

2. LOCALIZAÇÃO

3

O imóvel objeto da presente avaliação tem seu centro geográfico localizado a 200 metros da Avenida Comendador Aladino Selmi, com grande frente para esta importante Avenida, aprox.. 4.100m do trevo da Rodovia Dom Pedro I que leva para Rodovia Anhanguera e para São Paulo e Rio de Janeiro/ Minas Gerais, 2.100m da Rodovia Anhanguera sentido Bairro Nova Aparecida e 12.100m em linha reta do centro do município.

O imóvel localiza-se no Bairro Nova Aparecida, no Município de Campinas/SP, ficando próximo do entroncamento das **Rodovias Anhanguera, Bandeirantes e D. Pedro I, podendo receber e expedir, cargas rodoviárias tanto para o litoral como para o interior do País, de maneira rápida e segura.** Além desta vantagem, tem também a de ter, bem próximo, ou melhor, ser em frente às **instalações do Terminal Intermodal de Cargas de Campinas,** onde já estão instaladas as maiores empresas transportadoras. No que diz respeito **ao transporte ferroviário, além da vantagem de ter duas bitolas, pode também receber e expedir cargas para qualquer parte do Brasil e MERCOSUL,** pois está situado próximo à Estação Boa Vista, onde se formam os comboios, inclusive para os Portos de Santos, Paranaguá e Vitória.

DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel tipo comercial/industrial – todo cercado e com toda infraestrutura, topografia plana, construções, pavimentação, arborização, áreas verdes.

Confrontantes:

- **FRENTE** – Avenida Comendador Aladino Selmi
- **FUNDOS** – Gleba 46 e Loteamento San Martim e área rurais
- **LATERAL ESQUERDA** (de quem da Avenida olha para o imóvel) Gleba 06 mod. do Qt. 30.011 ocupada pela empresa LIBRA;
- **LATERAL DIREITA** (de quem da Avenida olha para o imóvel) Gleba de propriedade da: Coopercitrus Cooperativa dos Produtores Rurais e Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste de São Paulo também com a Gleba 01sub do Qt. 30.011 de propriedade da: Coopercitrus Cooperativa dos Produtores Rurais e Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste de São Paulo.

O terreno apresenta boa topografia, com caimento da avenida para fundos, tendo o escoamento das águas da frente para os fundos, onde possui pequeno córrego e represa.

8. ZONEAMENTO

O imóvel cadastro código cartográfico nº. **3162.14.47.0001.01001**, para **Gleba 01** pode ser utilizado como Comercial e ou Industrial tendo novo Zoneamento ZAE A, destinado para utilização Comercial e industrial.

Zoneamento Anterior: **Z14** [Lei nº6.031/88](#) > REVOGADA.

ZONEAMENTO: ZAE A (Zona de Atividade Econômica A) [LC.nº208/2018](#)

RUA ANTÔNIO CESARINO, 300 – APTO 11 – BOSQUE – CEP=13.015-290 – CAMPINAS/SP.

E-MAIL: LACERDAJC@YAHOO.COM.BR – FONES: (19) 3305-6367 / 99128-8587 (ZAP)



III. AVALIAÇÃO

III-I - PARA O IMÓVEL formado pela Gleba de Terras Remanescente do Sítio São Benedito, Bairro Pari, objeto da matrícula nº. 19.614 da do 2º. C.R.I. de Campinas destacada a área de 2.839,83m² e ANEXADA com a área de 26.529,70m² destacada da matrícula nº. 5.491 do 2º. C.R.I. de Campinas, perfazendo o imóvel uma área total de **34.515,00m²** cercado parcialmente e com construções, ficando:

- área de terras 34.515,00 m²
- área de construção e coberturas 3.741,00 m²,
Sendo coberturas com 296,00m² e construções com 3.445,00m².

Agora com a correção de valores para a data atual 14/09/26 teremos:
Os valores a serão utilizados e atualizados para o Laudo, a saber:

- **Valor m² do terreno – ultima atualização em 2022 = R\$ 1.005,00 / m² e para 14/09/2026 = R\$1.200,00 / m² .**
- **Valor m² das construções – atualização em 14/09/2026 = R\$ 1.177,24 / m² .**
- **Valor m² das coberturas – atualização em 14/09/2026 = R\$ 397,00 / m² .**

ENTÃO:

Do Terreno com 34.515,00m² x R\$ 1.200,00/m² = R\$ 41.418.000,00
Índice de correção do ano de 2022 (21/09/22) para 2026 (14/09/26) = 19,4%

Das Construções = 3.445,00m² x R\$ 1.177,24/m² = R\$ 4.055.591,80

Das Coberturas = 296,00m² x R\$ 397,00/m² = R\$ 117.512,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 45.591.103,80

SEGUE ABAIXO NOVO CROQUI

RUA ANTÔNIO CESARINO, 300 – APTO 11 – BOSQUE – CEP=13.015-290 – CAMPINAS/SP.
E-MAIL: LACERDAJC@YAHOO.COM.BR – FONES: (19) 3305-6367 / 99128-8587 (ZAP)





Este documento foi gerado pelo usuário 624 *** ***-71 em 01/10/2026 14:01:34
Número do documento: 26091615255115500000581688214
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26091615255115500000581688214>
Assinado eletronicamente por: RICARDO MARAVALHAS DE CARVALHO BARROS - 16/09/2026 15:25:51

JÚLIO CESAR LACERDA

ENGENHEIRO - CREA 0600278084-1 / D

6

IV-) Foto CROQUI acima demonstrando área: - ÁREA hachura dos imóveis de propriedade da FEMECAP, matrículas: de nº.(s) 19.614 e 5.491 ambas do 2º C.R.I. de Campinas/SP e abaixo foto do aplicativo google atual também demonstrando o imóvel em estudo.



V - CONCLUSÃO

Considerando a área de terras com 34.515,00m², áreas de construção com 3.445,00m² e de coberturas de 296,00m² e ainda com atualizando dos valores para o m² do terreno, das construções e coberturas apresentamos neste laudo final com revisão o novo valor atual a partir de 14/09/2026 do imóvel num montante de **R\$ 45.591.103,80**

VI. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado a presente atualização complementar do laudo inicial que se compõe de 06 (seis) laudas, impressas por computador, sendo a última datada e assinada.

Campinas, 15 de Setembro de 2026.

Eng. JÚLIO CESAR LACERDA
CREA = 0600.78084-1/D
Técnico em Avaliações e Perícias

RUA ANTÔNIO CESARINO, 300 – APTO 11 – BOSQUE – CEP=13.015-290 – CAMPINAS/SP.
E-MAIL: LACERDAJC@YAHOO.COM.BR – FONES: (19) 3305-6367 / 99128-8587 (ZAP)

