

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1046630-17.2021.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, em que são interessados **JOÃO MAURICIO RAMOS** contra **VITÓRIA TRANSPORTE, SERVIÇOS E EMPREENDIMENTOS LTDA**, tendo entregue seu laudo em cartório, "permissa vênia" vem requerer a V.Excia., o levantamento de meus **Honorários Definitivos**, no valor de **R\$ 883,00** – provisionados às fls. 93 dos autos, com comunicação a P.G.E. da entrega do laudo e intimação para que seja efetuado depósito em conta corrente cadastrada do signatário.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 16 de Novembro de 2022.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1046630-17.2021.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, em que são interessados **JOÃO MAURICIO RAMOS** contra **VITÓRIA TRANSPORTE, SERVIÇOS E EMPREENDIMENTOS LTDA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	04
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	06
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	09
5.0- METODOLOGIA	14
6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO	16
7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	17
8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	18
9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS	18
10.0- ENCERRAMENTO	18

ANEXOS	APÊNDICE
01	ESPELHO DE I.P.T.U. DO ANO DE 2022
02	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- Trata-se de realizar Laudo de Avaliação do imóvel situado na Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos, n.º 115 – Recanto Fortuna - Agreste - Município de Campinas, com área total de **2.730,00 m²**;

1.2- No R. despacho de fls. **64** dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

A/C DO DR. ANTONIO CLAUDIO DE SOUZA GOMES – OAB/SP N.º 120.651

A/C DO DR. ADALBERTO TADEU GALVAO JUNIOR - OAB/SP N.º 278.629

FONE: (11) 4656-2757

E-MAIL: dr.claudiogomes@hotmail.com

MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 1046630-17.2021.8.26.0114 da Vara da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Carta Precatória Cível - Penhora – em que são partes: João Maurício Ramos x Vitória Transporte, Serviços e Empreendimentos Ltda

Comunicamos através desta, sobre designação de vistoria que será realizada no dia **09 de novembro de 2022 às 10:00 horas**, com encontro no imóvel situado à **Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos, n.º 115 – Recanto Fortuna – Município de Campinas - Estado de São Paulo.**

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Caso queira entregar algum documento, poderá ser feito diretamente ao signatário.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Eng.º Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336

e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Campinas, 07 de Novembro de 2022.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

A/C DO DR. DENNIS OLIMPIO SILVA – OAB/SP N.º 182.162
FONE: (11) 4327-7861
E-MAIL: contato@opeadvogados.com.br
MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 1046630-17.2021.8.26.0114 da Vara da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Carta Precatória Cível - Penhora – em que são partes: João Maurício Ramos x Vitória Transporte, Serviços e Empreendimentos Ltda

Comunicamos através desta, sobre designação de vistoria que será realizada no dia **09 de novembro de 2022 às 10:00 horas**, com encontro no imóvel situado à **Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos, n.º 115 – Recanto Fortuna – Município de Campinas - Estado de São Paulo**.

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Caso queira entregar algum documento, poderá ser feito diretamente ao signatário.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Eng.º Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Campinas, 07 de Novembro de 2022.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

