

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

PROCESSO N.º 0036524-04.2007.8.26.0114

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 nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que são interessados **PETROBRAS DISTRIBUIDORA SA** contra **E. MARTINS & CIA LTDA E OUTROS**, 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	03
2.0 – VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	03
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	20
9.0- QUESITOS DAS PARTES	20
10.0- ENCERRAMENTO	20

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

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- O REQUERENTE EM SUA PETIÇÃO INICIAL DE FLS. DOS AUTOS, ALEGA EM SÍNTESE O SEGUINTE:

1.1.1- Que, a presente avaliação visa apurar, o justo, real e atual valor de mercado para o mês de **Novembro de 2025** do imóvel comercial, situado à Av. Andrade Neves, n.º 2.270 – Jardim Chapadão – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

1.1.2- No R. Despacho de fls. 894 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação e não sendo indicados assistentes técnicos e nem mesmo apresentação de quesitos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

A/C DO DR. FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - OAB/SP n.º 382.481

EMAIL: fbarcellos@bfbm.com.br

A/C DA DRA. LETÍCIA BRANDÃO DO NASCIMENTO - OAB/SP n.º 231.107

EMAIL: lnascimento@bfbm.com.br

FONE: (21) 2221-1177

MUNICÍPIO DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0036524-04.2007.8.26.0114 da 6ª Vara da Cível da Comarca de Campinas – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Requerente: Petrobrás Distribuidora S/A contra Requerido: A. Martins & Cia Ltda e outros.

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **01 de Outubro de 2025 às 14:00 horas**, com encontro em frente ao imóvel situado na **Avenida Andrade Neves, n.º 2.270 – Bairro Jardim Chapadão – cidade 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.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47

Bairro Centro – CEP: 13.015-903

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

e-mail: cerquera1957@gmail.com

Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 24 de Setembro de 2025.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

A/C DA DRA. MILENA ROMERO ROSSIN GARRIDO - OAB/SP n.º 242.652
EMAIL: mgarrido@guarnera.com.br
A/C DA DRA. JULIANA ROSSETTO LEOMIL - OAB/SP n.º 176.888
EMAIL: juliana@gla.adv.br
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - CAPITAL

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0036524-04.2007.8.26.0114 da 6ª Vara da Cível da Comarca de Campinas – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Requerente: Petrobrás Distribuidora S/A contra Requerido: A. Martins & Cia Ltda e outros.

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **01 de Outubro de 2025 às 14:00 horas**, com encontro em frente ao imóvel situado na **Avenida Andrade Neves, n.º 2.270 – Bairro Jardim Chapadão – cidade 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.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47
Bairro Centro – CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: cerquera1957@gmail.com
Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 24 de Setembro de 2025.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

fls. 939

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0036524-04.2007.8.26.0114

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que são interessados PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A contra E.A. MARTINS & CIA LTDA E OUTROS, venho informar de que realizei vistoria, na data de 01 de Outubro de 2025 às 14:00 horas, com encontro no imóvel situado na Av. Andrade Neves, n.º 2270 – Jardim Chapadão - Município de Campinas - Estado de São Paulo, tendo sido comunicado as partes diretamente por e-mail sobre a data da perícia, e não houve, comparecimento de nenhuma das partes.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 01 de Outubro de 2025.

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

Av. Anchieta, n.º 173 - 4º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 - Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - Campinas - S.P.
 - pág. 1 - e-mail: cerquera1957@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 01/10/2025 às 15:46, sob o número WCAS25706148406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0036524-04.2007.8.26.0114 e código HXK9F72Z.

3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Data da vistoria

O signatário efetuou a vistoria no dia **01 de Outubro de 2025 às 14:00 horas**.

Não tendo sido acompanhado por nenhuma das partes, mesmo tendo sido comunicado as partes diretamente por e-mail sobre a data da perícia.

3.2- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Av. Andrade Neves, n.º 2.270 – Lote n.º 03 – Quadra n.º 28 – Quarteirão n.º 00371, no quarteirão completado pela Rua Oliveira Cardoso, Av. Francisco José de Camargo Andrade e Rua Olando Carpino – Jardim Chapadão – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

3.2.1- Planta parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



PLUS CODE: 4W6F+4CW Campinas, SP.

