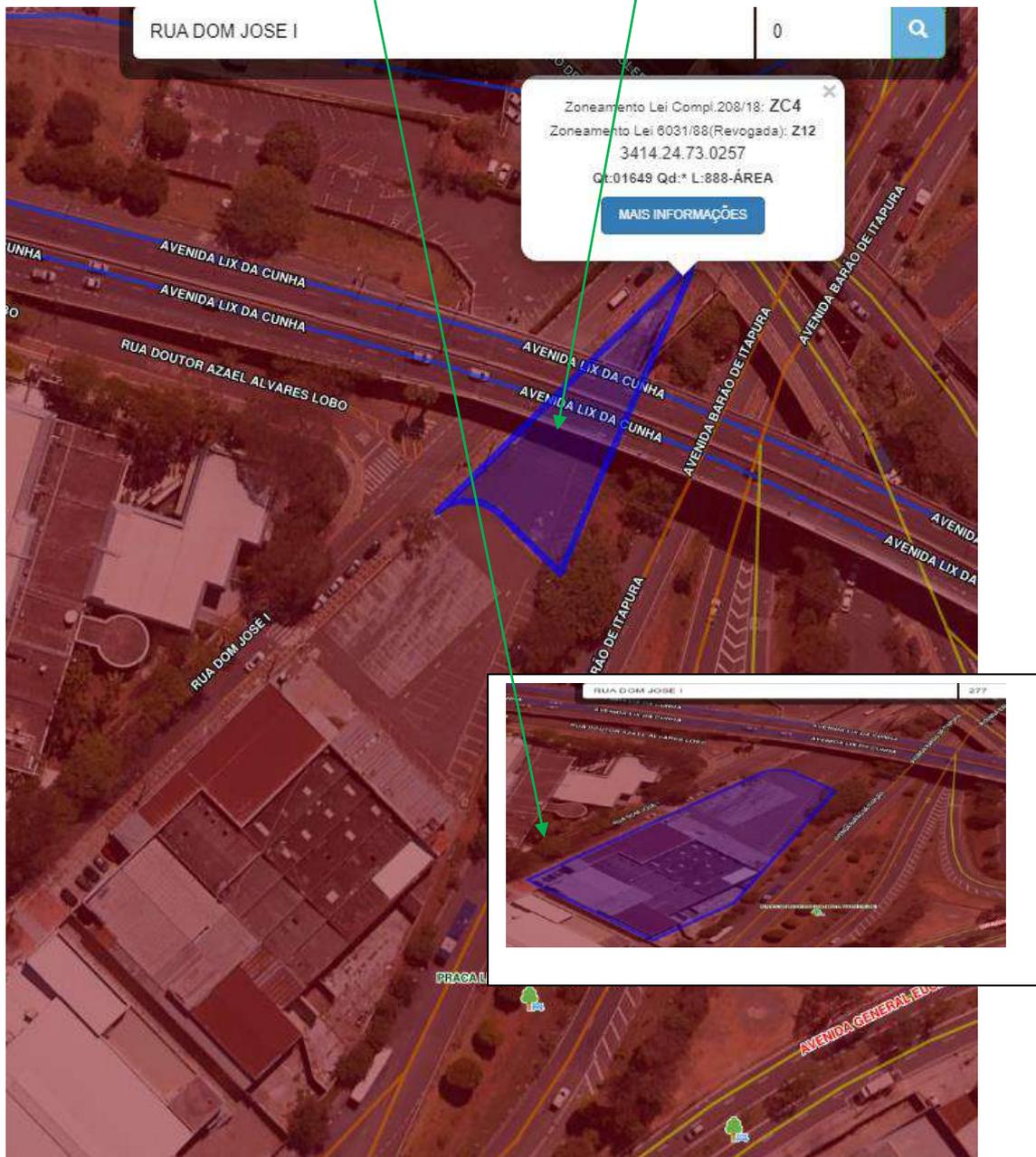


Prefeitura Municipal de Campinas		16/11/2022 12:34:43
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)</b>		
<b>Identificação do Imóvel</b>		
<b>Cód. Cartográfico:</b>	3414.24.73.0156.01001	
<b>Tipo Lote:</b>	PREDIAL	
<b>Uso do Imóvel:</b>	3 - Comercial	
<b>Cód. Anterior:</b>	***LOCALIZAÇÃO***	
<b>Quarteleiro/Quadra:</b>	01649-B	
<b>Lote/Sublote:</b>	B	
<b>Logradouro:</b>	RUA DOM JOSÉ I	
<b>Número:</b>	277	
<b>Complemento:</b>	LOTE B	
<b>Bairro/Loteamento:</b>	ARRUAMENTO JOCKEY CLUB (ANTIGO HIPÓDROMO DO BAIRRO BONFIM)	
<b>CEP:</b>	13070-741	
<b>Zoneamento:</b>	13	
<b>Dados do Terreno</b>		
<b>Área do Terreno:</b>	2.969,15	
<b>Área Terreno Não Trib.:</b>	0,00	
<b>Valor do Metro 2:</b>	R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922	
<b>Valor de m<sup>2</sup> por laudo:</b>	Não	
<b>Padrão Zoneamento Tributário:</b>	B	
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000	
<b>FG / FP / FV / FA / FB:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
<b>FLE / FZ / FE / FC / FL:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
<b>Área Excedente m2:</b>	0,00	
<b>Valor da Área Excedente:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 3.606,066,57 / UFIC 856.873,5307	
<b>VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 3.245,458,91 / UFIC 771.186,1776	
<b>Frente:</b>	36,35	
<b>Testada Beneficiada:</b>	,00	
<b>Custo UFIC m3 / Linear:</b>	0,3097	
<b>Frequência Coleta Lixo:</b>	5 a 6 vezes por semana	
<b>Frequência Lixo dias/Ano:</b>	301	
<b>Posição do Lote:</b>	Meio de Quadra	
<b>Dados Gerais da Edificação</b>		
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000	
<b>FV / FB:</b>	NÃO / NÃO	
<b>FC / FL:</b>	NÃO / NÃO	
<b>Área Total Construída:</b>	736,83	
<b>Área Total Constr. Não Trib.:</b>	0,00	
<b>Valor Total da Construção:</b>	R\$ 903.268,06 / UFIC 214.634,5541	
<b>Dados da Dependência</b>		
<b>Dependência:</b>	1	
<b>Área da Dependência:</b>	736,83	

### 2.2.1.2 - Sobre as matrículas 58314, 58313 e 58312

- Matrícula 58314 = 171,00m<sup>2</sup>
  - Matrícula 58313 = 210,62m<sup>2</sup>
  - Matrícula 58312 = 42,40m<sup>2</sup>
- } código cartográfico 3414.24.73.0257.01001
- Todas essas três Matrículas possuem o MESMO código Cartográfico

Os três terrenos dessas matrículas se localizam nestes limites [e são vizinhos imediatos dos outros 03 terrenos anteriormente apontados no item 2.2.1.1].