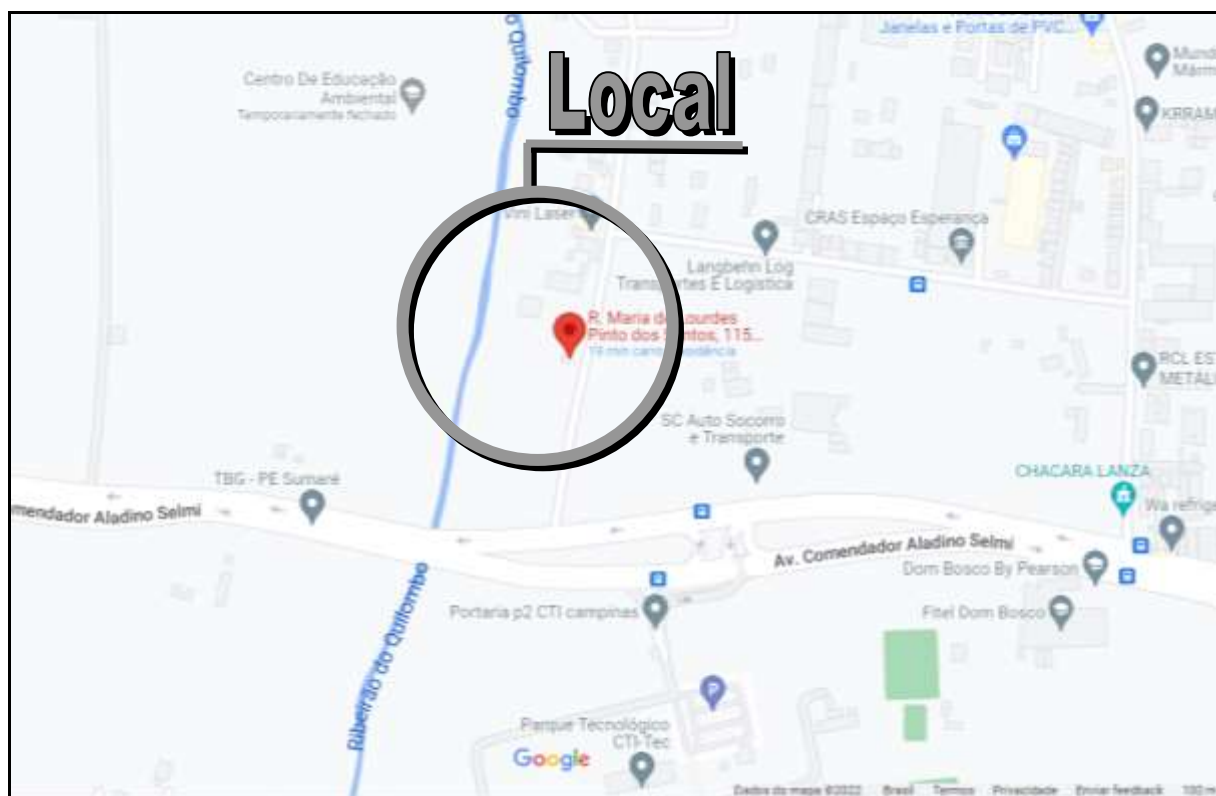
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos, n.º 115 – Recanto Fortuna (Agreste) – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Site do Zoneamento Online de Campinas, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

3.1.1- Imagem parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



PLUS CODE: 5V2C+RG2 Campinas, SP

3.1.2- Imagem parcial obtida do Site do Zoneamento Online de Campinas, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade de Campinas, possuindo características residenciais e comerciais.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, com acesso pela Av. Comendador Aladino Selmi.

3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais.

3.5- Terreno

O terreno em questão apresenta formato retangular encerrando uma área de **2.730,00 m²**, conforme consta da matrícula n.º 5.315 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas juntada nas fls. 11/14 dos autos, e no espelho de I.P.T.U do ano de 2022, juntado como **anexo 01**.

Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos	30,00 m
Lado direito, de quem da rua olha para o imóvel	91,00 m
Lado esquerdo	91,00 m
Fundos	30,00 m
ÁREA TOTAL	2.730,00 m²

3.6- Topografia

A topografia apresenta-se declive com a rua em que entesta.

3.7- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada uma residência principal, com **80,00 m²** de área total construída, não regularizada perante a Prefeitura Municipal de Campinas, nem no cartório de Registro de Imóveis.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Tomada da placa identificativa da Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos – Recanto Fortuna.



FOTO N.º 02- Tomada do imóvel avaliando com frente para a Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos.



FOTO N.º 03- Detalhe da placa identificativa do n.º 115.



FOTO N.º 04- Aspecto da Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos.



FOTO N.º 05- Detalhe da Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos



FOTO N.º 06- Vista interna do imóvel avaliando.



FOTO N.º 07- Tomada da construção do imóvel avaliando.



FOTO N.º 08- Aspecto da construção do imóvel avaliando.



FOTO N.º 09- Vista da Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos.



FOTO N.º 10- Tomada da construção do imóvel avaliando.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.019 – estabelecida na Portaria de n.º 01/2017.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- **O Involutivo**
- **O Evolutivo**
- **O de custo**
- **O dos preços de venda**
- **O de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através da Portaria de n.º 01/2017.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019, para avaliação das edificações.

6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- Conceituação

a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 5.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;

b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 02**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 339,94/m²** - válido para novembro de 2022.

c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

6.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 2.730,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 339,94/m² – **Anexo 02**

Substituindo teremos:

$$V_T = 2.730,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 339,94/\text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 928.000,00$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2022).