3.2.2- Planta parcial obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.3- Características da região

o local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade de campinas, estando com frente para a Praça 23 de outubro, possuindo características comerciais, tendo em seu entorno bancos, escolas, concessionárias de veículos, revenda de veículos, farmácias, etc.

3.4- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, estando o imóvel com frente a uma das principais vias arteriais da região, ou seja, a Av. Andrade Neves.

3.5- 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, rede de esgoto, etc.

3.6- Topografia

A topografia apresenta-se em nível com a rua a qual entesta.

3.7- Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 6.031 de 29 de dezembro de 1988 – “Dispões sobre o Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providencias do Município de Campinas”, foi enquadrado como **Zona 12**:

“ZONA 12 – zona destinada basicamente aos usos comercial, de serviços e institucional, de médio e grande porte;

a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;

b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:

1- permitidos os usos:

CL-1 e CL-2;

CG-1, CG-2 e CG-3;

SP-1 e SP-2;

SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;

SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8, SG-9 e SG-10;

EL, EG;

2- tolerados os usos:

CA-1, CA-2, CA-3, CA-4 e CA-5;

EE;

3- proibidos todos os demais usos.

c) quanto à ocupação:

1- para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-1, HMV-2, H-3 e HMH-3;

2- para os usos comercial, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE-2, CSE-1 e CSE, de pequeno, médio e grande porte; (conforme redação dada pelo art. 46 da Lei no 6.367/90)

3- para o uso misto serão permitidos os tipos HCSE-2, HCSE-1 e HCSE. (conforme redação dada pelo art. 46 da Lei no 6.367/90)”

3.8- Terreno

O terreno em questão apresenta formato retangular encerrando uma área de **380,00 m²**, conforme consta da matrícula n.º 15.423 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas juntada nas fls. 531/540 dos autos e pela Planta Aprovada na P. M. de Campinas, nas fls. 545 dos autos e pelo espelho do I.P.TU., juntado como **Anexo 01**.

Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Av. Andrade Neves (Praça 23 de Outubro)	10,50 m
Lado direito, de quem da rua olha para o imóvel	34,75 m
Lado esquerdo	39,20 m
Fundos	12,80 m
ÁREA TOTAL	380,00 m²

3.9- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada um prédio comercial, com 09 andares, o qual apresenta-se com **1.707,75 m²** de área total construída, pela Planta Aprovada na P. M. de Campinas, nas fls. 545 dos autos e pelo espelho do I.P.TU., juntado como **Anexo 01**.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Aspecto da fachada do imóvel com frente para Av. Andrade Neves, n.º 2.270.



FOTO N.º 02- Tomada da fachada do imóvel com frente para Av. Andrade Neves, n.º 2.270.



FOTO N.º 03- Aspecto do número de identificação do imóvel n.º 2270.



FOTO N.º 04- Detalhe da placa de aluga-se o piso térreo, com estacionamento – Imobiliária C e R Imóveis.



FOTO N.º 05- Vista interna do salão do pavimento térreo.



FOTO N.º 06- Tomada interna do salão do pavimento térreo.



FOTO N.º 07 - Vista lateral do imóvel com frente para Av. Andrade Neves, n.º 2.270.

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 2.014 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.003 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

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 do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

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\$ 4.528,69/m²** - válido para Novembro de 2025.

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;

d) Os fatores da transposição, foram calculados com base nos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade, publicado no Diário Oficial do Município em 24 de dezembro de 2005, baseado na Lei n.º 12.446 de 21 de dezembro de 2005.

O índice fiscal obtido foi o publicado pela Planta Genérica de Valores de 2006 da Municipalidade de Campinas, última Planta efetuada pela Prefeitura, tendo para a Av. Andrade Neves o índice de **510,5118**.

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 = 380,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 4.528,69/m² – **Anexo 02**

Substituindo teremos:

$$V_T = 380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.528,69/\text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 1.720.902,20$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2025).