**Soma** das áreas das três matrículas envolvidas na avaliação

- Matrícula 58314 = 171,00m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0257.01001]
  - Matrícula 58313 = 210,62m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0257.01001]
  - Matrícula 58312 = 42,40m<sup>2</sup> [código cartográfico atual 3414.24.73.0257.01001]
- 424,02m<sup>2</sup> → área total**

O resultado da soma das áreas de terreno das matrículas [424,02m<sup>2</sup>] é igual à área de terreno (unificação) presente no Demonstrativo do IPTU do código cartográfico 3414.24.73.0257.00000 [424,02m<sup>2</sup>].

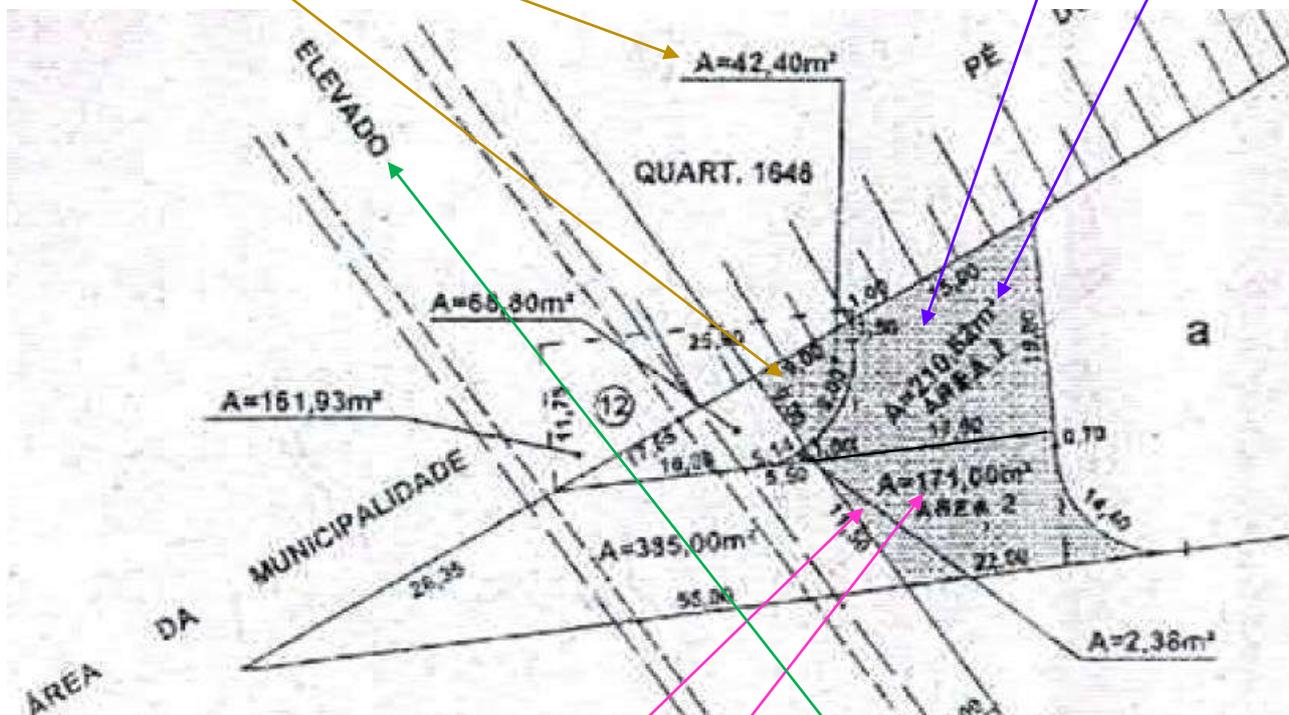
 <b>Prefeitura Municipal de Campinas</b> <span style="float: right;">21/11/2022 12:22:08</span>	
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)</b>	
<b>Identificação do Imóvel</b>	
<b>Cód. Cartográfico:</b>	3414.24.73.0257.00000
<b>Tipo Lote:</b>	TERRITORIAL
<b>Uso do Imóvel:</b>	1 - Vago (territorial)
<b>Cód. Anterior:</b>	03-055069081
<b>***LOCALIZAÇÃO***</b>	
<b>Quarteirão/Quadra:</b>	01649-***
<b>Lote/Sublote:</b>	888-ÁREA
<b>Logradouro:</b>	RUA DOM JOSÉ I
<b>Número:</b>	0
<b>Complemento:</b>	
<b>Bairro/Loteamento:</b>	ARRUAMENTO JOCKEY CLUB
<b>CEP:</b>	13070-741
<b>Zoneamento:</b>	13
<b>Dados do Terreno</b>	
<b>Área do Terreno:</b>	424,02
<b>Área Terreno Não Trib.:</b>	0,00
<b>Valor do Metro 2:</b>	R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922
<b>Valor de m<sup>2</sup> por laudo:</b>	Não
<b>Padrão Zoneamento Tributário:</b>	B
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000
<b>FG / FP / FV / FA / FB:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
<b>FLE / FZ / FE / FC / FL:</b>	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
<b>Área Excedente m2:</b>	0,00
<b>Valor da Área Excedente:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 514.977,13 / UFIC 122.368,8647
<b>VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 463.479,42 / UFIC 110.131,9782
<b>Frente:</b>	39,50
<b>Testada Beneficiada:</b>	,00
<b>Custo UFIC m3 / Linear:</b>	13,9415
<b>Frequência Coleta Lixo:</b>	5 a 6 vezes por semana
<b>Frequência Lixo dias/Ano:</b>	301
<b>Posição do Lote:</b>	Esquina
<b>Dados Gerais da Edificação</b>	
<b>Fatores de Correção:</b>	1,0000
<b>FV / FB:</b>	NÃO / NÃO
<b>FC / FL:</b>	NÃO / NÃO
<b>Área Total Construída:</b>	,00
<b>Área Total Constr. Não Trib.:</b>	0,00
<b>Valor Total da Construção:</b>	R\$ ,00 / UFIC ,0000
<b>Dados Tributários</b>	
<b>Exercício:</b>	2022
<b>Emissão:</b>	01/2022
<b>Valor da UFIC:</b>	4,2084
<b>Desc. Adimplência:</b>	Não
<b>Valor Venal do Imóvel:</b>	R\$ 514.977,13 / UFIC 122.368,8646
<b>VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):</b>	R\$ 463.479,42 / UFIC 110.131,9782
<b>Ind. VI. Venal Dec. Judicial:</b>	
<b>Alíquota:</b>	2,8000%
<b>Desconto Fixo:</b>	UFIC 110,0000
<b>Valor do IPTU:</b>	R\$ 12.514,50 / UFIC 2.973,6954
<b>Valor do IPTU com Limitador:</b>	R\$ 5.438,72 / UFIC 1.292,3475
<b>Valor Taxa de Lixo:</b>	R\$ 2.317,52 / UFIC 550,6893
<b>Valor Taxa de Sinistro:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Valor Compensado:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):</b>	UFIC 0,0000
<b>Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):</b>	UFIC 0,0000
<b>Valor Total Lançado:</b>	R\$ 5.438,72 / UFIC 1.292,3475
<b>Desconto IPTU Digital:</b>	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
<b>Desc. Ct. única + Adimplência:</b>	5,0000%
<b>Valor da Cota única:</b>	R\$ 5.166,78 / UFIC 1.227,7302
<b>Desc. Parcelas IPTU:</b>	0,0000%
<b>Número de Parcelas</b>	11
<b>Valor das Parcelas:</b>	R\$ 494,43 / UFIC 117,4861
<b>Venc. 1º Parc./Cota Única:</b>	11/02/2022
<b>Isenção de Imposto:</b>	Motivo de Isenção de Imposto
<b>Isenção de Ofício:</b>	