7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

O cálculo da depreciação da edificação será em função da idade e do estado atual, baseado no trabalho desenvolvido pelo IBAPE/SP denominado de estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times d$$

7.1- Edificação principal

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Econômico – item 1.2.3, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019, onde o valor unitário é calculado de **0,919** do **C.U.B.**

O Custo Unitário Básico da Construção Civil – **C.U.B.**, válido para Outubro de 2.020, é igual a **R\$ 1.782,42/m² – com desoneração.**

Outubro 2022 - R\$/m ²	
O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras. O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FCV (Fundação Getúlio Vargas).	
Sem desoneração - R\$/m ²	Com desoneração - R\$/m ²
1.907,71	1.782,42
▲ 13,4%	▲ 10,5%

Área construída = 80,00 m²

Preço = 0,919 x R\$ 1.782,42/m² = R\$ 1.638,04/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessidade de reparos importantes – item **f**) e idade aparente de **17 anos**) – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 17/70 = 24% – K = 0,5686

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5686 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6549$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO\ PRINCIPAL} = 80,00\ m^2 \times R\$ 1.638,04/m^2 \times 0,6549$$

V_{EDIFICAÇÃO PRINCIPAL} = R\$ 85.820,00

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2022).

8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

8.1- Valor do terreno	R\$ 928.000,00
8.2- Valor da edificação	R\$ 85.820,00
8.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.013.820,00

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2022).

9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

NÃO CONSTAM QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

10.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **18** (dezoito) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanham **2** (dois) Anexos.

Campinas, 16 de Novembro de 2022.


ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ANEXO 01



31/10/2022 09:55

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 31/10/2022 09:55:26	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3162.62.35.0421.00000
Tipo Lote:	TERRITORIAL
Uso do Imóvel:	1 - Vejo (territorial)
Cód. Anterior:	03-050061254
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	15000-***
Lote/Sublote:	005-GL
Logradouro:	RUA MARIA DE LOURDES PINTO DOS SANTOS
Número:	0
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	RECANTO FORTUNA - GLEBAS
CEP:	13082-570
Zoneamento:	I4
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	2.730,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 700,45 / UFIC 166,4400
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	C
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\$ 1.912.217,84 / UFIC 454.381,2000
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.720.996,06 / UFIC 408.943,0800
Frete:	30,00
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	4,6471
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:	,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\$ 1.912.217,84 / UFIC 454.381,2000
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 1.720.996,06 / UFIC 408.943,0800
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	2,8000%
Desconto Fixo:	UFIC 110,0000
Valor do IPTU:	R\$ 47.724,97 / UFIC 11.340,4062
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 5.571,22 / UFIC 1.323,8337
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 586,71 / UFIC 139,4130
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\$ 6.157,93 / UFIC 1.463,2467
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. Única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota Única:	R\$ 5.850,03 / UFIC 1.390,0843
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 550,81 / UFIC 133,0224
Venc. 1º Parc./Cota Única:	11/02/2022
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:	

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/2

31/10/2022 09:55

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Imunidade:

VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Isenção de Taxas:

VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

VI. Renúncia - Simistro: 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

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

2/2

ANEXO 02



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01



TERRENO EM CAMPINAS/SP
RECANTO FORTUNA

Anterior Próximo

R\$ 1.170.000,00 venda

R\$ 0,01 IPTU (anual)

Área terreno 2634 m²

Recursos do imóvel: terreno

TERRENO DISPONÍVEL PARA VENDA EM CAMPINAS/SP:

Amplio terreno com topografia plana localizado em excelente região na cidade de Campinas, próximo dos principais comércios, e com ótimo acesso.

Total de 2.634m de área útil.

A Petrucci Gestão Imobiliária oferece todo o suporte na hora da compra, venda e locação de um imóvel. Departamento jurídico em tempo integral, siem de profissionais capacitados e especializados em atender e sanar todas as

LOCAL: Rua Fernando Baron, n.º 321 – **BAIRRO:** Recanto Fortuna – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 5V4G+2G Jardim Campineiro, Campinas – SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE015909

LINK: <https://petrucci.com.br/imovel/TE015909-comprar-terreno-recanto-fortuna-campinas-sp>