7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÃO

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 – Índice de Unidades Padronizadas – 2.019.

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 Escritório – Padrão Simples – item 2.1.2, com elevador no seu limite mínimo, no estudo – Índice de Unidades Padronizadas - 2019, onde o valor unitário é calculado de **3,742** do **C.U.B.**

CUB	
O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.	Outubro 2025 – R\$/m²
Sem desoneração - R\$-N 2.111,61 ▲ 0,15%	Com desoneração - R\$-N 2.004,13 ▲ 0,16%

O Custo Unitário Básico da Construção Civil – **C.U.B.**, **Sem desoneração** - válido para outubro de 2.025, é igual a **R\$ 2.111,61/m²**.

Área construída = 1.471,70 m²

Preço = 3,742 x R\$ 2.111,61/m² = R\$ 7.901,64/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 **35 anos**) – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 35/70 = 50% – K = 0,4175

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4175 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5340$$

Substituindo teremos:

$$V_{EDIFICAÇÃO} = 1.471,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.901,64/\text{m}^2 \times 0,5340$$

$$V_{EDIFICAÇÃO} = \text{R\$ } 6.209.802,48$$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2025).

7.2- Edificação Secundária – garagem – casa de máquina e caixa d'água

A edificação pode ser enquadrada como Escritório – Padrão Simples – item 2.1.2, com elevador no seu limite mínimo, no estudo – Índice de Unidades Padronizadas - 2019, onde o valor unitário é calculado de **3,742** do **C.U.B.**, tratando-se garagem iremos considerar 50% do valor da construção principal.

CUB	
O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.	
Outubro 2025 - R\$/m²	
Sem desoneração - RB-N	Com desoneração - RB-N
2.111,61	2.004,13
▲ 0,12%	▲ 0,14%

O Custo Unitário Básico da Construção Civil – **C.U.B.**, **Sem desoneração** - válido para outubro de 2.025, é igual a **R\$ 2.111,61/m²**.

Área construída = 236,05 m²

Preço = 3,742 x 0,50 x R\$ 2.111,61/m² = R\$ 3.950,82/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 **35 anos**) – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 35/70 = 50% – K = 0,4175

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4175 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5340$$

Substituindo teremos:

$$V_{GARAGEM} = 236,05 \text{ m}^2 \times R\$ 3.950,82/\text{m}^2 \times 0,5340$$

$$V_{GARAGEM} = \text{R\$ } 498.003,63$$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2025).

7.3- Edificação ampliação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão – Padrão Econômico – item 3.1, no seu limite médio, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019, onde o valor unitário é calculado de **0,609 do C.U.B.**

CUB	Outubro 2025 – R\$/m²	
O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.	Sem desoneração - RB-N 2.111,61 ▲ 0,15%	Com desoneração - RB-N 2.004,13 ▲ 0,14%

O Custo Unitário Básico da Construção Civil – **C.U.B., Sem desoneração** - válido para outubro de 2.025, é igual a **R\$ 2.111,61/m²**.

Área construída = 93,12 m²

Preço = 0,609 x R\$ 2.111,61/m² = R\$ 1.285,97/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 **35 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 35/60 = 58% = 0,3619

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3619 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,4895$$

Substituindo teremos:

$$V_{AMPLIAÇÃO} = 93,12 \text{ m}^2 \times R\$ 1.285,97/\text{m}^2 \times 0,4895$$

$$V_{AMPLIAÇÃO} = R\$ 58.617,39$$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2025).

7.4- Resumo do valor das edificações

Edificação principal	R\$ 6.209.802,48
Edificação secundária – garagem – casa de máquinas e caixa d'água	R\$ 498.003,63
Edificação ampliação	R\$ 58.617,39
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 6.766.423,50

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

10.1- Valor do terreno

R\$ 1.720.902,20

10.2- Valor da edificação

R\$ 6.766.423,50

10.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 8.487.325,70

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2025).

9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não constam nos autos.

10.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, foi digitado em **20** (vinte) páginas, escritas de um só lado, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanham **02** (dois) Anexos.