E, em 21.11.2022, novamente retornando à Prefeitura, o mesmo funcionário forneceu mais dois croquis que apontam o posicionamento de cada um desses três terrenos dentro desses limites:

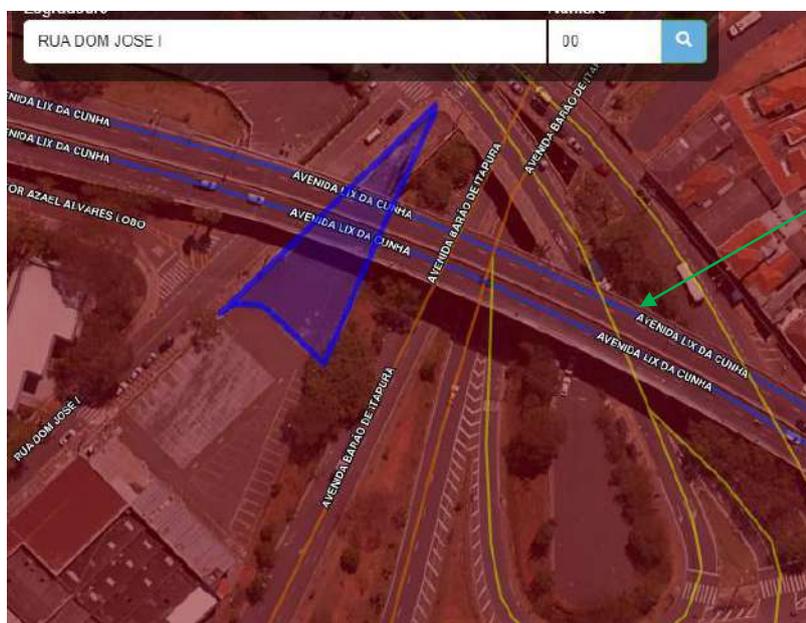
MATRÍCULA 58312 = 42,40m<sup>2</sup>

Cujos limites formam uma curva

MATRÍCULA 58313 = 210,62m<sup>2</sup>



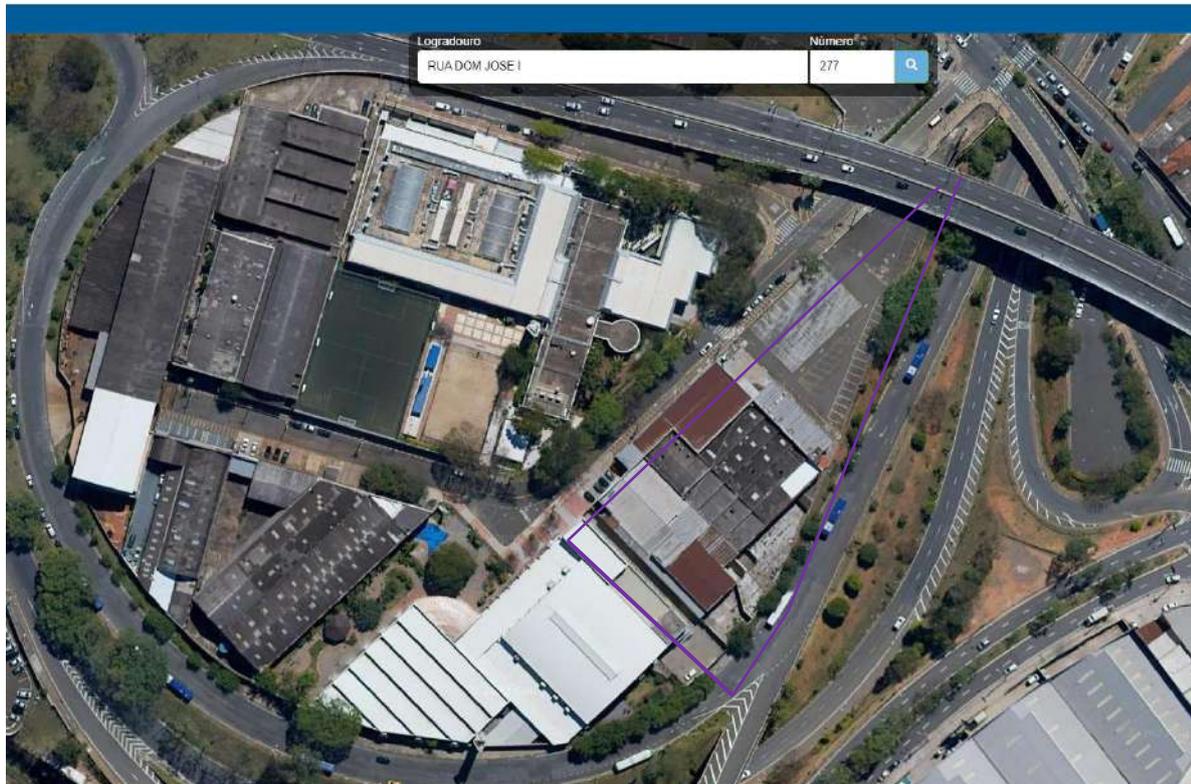
MATRÍCULA 58314 = 171,00m<sup>2</sup>



Este **ELEVADO** corresponde à SULESTE que passa literalmente por cima da "ponta" restante da unificação desses lotes

### 3. ESCLARECIMENTOS FINAIS

Segundo a Prefeitura Municipal de Campinas, todo esse trecho que envolve os cinco imóveis avaliados passou por diversas modificações ao longo das últimas décadas.



A área considerada para a avaliação de cada terreno foi a área informada na matrícula e que, após esses novos esclarecimentos junto à Prefeitura Municipal de Campinas, também corresponde à área contida em cada um dos códigos cartográficos apontados. No entanto, caso as partes considerem relevante e necessária a contratação de um perito em topografia para delimitar/demarcar cada terreno e conferir sua área, seria necessária a nomeação de um profissional especializado.

