



LAUDO de AVALIAÇÃO

Complementar de Atualização

REVISÃO 27 / 05 /2024

OBJETO: AVALIAÇÃO FINAL REVISADO área do imóvel e construções.

INTERESSADO: FEMECAP- Federação Meridional das Cooperativas Agropecuárias Ltda.

PROPRIETÁRIO: FEMECAP- Federação Meridional das Cooperativas Agropecuárias Ltda.

FINALIDADE: Laudo de Avaliação do Total do Imóvel (valor do m² do imóvel composto de terras e construções) de propriedade do interessado.

TIPO: ***INDUSTRIAL / COMERCIAL – URBANO.***

LOCAL: Imóvel – Bairro Parí - Nova Aparecida, Avenida Comendador Aladino Selmi, 5.040 – CEP = 13.069-041 – CAMPINAS/SP.



CAMPINAS/SP, Revisado em 27 de Maio de 2.024.

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)

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO

O presente laudo tem como objetivo expressar opinião a respeito do **valor real de mercado** do metro quadrado para o imóvel: GLEBA de Terras com construções localizada no Bairro da Parí remanescente do Sítio São Benedito, objeto da matrícula de nº. 19.614 do 2º C.R.I. de Campinas/SP com a ANEXAÇÃO de parte de uma área destacada da Gleba de Terras destacada do Sítio São Benedito, atual GLEBA 06 sub do Quarteirão 30.011 – Bairro Parí, objeto da matrícula nº. 5.491 do 2º C.R.I. de Campinas/SP, no distrito de Nova Aparecida – Campinas/SP.

2. METODOLOGIA

Para obtenção do resultado foi utilizado à metodologia definida pelo **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ASA – América Society of Appraiser e NBR–54676 da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, como de **“Precisão Normal”**, realizada através de pesquisa de mercado, vistoria *in loco*, fotografias, plantas existentes, levantamentos topográficos com planta dos imóveis, construções baseados em elementos obtidos junto a Imobiliárias, Prefeitura Municipal de Campinas, e outros imóveis semelhantes.

3. TERMINOLOGIA UTILIZADA

VALOR DE MERCADO: O preço mais provável pelo qual uma propriedade deve ser introduzida no mercado competitivo e aberto sob todas as condições necessárias a um preço justo de venda, estando o comprador e vendedor agindo individualmente com prudência e conhecimento, presumindo-se que o preço não será afetado por estímulo excessivo. Implícita nesta definição está à consumação da venda, em determinada data e a transferência de título do vendedor ao comprador em determinadas condições.

II – VISTORIA

REALIZADA NOVA REVISÃO IN LOCO em 27 de Maio de 2.024 – LEVANTAMENTOS ÁREA A SER ANEXADA DE TERRAS E DE CONSTRUÇÕES PARA COMPLEMENTAÇÃO DE VALORES DEVIDO A CORREÇÕES MONETÁRIAS DOS VALORES INICIAIS E REVISÃO VALORES MÁXIMOS A REPASSAR NO LAUDO.

Nota: laudo complementar e laudo inicial foram revisados em 24/10/2.022, sendo necessárias algumas adequações e correção.

2. LOCALIZAÇÃO

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 frente e 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 n°. 19.614 (destacada área de demanda judicial com 2.839,83m² da Segunda Circunscrição imobiliária de Campinas, sendo nesta matrícula ANEXADA área de 26.529,70m² destacada da matrícula n°. 5.491 do 2º. C.R.I. de Campinas, perfazendo o imóvel uma área total de 34.515,00m² cercado parcialmente e com construções.

➤ **Agora com a correção de valores para a data atual a partir de 24/10/2022 teremos as áreas:**

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

Nota: Os valores a serão utilizados são do Laudo Final, a saber:

- Valor m² do terreno ... R\$ 1.005,00 (24/10/22), atualizado para (27/05/2024) = R\$ 1.044,90 / m²
- Valor m² das construções R\$ 981,27 / m² mantido pelo fator de redução, apesar de poder ter sofrido manutenção e reformas.
- Valor m² das coberturas R\$ 289,32 / m² mantido pelo fator de redução, apesar de poder ter sofrido manutenção e reformas.