Campinas, 05 de outubro de 2025.

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

ANEXO 01



04/11/25, 12:39

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 04/11/2025, 12:39:48	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3412.52.43.0355.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	4 - Serviço
Cód. Anterior:	02-042112104
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	00371-28
Lote/Sublote:	003-
Logradouro:	AVENIDA ANDRADE NEVES
Número:	2270
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	JARDIM CHAPADÃO
CEP:	13070-001
Zoneamento:	I2
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	380,00
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 2.491,55 / UFIC 510,5118
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	A
Fatores de Correção:	1,1000
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / SIM / 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\$ 1.041.469,09 / UFIC 213.393,9324
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 937.322,18 / UFIC 192.054,5392
Frente:	1,00
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:	1,1000
FV / FB:	SIM / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	1.707,75
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 3.052.148,32 / UFIC 625.376,1547
Dados da Dependência	
Dependência	1
Área da Dependência:	1.707,75
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 2.371,91 / UFIC 485,9972
Ano de Depreciação:	1990
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R\$ 3.052.148,32 / UFIC 625.376,1547
Tipo Padrão Construção:	NRV-3-0
Dados Tributários	
Exercício:	2025
Emissão:	01/2025
Valor da UFIC:	4,8805
Desc. Adimplência:	Não
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 4.093.617,41 / UFIC 838.770,0871
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 3.989.470,50 / UFIC 817.430,6939
Ind. VL Venal Dec. Judicial:	
Alíquota:	2,9000%
Desconto Fixo:	UFIC 10.600,0000
Valor do IPTU:	R\$ 63.961,34 / UFIC 13.105,4901
Limitador:	R\$ 72.137,85 / UFIC 14.780,8309
IPTU Lançado:	R\$ 63.961,34 / UFIC 13.105,4901
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 10.324,99 / UFIC 2.115,5607
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

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

1/2

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

04/11/25, 12:39

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Desc.(Art.19-8 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000
Valor Total Lançado:	R\$ 14.286,34 / UFIC 15.221,0508
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%
Valor da Cota única:	R\$ 70.572,02 / UFIC 14.459,9983
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 6.753,30 / UFIC 1.383,7319
Venc. 1º Parc./Cota Única:	24/01/2025
Isenção de Imposto:	Motivo de 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:	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

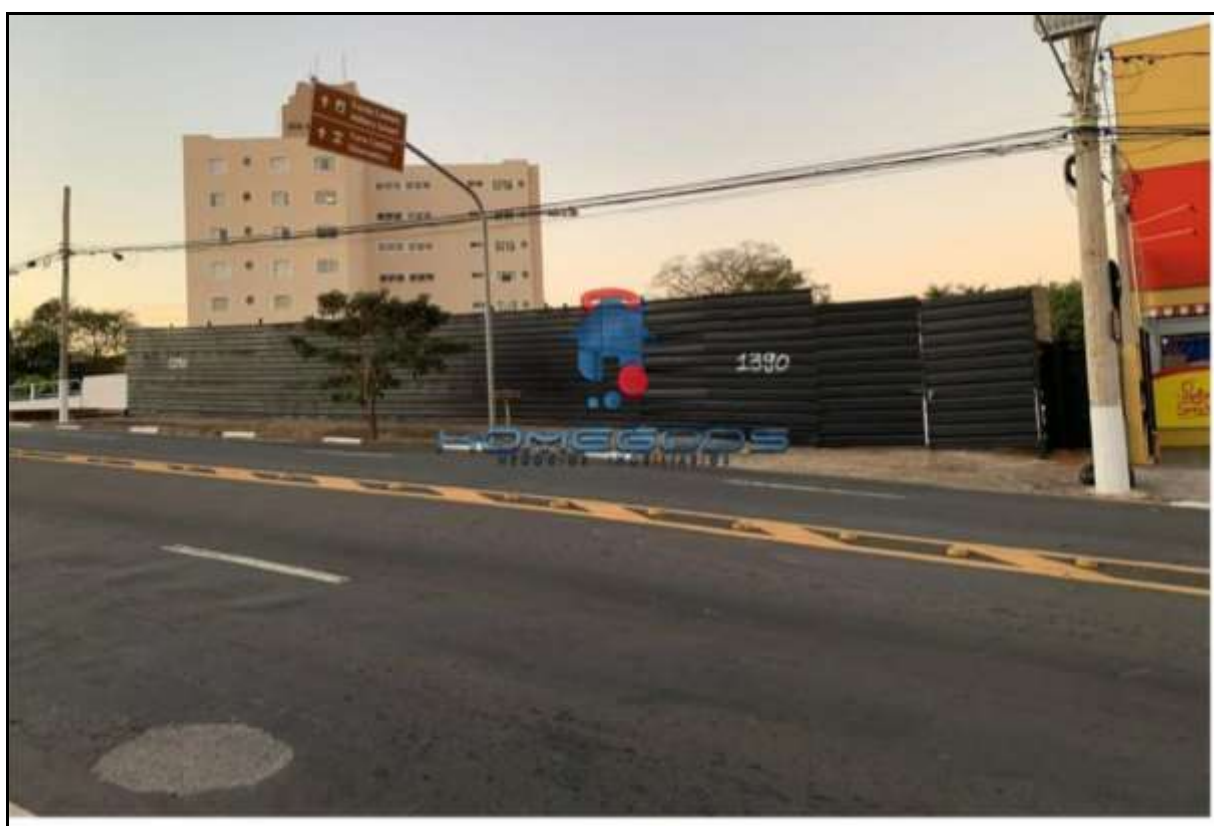
<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