Da parte desta perícia, mantenho-me à disposição para eventuais esclarecimentos às partes do processo, relacionados à avaliação dos imóveis em si.

— **ANEXO 1** – Fotografias dos terrenos correspondentes às matrículas 58.314, 58313 e 58312, grosso modo, sem demarcação exata.

Também em anexo, encontram-se

- os **croquis** que apontam os limites de cada terreno, obtidos junto à Prefeitura Municipal de Campinas
- os **demonstrativos de IPTU** relativos aos novos códigos cartográficos obtidos.
- Outros documentos (croquis e informações) obtidos em maio de 2022.

Campinas, 22 de novembro de 2022.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

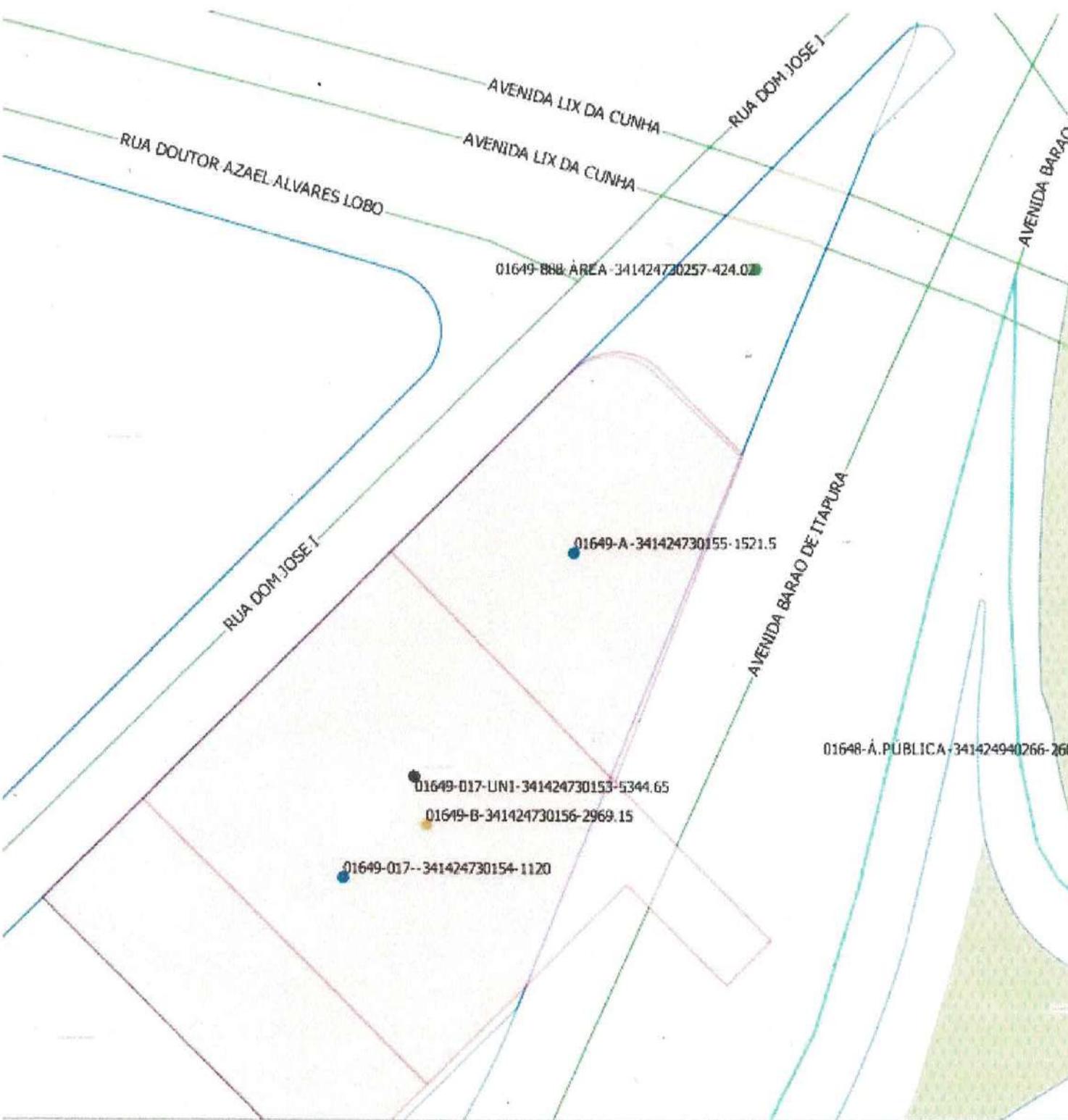
**ANEXO 1 – FOTOGRAFIAS DO LOCAL RELATIVOS ÀS MATRÍCULAS Nºs. 58314, 58313 e 58312**