ENTÃO:

Do Terreno com 34.515,00m² x R\$ 1.044,90/m² = R\$ 36.064.723,50
Índice de correção do ano de 2022 para 2024 (27/05/2024) = 19 meses com índice de 3,97%

Das Construções = 3.445,00m² x R\$ 981,27/m² = R\$ 3.380.475,15

Das Coberturas = 296,00m² x R\$ 289,32/m² = R\$ 85.638,70

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 39.530.837,35

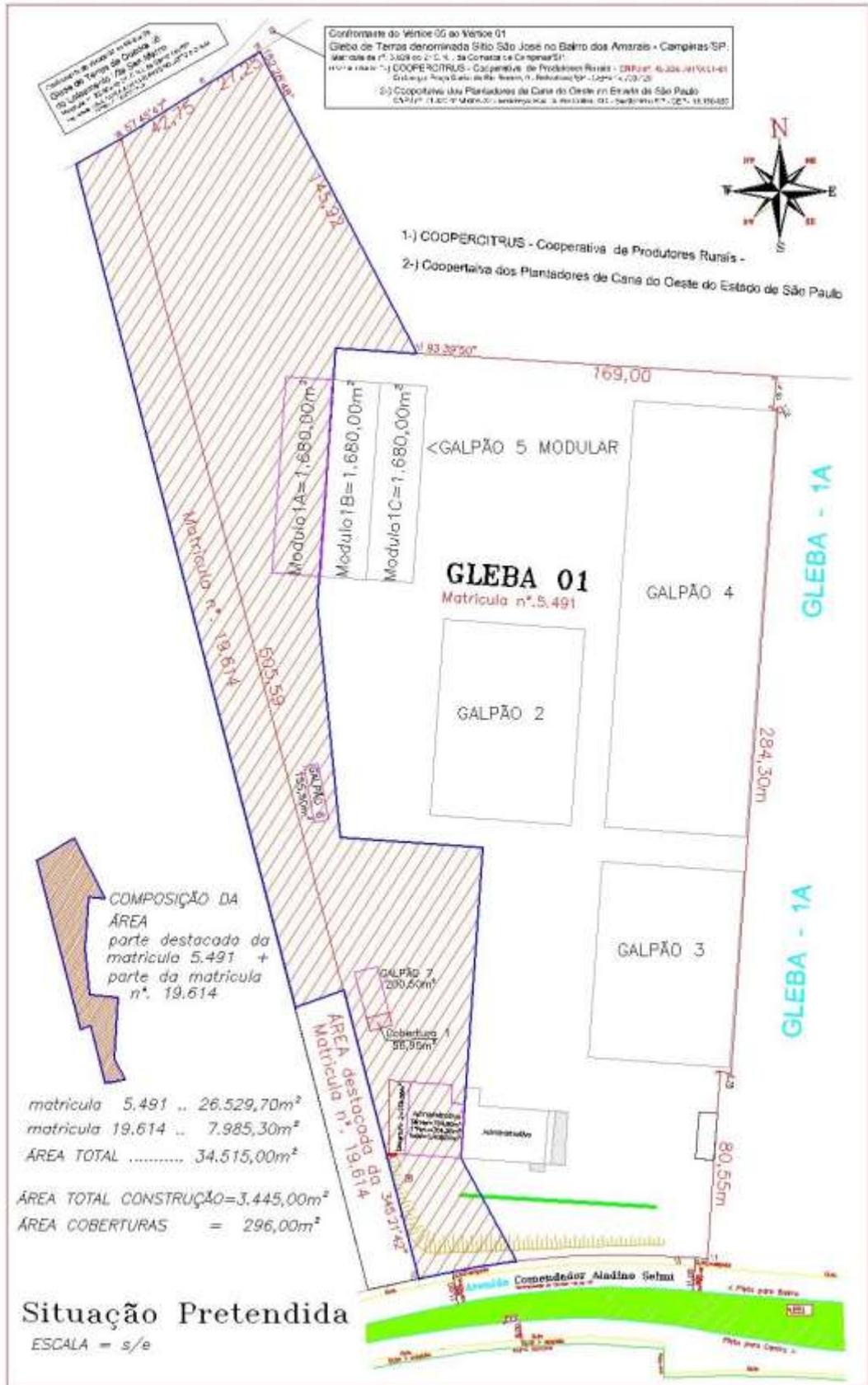
SEGUE ABAIXO NOVO CROQUI DO RELATADO E REVISADO em 27/05/2024.

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)

JÚLIO CESAR LACERDA

ENGENHEIRO - CREA 0600278084-1/D



6

IV-) Foto CROQUI acima demonstrando área: - ÁREA hachura dos imóveis de propriedade da FEMECAP, matrículas n.º(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 27/05/2.024 do imóvel num montante de **R\$ 39.530.838,00.**

VI. ENCERRAMENTO

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

Campinas, 27 de Maio de 2.024.

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