2/2

ANEXO 02



ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01





LOCAL: Av. Andrade Neves, n.º 1.390 – **BAIRRO:** Centro – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 4W3G+6VG Campinas, SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: CM1576811-2

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-para-venda-em-centro-de-930.00m-3018235845.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2

OFERTANTE: L4S Imóveis – Fone: (11) 91955-0864

DATA: 11/2025

ÍNDICE FISCAL: 361,8403

ÁREA DO TERRENO: 930,53 m²

PREÇO: R\$ 3.000.000,00 à vista

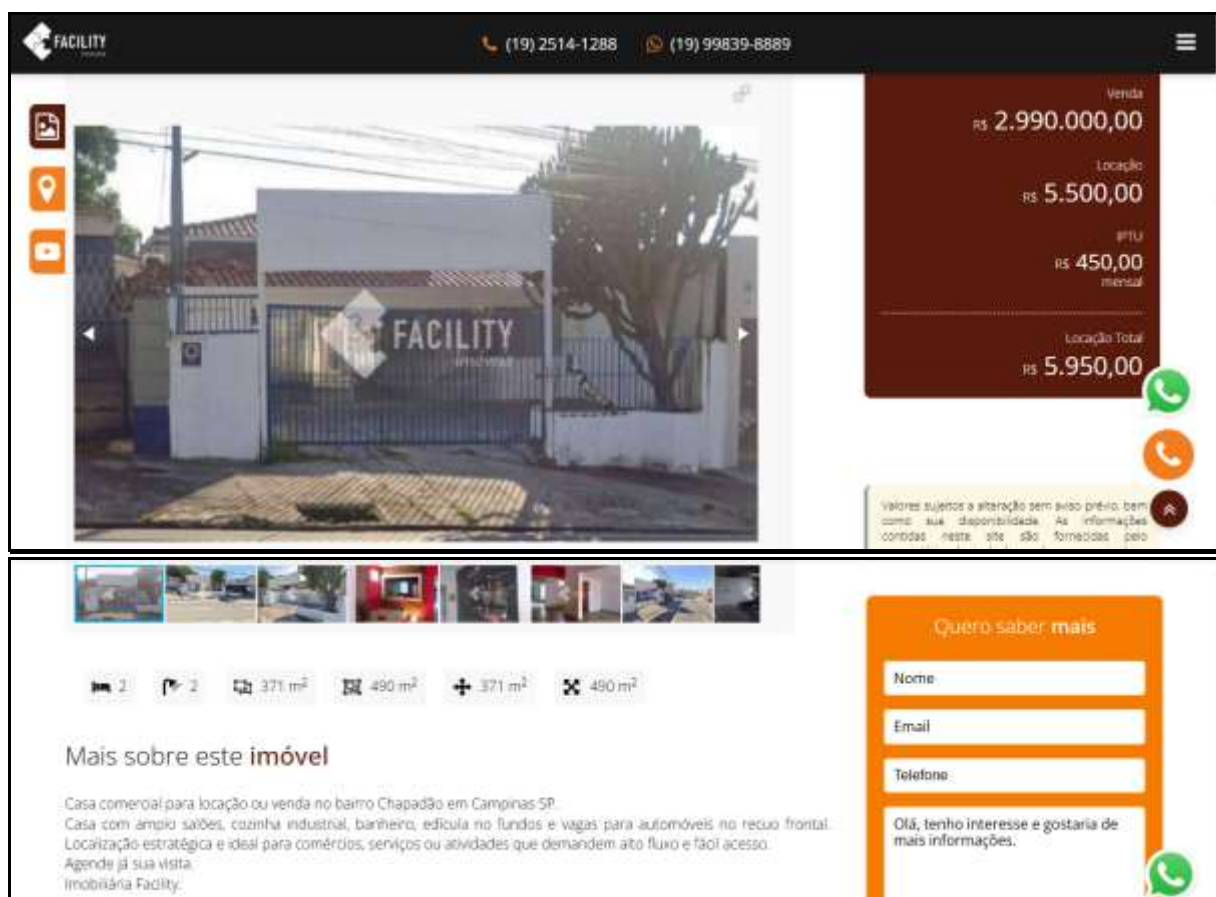
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 3.000.000,00}{930,53 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{510,5118}{361,8403}$$