AVENIDA LIX DA CUNHA

RUA DOM JOSE I

RUA DOUTOR AZAEL ALVARES LOBO

AVENIDA LIX DA CUNHA

AVENIDA BARAO DE ITAPURA

RUA DOM JOSE I

AVENIDA BARAO DE ITAPURA

01649-888 AREA-341424720257-424.02

01649-A-341424730155-1521.5

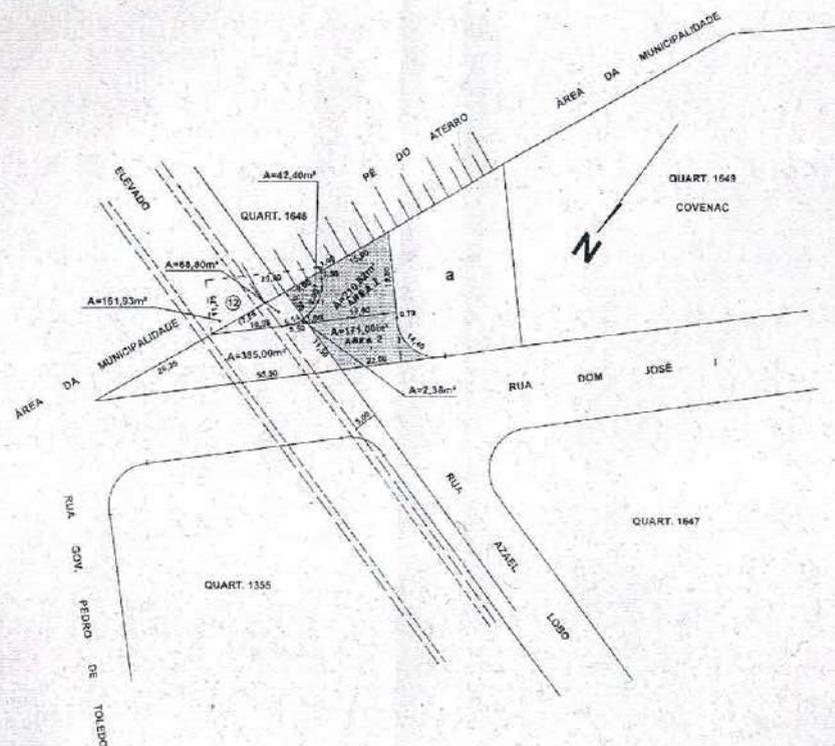
01649-017-UNI-341424730153-5344.65

01649-B-341424730156-2969.15

01649-017--341424730154-1120

01648-A.PUBLICA-341424940266-2604.95

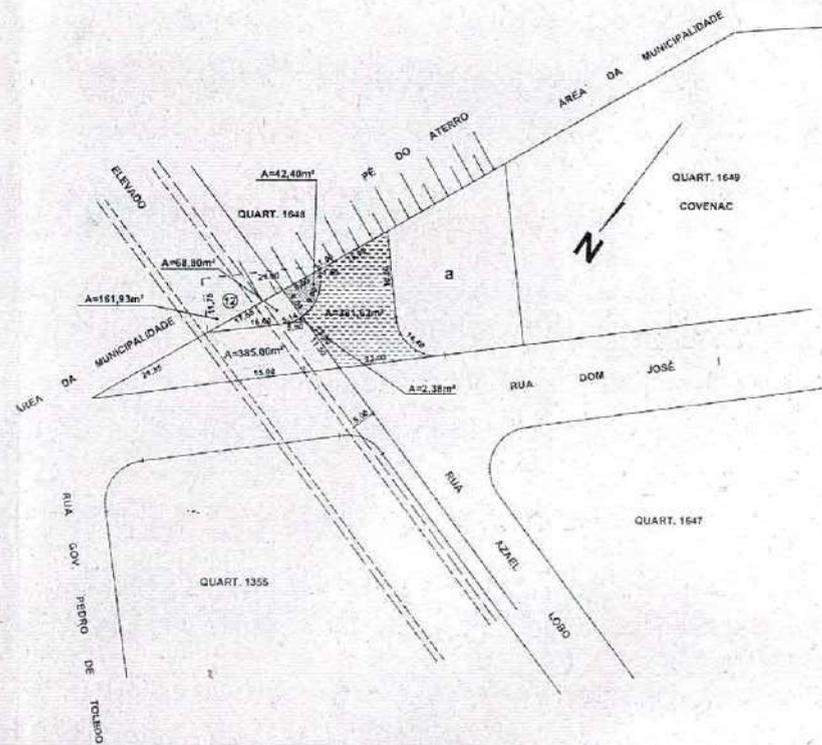
	PERMISSÃO DE USO (m²)	ALIENAR (m²)	ÁREA DA MUNICIPALIDADE (m²)
LOTE 12	66,80	42,40	161,93
REMANESCENTE DA RUA DOM JOSÉ I	355,60	171,00	
REMANESCENTE DA RUA DR. AZAEL LOBO	2,38	210,52	
<b>TOTAL</b>	<b>456,18</b>	<b>424,92</b>	



SITUAÇÃO ATUAL

ÁREAS A ALIENAR  
 ÁREAS A PLANEAR

	PERMISSÃO DE USO (m²)	ALIENAR (m²)	ÁREA DA MUNICIPALIDADE (m²)
LOTE 12	66,80	42,40	161,93
REMANESCENTE DA RUA DOM JOSÉ I	385,60		
REMANESCENTE DA RUA DR. AZAEL LOBO	2,38	381,62	
<b>TOTAL</b>	<b>456,18</b>	<b>424,92</b>	



SITUAÇÃO PRETENDIDA

VIDE CERTIDÃO GRÁFICA A4 / 165  
 SUBSTITUÍDO CERTIDÃO GRÁFICA A4 / 136

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS</b>		FOLHA N°	
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, DES. URBANO E M. AMBIENTE		D.I.D.C.	
SERVIÇO		CÓD. CART.	
CERTIDÃO GRÁFICA DE ANEXAÇÃO DE ÁREA		3414-2494	
LOCAL		ORIGINAL N°	
RUA AZAEL LOBO - QT. 1649			
REQUERENTE		PROTOCOLO N°	
SERVIDOR DA GALO		08/10/24616	
DESENHO	ESCALA	DATA	VERIFICADO
ALEXANDRE FONSECA	1:1000	25 JUN 05	ROBERTO JOSÉ DE SOUZA
		CARTEIRO DE REG. URBANO	
		SEPLAMA	


**Prefeitura Municipal de Campinas**

16/11/2022 12:55:56

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**
**Identificação do Imóvel**

**Cód. Cartográfico:** 3414.24.73.0154.01001  
**Tipo Lote:** PREDIAL  
**Uso do Imóvel:** 3 - Comercial  
**Cód. Anterior:**  
**\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\***  
**Quarteirão/Quadra:** 01649-B  
**Lote/Sublote:** 017-  
**Logradouro:** RUA DOM JOSÉ I  
**Número:** 277  
**Complemento:** LOTE 17  
**Bairro/Loteamento:** ARRUMENTO JOCKEY CLUB (ANTIGO HIPÓDROMO DO BAIRRO BONFIM)  
**CEP:** 13070-741  
**Zoneamento:** 13

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 1.120,00  
**Área Terreno Não Trib.:** 0,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922  
**Valor de m² 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 m2:** 0,00  
**Valor da Área Excedente:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor do Terreno:** R\$ 1.360.252,78 / UFIC 323.223,2640  
**VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 1.224.227,51 / UFIC 290.900,9376  
**Frente:** 20,00  
**Testada Beneficiada:** ,00  
**Custo UFIC m3 / Linear:** 0,3097  
**Frequência Coleta Lixo:** 5 a 6 vezes por semana  
**Frequência Lixo dias/Ano:** 301  
**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:** 269,57  
**Área Total Constr. Não Trib.:** 0,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ 330.461,53 / UFIC 78.524,2685

**Dados da Dependência**

**Dependência** 1  
**Área da Dependência:** 269,57  
**Área Não Trib. da Dep.:** ,00  
**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 1.789,61 / UFIC 425,2475  
**Ano de Depreciação:** 1980  
**Fator de Depreciação:** 0,6850  
**Valor da Dependência:** R\$ 330.461,53 / UFIC 78.524,2685  
**Tipo Padrão Construção:** NRH-6-0