OFERTANTE: Petrucci Imóveis – Fone: (19) 98883-3000

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 2.634,00 m²

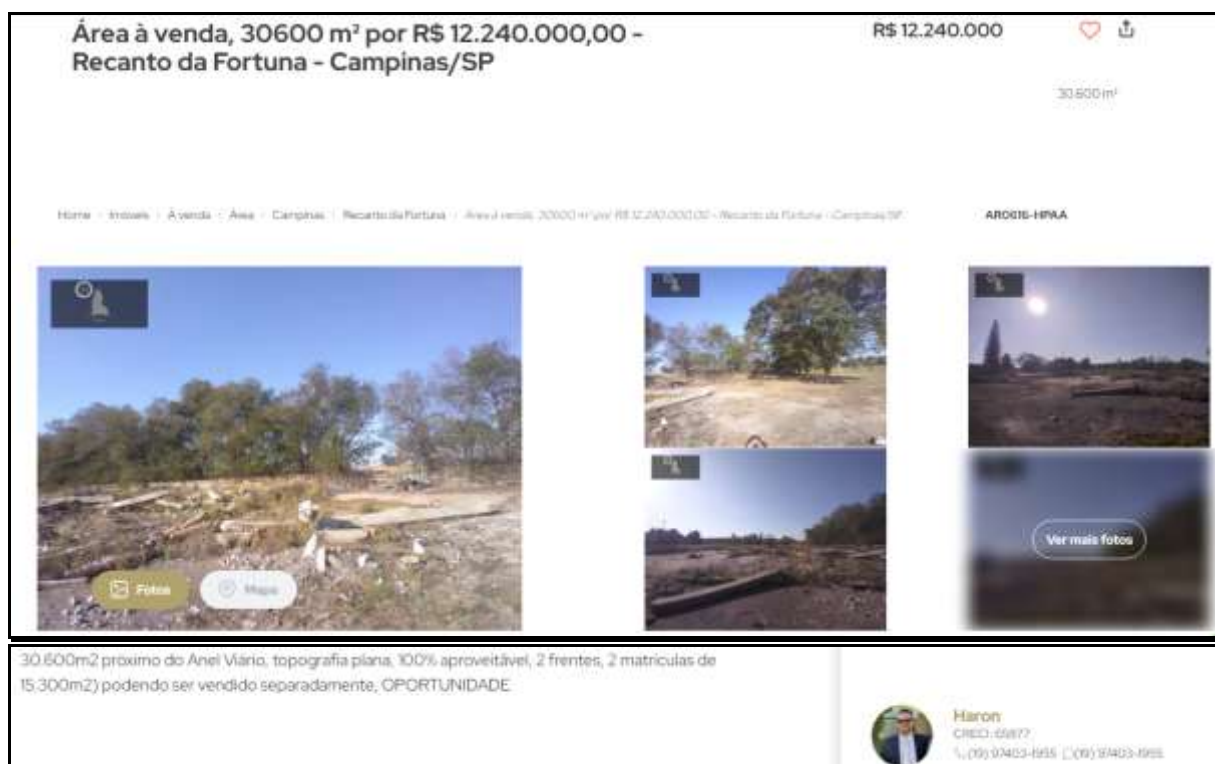
PREÇO: R\$ 1.170.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 1.170.000,00}{2.634,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = \text{R\$ } 399,77/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02



LOCAL: Av. Comendador Aladino Selmi, esquina com a Rua Fernando Baron –
BAIRRO: Recanto Fortuna – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 5V2G+C7 Campinas, SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AR0616-HPAA

LINK: <https://www.seuimovelemvinhedo.com.br/imovel/area-a-venda-30600-m-por-r-12-240-000-00-recanto-da-fortuna-campinas-sp/AR0616-HPAA?from=sale>

OFERTANTE: H. P. Imóveis – Sr. Haron – Fone: (19) 97403-1955

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 30.600,00 m²

PREÇO: R\$12.240.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 12.240.000,00}{30.600,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = \text{R\$ } 360,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03



LOCAL: Rua Maria de Lourdes Pinto dos Santos, pegado ao n.º 205 – **BAIRRO:** Recanto Fortuna – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 5V3C+HQ7 Campinas, SP.

FONTE: Placa no Local

REFERÊNCIA: TE0489-CIT

LINK: <https://www.cittaimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE0489-CIT>

OFERTANTE: Citta Imóveis – Sra. Marcela – Fone: (19) 3775-7800

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 4.479,00 m²

PREÇO: R\$ 1.600.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 1.600.000,00}{4.479,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ } 321,50/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04



LOCAL: Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 366 – **BAIRRO:** Recanto Fortuna –
CIDADE: Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 5V4C+CXV Campinas, SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE009012

LINK: <https://deluccaimoveis.com.br/imovel/TE009012-terreno-venda-recanto-fortuna-campinas-sp>