$$q_1 = \text{R\$ } 4.093,76/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02





LOCAL: Av. Andrade Neves, n.º 1.890 – **BAIRRO:** Jardim Chapadão – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 4W4F+VX2 Campinas, SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: CA011818

LINK: <https://imobiliariafacility.com.br/imovel/ca011818-casa-venda-aluguel-jardim-chapadao-campinas-sp/>

OFERTANTE: Facility Imóveis – Fone: (19) 99839-8889

DATA: 11/2025

ÍNDICE FISCAL: 510,5118

ÁREA DO TERRENO: 490,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 371,41 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: R\$ 452.588,50

OFERTA: R\$ 2.990.000,00 x 0,90 = R\$ 2.691.000,00

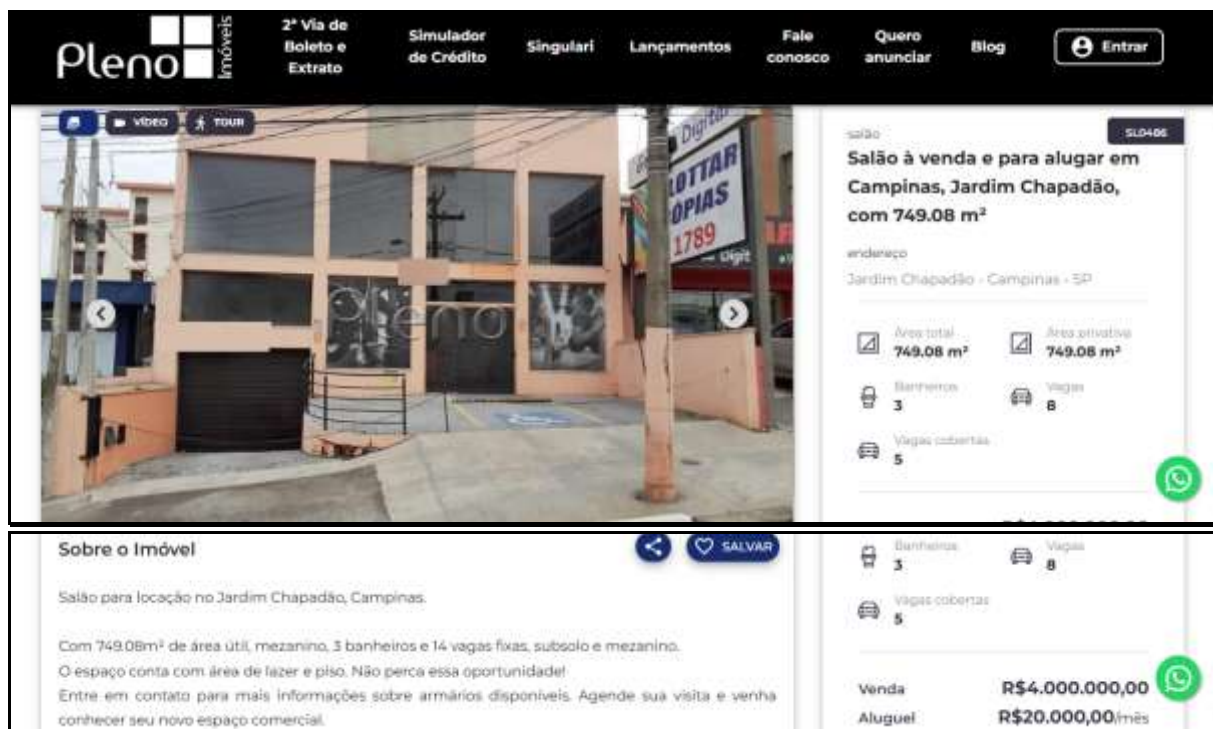
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 2.691.000,00 - \text{R\$ } 452.588,50}{490,00 \text{ m}^2} \times \frac{510,5118}{510,5118}$$

$$q_2 = \text{R\$ } 4.568,19/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03





LOCAL: Av. Andrade Neves, n.º 1.777 – **BAIRRO:** Jardim Chapadão – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 4W4F+CX3 Campinas, SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: SL0486

LINK: <https://www.plenoimoveis.com.br/imoveis/SL0486>

OFERTANTE: Pleno Imóveis – Sr. – Fone: (19) 3387-8533

DATA: 11/2025

ÍNDICE FISCAL: 510,5118

ÁREA DO TERRENO: 464,94 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 749,08 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: R\$ 1.331.222,64