**Dados Tributários**

**Exercício:** 2022  
**Emissão:** 10/2022  
**Valor da UFIC:** 4,2084  
**Desc. Adimplência:** Sim  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 1.690.714,32 / UFIC 401.747,5325  
**VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 1.554.689,04 / UFIC 369.425,2061  
**Ind. VL. Venal Dec. Judicial:**  
**Alíquota:** 2,9000%  
**Desconto Fixo:** UFIC 600,0000  
**Valor do IPTU:** R\$ 42.560,94 / UFIC 10.113,3310  
**Valor do IPTU com Limitador:** R\$ 23.453,06 / UFIC 5.572,9158  
**Valor Taxa de Lixo:** R\$ 1.405,37 / UFIC 333,9433  
**Valor Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor Compensado:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000

**Valor Total Lançado:** R\$ 24.858,43 / UFIC 5.906,8591  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 23.615,50 / UFIC 5.611,5162  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 2.259,86 / UFIC 536,9872  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 19/12/2022  
**Isenção de Imposto:**  
**Isenção de Ofício:**  
**Imunidade:**  
**VI. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:**  
**VI. Renúncia - Lixo:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**VI. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:** Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Sim  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento


**Prefeitura Municipal de Campinas**

16/11/2022 12:52:37

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**
**Identificação do Imóvel**

**Cód. Cartográfico:** 3414.24.73.0155.00000  
**Tipo Lote:** TERRITORIAL  
**Uso do Imóvel:** 1 - Vago (territorial)  
**Cód. Anterior:**  
**\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\***  
**Quarteirão/Quadra:** 01649-B  
**Lote/Sublote:** A  
**Logradouro:** RUA DOM JOSÉ I  
**Número:** 277  
**Complemento:** LOTE A  
**Bairro/Loteamento:** ARRUMENTO JOCKEY CLUB (ANTIGO HIPÓDROMO DO BAIRRO BONFIM)  
**CEP:** 13070-741  
**Zoneamento:** 13

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 1.521,50  
**Área Terreno Não Trib.:** 0,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922  
**Valor de m² 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 m2:** 0,00  
**Valor da Área Excedente:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor do Terreno:** R\$ 1.847.879,12 / UFIC 439.093,0323  
**VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 1.663.091,21 / UFIC 395.183,7291  
**Frente:** 36,35  
**Testada Beneficiada:** ,00  
**Custo UFIC m3 / Linear:** 13,9415  
**Frequência Coleta Lixo:** 5 a 6 vezes por semana  
**Frequência Lixo dias/Ano:** 301  
**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:** ,00  
**Área Total Constr. Não Trib.:** 0,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ ,00 / UFIC ,0000

**Dados Tributários**

**Exercício:** 2022  
**Emissão:** 10/2022  
**Valor da UFIC:** 4,2084  
**Desc. Adimplência:** Sim  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 1.847.879,12 / UFIC 439.093,0323  
**VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 1.663.091,21 / UFIC 395.183,7291  
**Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:**  
**Alíquota:** 2,8000%  
**Desconto Fixo:** UFIC 110,0000  
**Valor do IPTU:** R\$ 46.103,63 / UFIC 10.955,1444  
**Valor do IPTU com Limitador:** R\$ 18.630,08 / UFIC 4.426,8796  
**Valor Taxa de Lixo:** R\$ 2.132,71 / UFIC 506,7735  
**Valor Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor Compensado:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Valor Total Lançado:** R\$ 20.762,79 / UFIC 4.933,6531  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 19.724,65 / UFIC 4.686,9705  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas:** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 1.887,53 / UFIC 448,5139  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 19/12/2022  
**Isenção de Imposto:**  
**Isenção de Ofício:**

**Imunidade:**  
**VI. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:**  
**VI. Renúncia - Lixo:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**VI. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:** Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Não  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento


**Prefeitura Municipal de Campinas**

21/11/2022 12:22:08

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**
**Identificação do Imóvel**

**Cód. Cartográfico:** 3414.24.73.0257.00000  
**Tipo Lote:** TERRITORIAL  
**Uso do Imóvel:** 1 - Vago (territorial)  
**Cód. Anterior:** 03-055069081  
**\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\***  
**Quarteirão/Quadra:** 01649-\*\*\*  
**Lote/Sublote:** 888-ÁREA  
**Logradouro:** RUA DOM JOSÉ I  
**Número:** 0  
**Complemento:**  
**Bairro/Loteamento:** ARRUAMENTO JOCKEY CLUB  
**CEP:** 13070-741  
**Zoneamento:** 13

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 424,02  
**Área Terreno Não Trib.:** 0,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922  
**Valor de m² 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 m2:** 0,00  
**Valor da Área Excedente:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor do Terreno:** R\$ 514.977,13 / UFIC 122.368,8647  
**VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 463.479,42 / UFIC 110.131,9782  
**Frente:** 39,50  
**Testada Beneficiada:** ,00  
**Custo UFIC m3 / Linear:** 13,9415  
**Frequência Coleta Lixo:** 5 a 6 vezes por semana  
**Frequência Lixo dias/Ano:** 301  
**Posição do Lote:** Esquina

**Dados Gerais da Edificação**

**Fatores de Correção:** 1,0000  
**FV / FB:** NÃO / NÃO  
**FC / FL:** NÃO / NÃO  
**Área Total Construída:** ,00  
**Área Total Constr. Não Trib.:** 0,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ ,00 / UFIC ,0000

**Dados Tributários**

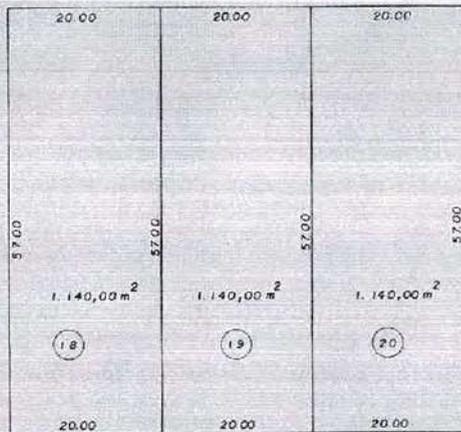
**Exercício:** 2022  
**Emissão:** 01/2022  
**Valor da UFIC:** 4,2084  
**Desc. Adimplência:** Não  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 514.977,13 / UFIC 122.368,8646  
**VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 463.479,42 / UFIC 110.131,9782  
**Ind. VL. Venal Dec. Judicial:**  
**Alíquota:** 2,8000%  
**Desconto Fixo:** UFIC 110,0000  
**Valor do IPTU:** R\$ 12.514,50 / UFIC 2.973,6954  
**Valor do IPTU com Limitador:** R\$ 5.438,72 / UFIC 1.292,3475  
**Valor Taxa de Lixo:** R\$ 2.317,52 / UFIC 550,6893  
**Valor Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor Compensado:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Valor Total Lançado:** R\$ 5.438,72 / UFIC 1.292,3475  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 5.166,78 / UFIC 1.227,7302  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas:** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 494,43 / UFIC 117,4861  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 11/02/2022  
**Isenção de Imposto:** Motivo de Isenção de Imposto  
**Isenção de Ofício:**

