

JÚLIO CESAR LACERDA
 ENGENHEIRO - CREA 0600278084-1/D

LAUDO de AVALIAÇÃO
Complementar e Final
REVISÃO

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, 06 de Novembro de 2.020.

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

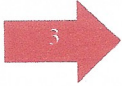
VALOR DE MERCADO: O preço mais provável pelo qual uma propriedade deve ser introduzida no mercado competitivo e aberto sob todas as condições necessárias a um preço justo de venda, estando o comprador e vendedor agindo individualmente com prudência e conhecimento, presumindo-se que o preço não será afetado 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 REVISÃO IN LOCO em 06 de Novembro de 2020 – LEVANTAMENTOS ÁREA A SER ANEXADA DE TERRAS E DE CONSTRUÇÕES PARA COMPLEMENTAÇÃO DE VALORES DEVIDO A CORREÇÕES MONETÁRIAS DOS VALORES INICIAIS E REVISÃO DE SERVIÇOS TOPOGRAFICOS DE TERCEIROS.

Nota: laudo complementar e laudo inicial foram revisados em 06/11/2020, 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.

DESCRICAÇÃO 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 nº. 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 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.

➤ **Agora com a correção de valores para a data atual a partir de 20/02/20 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 serem utilizados são do Laudo Final, a saber:

- **Valor m² do terreno R\$ 900,00 / m²**
- **Valor m² da construção R\$ 981,27 / m²**
- **Valor m² das coberturas R\$ 289,322 / m²**

ENTÃO:

Do Terreno com 34.515,00m² x R\$ 900,00/m² = R\$ 31.063.500,00

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

Das Coberturas = 296,00m² x R\$ 289,322/m² = R\$ 85.639,35

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 34.529.614,50

SEGUIE ABAIXO NOVO CROQUI DO RELATADO E REVISADO em 06/11/2020.

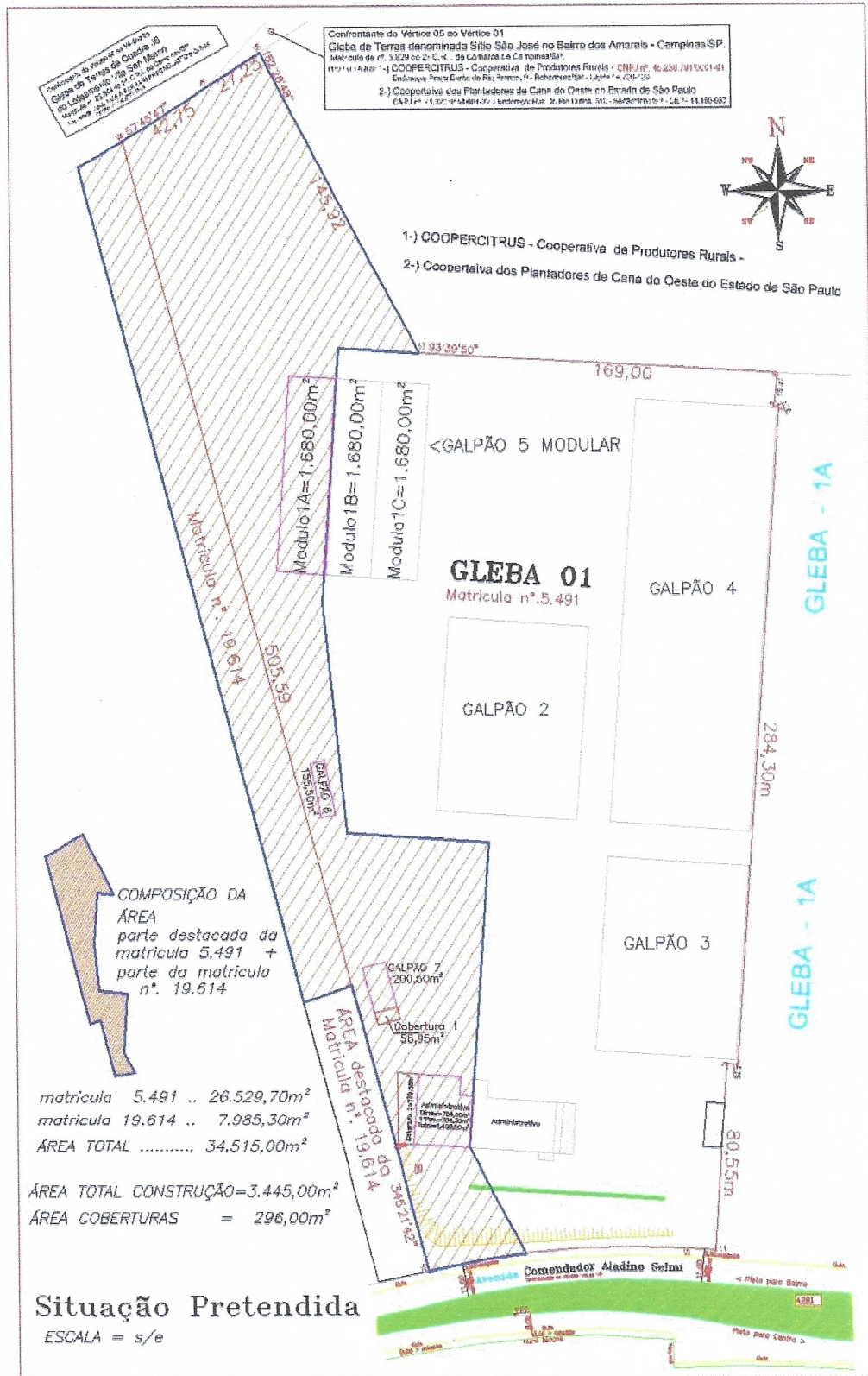
RUA ANTÔNIO CESARINO, 300 - APTO 11 - BOSQUE - CEP=13-015-290 - CAMPINAS/SP.

E-mail: lacerdajc@yahoo.com.br - Fones: (19) 3305-6367 / 99128-8587 (zap)



JÚLIO CESAR LACERDA

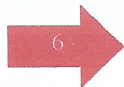
ENGENHEIRO - CREA 0600278084-1/D



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



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 20/02/2.020 do imóvel num montante de **R\$ 34.529.614,50**

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, 09 de Novembro de 2.020.


 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)