OFERTA: R\$ 4.000.000,00 x 0,90 = R\$ 3.600.000,00

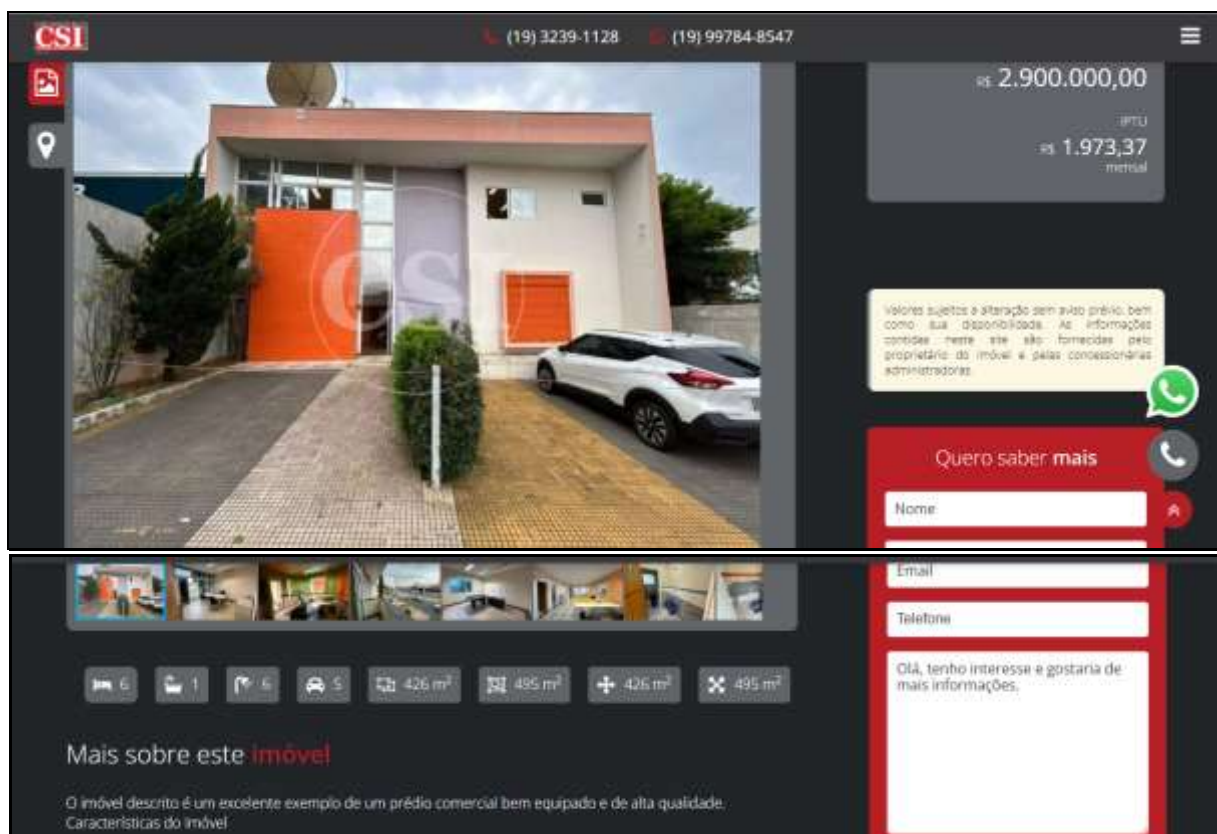
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 3.600.000,00 - \text{R\$ } 1.331.222,64}{464,94 \text{ m}^2} \times \frac{510,5118}{510,5118}$$

$$q_3 = \text{R\$ } 4.879,72/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04





LOCAL: Av. Andrade Neves, n.º 2.158 – **BAIRRO:** Jardim Chapadão – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 4W5F+MF Jardim Chapadão, Campinas – SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: CA005284

LINK: <https://imobiliariacsi.com.br/imovel/ca005284-casa-venda-jardim-chapadao-campinas-sp/>

OFERTANTE: CSI Imóveis – Fone: (19) 99784-8547

DATA: 11/2025

ÍNDICE FISCAL: 510,5118

ÁREA DO TERRENO: 495,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 425,87 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: R\$ 605.443,62

OFERTA: R\$ 2.900.000,00 x 0,90 = R\$ 2.610.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 2.610.000,00 - \text{R\$ } 605.443,62}{495,00 \text{ m}^2} \times \frac{510,5118}{510,5118}$$

$$q_4 = \text{R\$ } 4.049,61/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05