**Imunidade:**  
**VI. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:** Coleta de Lixo Especial / Particular  
**VI. Renúncia - Lixo:** R\$ 2.317,52 / UFIC 550,6893  
**VI. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:**  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Não  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

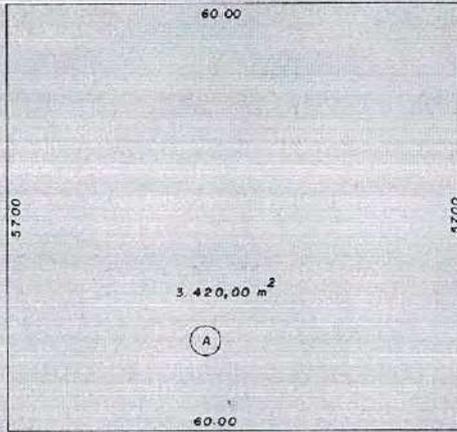
QUADRO DE ÁREAS m <sup>2</sup>				
LOTE	ATUAL	DESANEXAR	ANEXAR	FINAL
18	1.140,00	1.140,00	—	—
19	1.140,00	1.140,00	—	—
20	1.140,00	1.140,00	—	—
A	—	—	3.420,00	3.420,00

LEGENDA  
 DIV. EXISTENTE ———  
 DIV. A CANCELAR ———



R. D. JOSÉ I

SITUAÇÃO ATUAL  
 Escala 1:500



R. D. JOSÉ I

SITUAÇÃO PRETENDIDA  
 Escala 1:500

Articulação do lote "A" - Protocolo 20522 de 13/03/95  
 Nelson Galliano - Fone 215370

PLANTA  
 Qtd. 1649  
 3414-2473

ANEXAÇÃO DE LOTES

LOTES 18, 19 e 20 QUADRA B QD. 1649  
 LOTEAMENTO DA PREFEITURA MUNICIPAL E JOCKEY CLUB CAMPINEIRO

PROP. JOSÉ MARZINS DE OLIVEIRA E OUTROS

ESCALA 1:500

SITUAÇÃO S/E

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROP. JOSÉ N. DE OLIVEIRA E OUTROS

AUTOR DO PROJETO  
 MARIA DE FÁTIMA JESUS PAES  
 CREA 122365/D

PROF. TÉCNICO  
 MARIA DE FÁTIMA JESUS PAES  
 CREA 122365/D

ART  
 DESENHO  
 O AUTOR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
 APROVADO  
 Por despacho de Rub. L. Grossi  
 Em 10/01/96 Prot. 31242/95  
 Reg. 1052 Ar. de Epifânio

VER PROT. 26069/96

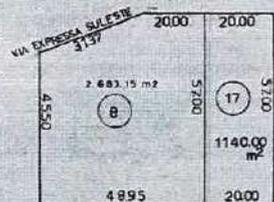
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMIR MASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 10:17, sob o número WCAS2270804887. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/fpg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00046689-23.2001876.0114 e código DFD519.

ÁREAS EM M<sup>2</sup>

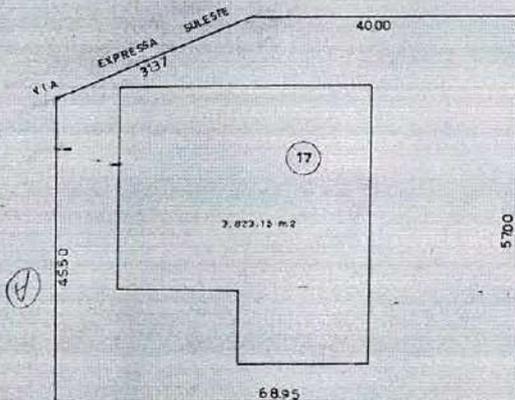
LOTE	ATUAL	DESANEXAR	ANEXAR	FINAL
17	1140,00	—	2.683,15	3.823,15
17 B	2683,15	2.683,15	—	—

LEGENDA

DIVISA EXISTENTE ———  
 DIVISA A CANCELAR ———



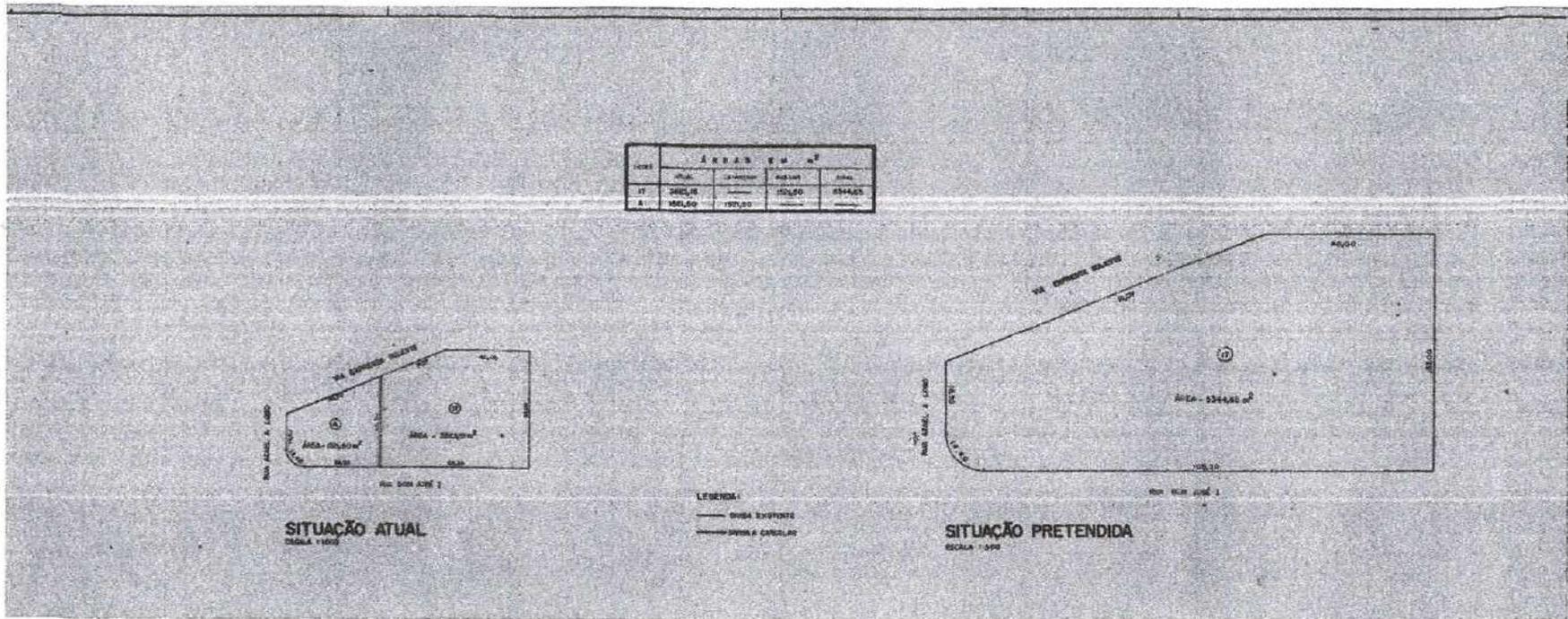
RUA D. JOSÉ I  
 SITUAÇÃO ATUAL  
 ESCALA 1:1000