OFERTANTE: De Lucca Imóveis – Sra. Fernanda Barreto – Fone: (19) 99605-2677

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 2.577,00 m²

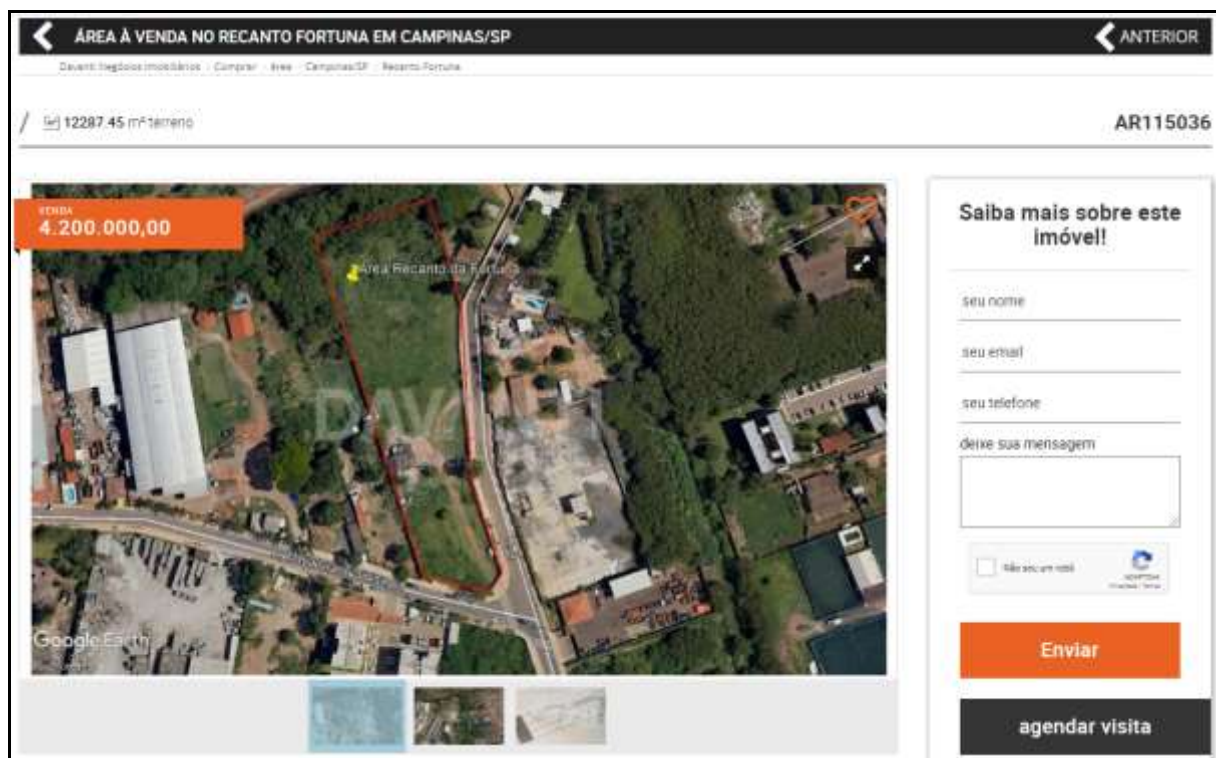
PREÇO: R\$ 973.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{R\$ 973.000,00}{2.577,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_4 = R\$ 339,81/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05



LOCAL: Rua Fernando Baron, n.º 38, esquina com a Rua Maria Grassi Sinigaglia –
BAIRRO: Recanto Fortuna – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS**
CODE: 5V4G+97 Jardim Campineiro, Campinas – SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AR115036

LINK: <https://davantiimoveis.com.br/imovel/AR115036-comprar-area-recanto-fortuna-campinas-sp>

OFERTANTE: Davanti Imóveis – Fone: (19) 99786-4118

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 12.287,45 m²

PREÇO: R\$ 4.200.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 4.200.000,00}{12.287,45 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_5 = \text{R\$ } 307,63/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06



LOCAL: Rua Fernando Baron, pegado ao n.º 755 – **BAIRRO:** Recanto Fortuna –
CIDADE: Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 5V4G+P69 Campinas, SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE03097

LINK: <https://www.jkfimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/regiao-ceasa/terreno/2025576>

OFERTANTE: Jubran Kfourri Imóveis – Fone: (19) 99839-4535

DATA: 11/2022

ÁREA DO TERRENO: 2.749,80 m²

PREÇO: R\$ 950.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 950.000,00}{2.749,80 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_6 = \text{R\$ } 310,93/\text{m}^2$$

II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	399,77
02	360,00
03	321,50
04	339,81
05	307,63
06	310,93
SOMA	R\$ 2.039,64

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{R\$ 2.039,64}{06} = R\$ 339,94/m^2$$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 441,92/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 237,96/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

$$M_s = R\$ 339,94/m^2$$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2022)