LOCAL: Av. Andrade Neves, n.º 1992 – **BAIRRO:** Jardim Chapadão – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo – **PLUS CODE:** 4W5F+5R Jardim Chapadão, Campinas – SP.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: PR272118

LINK: <https://redeprovetum.com.br/imovel/pr272118-predio-venda-centro-campinas-sp/>

OFERTANTE: Provetum Imóveis – Fone: (19) 97402-1356

DATA: 11/2025

ÍNDICE FISCAL: 510,5118

ÁREA DO TERRENO: 500,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: R\$ 353.922,79

OFERTA: R\$ 3.200.000,00 x 0,90 = R\$ 2.880.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 2.880.000,00 - \text{R\$ } 353.922,79}{500,00 \text{ m}^2} \times \frac{510,5118}{510,5118}$$

$$q_5 = \text{R\$ } 5.052,15/\text{m}^2$$

II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	4.093,76
02	4.568,19
03	4.879,72
04	4.049,61
05	5.052,15
SOMA	22.643,43

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{\text{R\$ } 22.643,43}{05} = \text{R\$ } 4.528,69/\text{m}^2$$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 5.887,30/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 3.170,08/m²

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

$$M_s = \text{R\$ } 4.528,69/\text{m}^2$$

(VÁLIDO PARA NOVEMBRO DE 2025)