RUA D. JOSÉ I  
 SITUAÇÃO PRETENDIDA  
 ESC. 1:500

DIVISÃO DE BANCO DE DADOS 1649

PLANTA <i>QT. 1649</i> CADASTRO <b>DBD</b>	
ANEXAÇÃO DE LOTES LOTES B - 17-FAIXAS - QUADRA 277 - LOTEAMENTO AMBRO-HI PÓDROMO DO BONFIM	
PROPRIETÁRIO: COVENAC S.A. COMÉRCIO DE VEÍCULOS NACIONAIS	
ESCALAS: 1:1000 - 1:500	
3414 2473-3	
SITUAÇÃO S/ESCALA	declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade de do terreno.
	PROPRIETÁRIO: COVENAC S.A. COM. VEIC. NACIONAIS AUTORIZADO PROJETO FRANCISCO GERALDO FLEURY FRADA CREA 18.566
ÁREAS EM M <sup>2</sup>	RESP. TÉCNICO: FRANCISCO GERALDO FLEURY FRADA CREA 18.566
VIDE QUADRO DE ÁREA 0-2827-96 (A5)	A.R.T. _____ DISENHO: <i>Francisco Geraldo Fleury Frada</i> O AUTOR DO PROJETO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS S.P.O. - D.U. APROVADO Por despacho de <i>Alvaro V. Moreira</i> Em <i>28.01.80</i> Pm <i>3253/78</i> High. <i>Francisco Geraldo Fleury Frada</i>	SOCIEDADE DE ENGENHEIROS DE ARQUITETOS E URBANISTAS Informaçoão No. _____ Pode ser atendido 16/04/80 20.00



**PLANTA**

3414-2493

OBRA: ANEXAÇÃO DE LOTES

LOCAL: RUA DOM JOSÉ J. BR 277 - LOTEIRO JOCKEY CLUB  
 QUARTERÃO 16-48 - LOTE 17 - QUADRA 8  
 LOTEAMENTO SOARES - CAMPINAS - SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO: COVENO SA - COMÉRCIO DE VEÍCULOS NACIONAIS

ESCALA: 1:500 1:1000 **3414 2493 - 4**

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**

ÁREAS EM m<sup>2</sup>

APROVADO

PROFESSORA MUNICIPAL DE CIÊNCIAS

APROVADO

PROFESSOR MUNICIPAL DE CIÊNCIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 10:17, sob o número WCAS2270604887. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0046689-23.2001-8.26.0114 e código DFDF519.



**Prefeitura Municipal de Campinas**

16/11/2022 12:34:43

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)**

**Identificação do Imóvel**

**Cód. Cartográfico:** 3414.24.73.0156.01001  
**Tipo Lote:** PREDIAL  
**Uso do Imóvel:** 3 - Comercial  
**Cód. Anterior:**  
**\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\***  
**Quarteirão/Quadra:** 01649-B  
**Lote/Sublote:** B  
**Logradouro:** RUA DOM JOSÉ I  
**Número:** 277  
**Complemento:** LOTE B  
**Bairro/Loteamento:** ARRUMENTO JOCKEY CLUB (ANTIGO HIPÓDROMO DO BAIRRO BONFIM)  
**CEP:** 13070-741  
**Zoneamento:** 13

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 2.969,15  
**Área Terreno Não Trib.:** 0,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 1.214,51 / UFIC 288,5922  
**Valor de m² 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 m2:** 0,00  
**Valor da Área Excedente:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor do Terreno:** R\$ 3.606.066,57 / UFIC 856.873,5307  
**VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 3.245.459,91 / UFIC 771.186,1776  
**Frente:** 36,35  
**Testada Beneficiada:** ,00  
**Custo UFIC m3 / Linear:** 0,3097  
**Frequência Coleta Lixo:** 5 a 6 vezes por semana  
**Frequência Lixo dias/Ano:** 301  
**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:** 736,83  
**Área Total Constr. Não Trib.:** 0,00  
**Valor Total da Construção:** R\$ 903.268,06 / UFIC 214.634,5541

**Dados da Dependência**

**Dependência** 1  
**Área da Dependência:** 736,83  
**Área Não Trib. da Dep.:** ,00  
**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 1.789,61 / UFIC 425,2475  
**Ano de Depreciação:** 1980  
**Fator de Depreciação:** 0,6850  
**Valor da Dependência:** R\$ 903.268,06 / UFIC 214.634,5541  
**Tipo Padrão Construção:** NRH-6-0

**Dados Tributários**

**Exercício:** 2022  
**Emissão:** 10/2022  
**Valor da UFIC:** 4,2084  
**Desc. Adimplência:** Sim  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 4.509.334,62 / UFIC 1.071.508,0847  
**VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):** R\$ 4.148.727,97 / UFIC 985.820,7316  
**Ind. VL. Venal Dec. Judicial:**  
**Alíquota:** 2,9000%  
**Desconto Fixo:** UFIC 10.600,0000  
**Valor do IPTU:** R\$ 75.704,07 / UFIC 17.988,8012  
**Valor do IPTU com Limitador:** R\$ 57.174,18 / UFIC 13.585,7293  
**Valor Taxa de Lixo:** R\$ 3.841,36 / UFIC 912,7850  
**Valor Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Valor Compensado:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000  
**Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):** UFIC 0,0000

**Valor Total Lançado:** R\$ 61.015,55 / UFIC 14.498,5143  
**Desconto IPTU Digital:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Desc. Ct. única + Adimplência:** 5,0000%  
**Valor da Cota única:** R\$ 57.964,77 / UFIC 13.773,5886  
**Desc. Parcelas IPTU:** 0,0000%  
**Número de Parcelas** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 5.546,87 / UFIC 1.318,0468  
**Venc. 1ª Parc./Cota Única:** 19/12/2022  
**Isenção de Imposto:**  
**Isenção de Ofício:**  
**Imunidade:**  
**VI. Renúncia - IPTU:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Isenção de Taxas:**  
**VI. Renúncia - Lixo:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**VI. Renúncia - Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Perda Isenção Imposto:**  
**Perda Isenção Ofício:** Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel  
**Ind. de Benefício CAIF:** N  
**Ind. Adesão IPTU Digital:**  
**Ind. Anexação de Fato:** Sim  
**Alteração Cadastral:**  
**Ind. Lançamento Inibido:**

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento