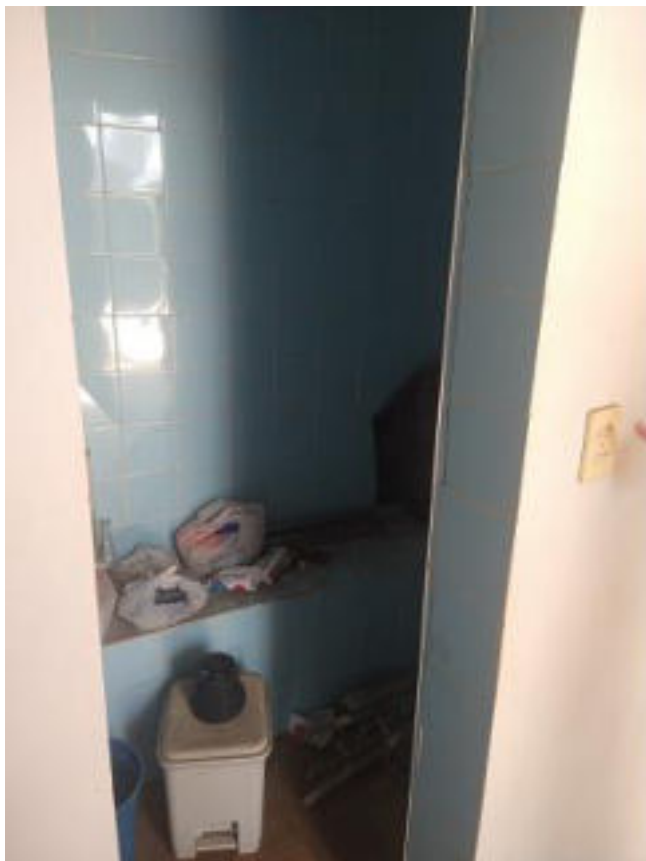












PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

MANDADO Nº 114.2022/009012-2

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

A fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo (a) MM(a). Juiz (Juíza) de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e respectivo cartório, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Nota Fiscal ou Fatura, promovida por Hugo Teixeira dos Santos Me em face de Dirtec Construção e Comércio Ltda. e outros, após as formalidades legais, procedi a **CONSTATAÇÃO e AVALIAÇÃO** do bem indicado conforme se segue:

1 – PROCESSO FÍSICO Nº: 0065347-12.2012.8.26.0114

2 – ENDEREÇO:

Rua Antonio Encarnação Junior nº 35 no Jd. Guarani em Campinas/SP

3 – DOCUMENTOS APRESENTADOS:

Cópia da Matrícula 33581 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas/SP. Não foram apresentados a planta, croqui ou demonstrativo de lançamento IPTU do imóvel. O

executado Nelson Henrique Rodriguez Navarro forneceu cópia do demonstrativo de IPTU – Exercício 2022.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio de uso residencial unifamiliar, isolada, construído junto a uma lateral, em terreno de meio de quadra, no formato irregular, em aclave, com uma frente, localizado em bairro com ótima infraestrutura (rede de água, rede elétrica, rede de esgoto, telecomunicações, pavimentação, iluminação pública etc) e acesso aos diversos serviços e equipamentos comunitários (transporte urbano, comércio, rede bancária, segurança pública, saúde, coleta de lixo, lazer, escolas etc). O prédio possui três pavimentos (térreo e dois superiores), é construído com pilares e vigas de concreto, laje pré-moldada de concreto e fechamento das paredes em alvenaria. O prédio possui um recuo, aberto, com relação à calçada.

No piso térreo há uma garagem com 3 vagas com portão eletrônico, um salão com acesso pela garagem e um hall de entrada social com porta de madeira maciça, piso de granito com escada de concreto armado para acesso interno aos dois pavimentos superiores. Há também um portão lateral para acesso externo ao primeiro pavimento superior.

No primeiro pavimento superior há duas salas de estar, uma sala de jantar, ambas com portas e janelas de vidro temperado e piso de madeira de lei (jatobá). Terraço com jardineira, com piso de pedra mineira. Lavabo com pia de mármore, cozinha com pia de granito, despensa, banheiro de empregada e área de serviço em ‘L’, todos com piso e revestimento cerâmico ou azulejo, janelas de esquadrias de alumínio anodizado bronze.

No segundo pavimento há uma suíte cujo banheiro estava interditado (o executado informa que o piso e revestimento são de azulejos, possui pia de granito com duas cubas, box de

vidro temperado com ducha e hidromassagem). Outra suíte com terraço e jardineira com piso de ardósia, o banheiro possui piso e revestimento de azulejo, pia de granito e box de vidro temperado. Há outros dois quartos com terraço com piso de ardósia, um hall, um banheiro com piso e revestimento de azulejo, pia de granito e box de vidro temperado. O piso destes cômodos e corredores são revestidos de carpete, paredes com acabamento em látex e possui armários embutidos nas suítes e corredor. As janelas são esquadrias de alumínio anodizado bronze.

Na área externa há um terraço com piso revestido com pedra mineira, com acesso por uma das salas de estar, com piscina revestida de azulejo e cascata, um ambiente preparado para sauna (não tem os equipamentos instalados), área gourmet com banheiro com box, churrasqueira revestida com pedra paralelepípedos e um bar com balcão e pia de granito.

5 – INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

- O imóvel, aparentemente, apresenta boas condições de estabilidade e solidez.
- O imóvel apresenta condições de habitabilidade.
- Necessidade de reparos na pintura na parte externa e alguns pontos na parte interna.
- Os executados Nelson Enrique Rodrigues Navarro e Maria Inês Ribeiro residem no imóvel.

6 – ÁREA TOTAL DO TERRENO:

287,50m², conforme demonstrativo do IPTU

7 – ÁREA CONSTRUÍDA:

332,43m², conforme demonstrativo do IPTU

8 – AVALIAÇÃO:

Preço médio da área construída, obtida na consulta: R\$ 3.365,03

Preço médio da área construída (-) desconto de 10% pelo regateio e reparos: R\$ 3.028,53

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 3.028,53 X 332,43M² = R\$ 1.006.774,20

9 – FONTES PESQUISADAS:

Foram consultados imóveis à venda no Jardim Guarani, com 4 dormitórios e área construída entre 300 e 350m², anunciados na plataforma agregadora de imobiliárias

www.zapimoveis.com.br:

Imobiliária	Preço / R\$	Área / m²	Preço Médio R\$ / m²
Eduardo Filho	1.100.000,00	300	3.666,66
CSI Negócios	998.000,00	335	2.979,10
Piccoloto	1.290.000,00	350	3.685,71
Jazz	990.000,00	335	2.955,22
Isme	1.150.000,00	325	3.538,46
Total			16.825,15
Preço Médio R\$/m²			3.365,03
Preço Médio (-) 10% de regateio R\$/m²			3.028,53

10 – DATA DA VISTORIA:

Vistoria realizada em 04/04/2022 as 10:00.

Durante a vistoria fui acompanhado pelo executado Nelson Enrique Rodrigues Navarro, que forneceu informações a respeito da construção e materiais utilizados.

E, para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado

Campinas, 25 de Abril de 2022.

**JOSÉ LUIS MORENO
OFICIAL DE JUSTIÇA
MAT. N°360465**



Prefeitura Municipal de Campinas

25/04/2022 15:54:29

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3423.63.58.0461.01001
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 2 - Residencial
Cód. Anterior: 02-042156743
*****LOCALIZAÇÃO*****
Quartirão/Quadra: 01892-G
Lote/Sublote: 020-
Logradouro: RUA ANTONIO ENCARNÇÃO JUNIOR
Número: 35
Complemento:
Bairro/Loteamento: JARDIM GUARANI
CEP: 13100-216
Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 287,50
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 873,94 / UFIC 207,6663
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: B
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\$ 251.258,57 / UFIC 59.704,0612
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 226.132,71 / UFIC 53.733,6551
Frente: 10,00
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
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: 1,0000
FV / FB: NÃO / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: 332,43
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$ 445.361,82 / UFIC 105.826,8759

Dados da Dependência

Dependência 1
Área da Dependência: 332,43
Área Não Trib. da Dep.: ,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.955,79 / UFIC 464,7348
Ano de Depreciação: 1996
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Dependência: R\$ 445.361,82 / UFIC 105.826,8759
Tipo Padrão Construção: RH-5-0

Dados Tributários

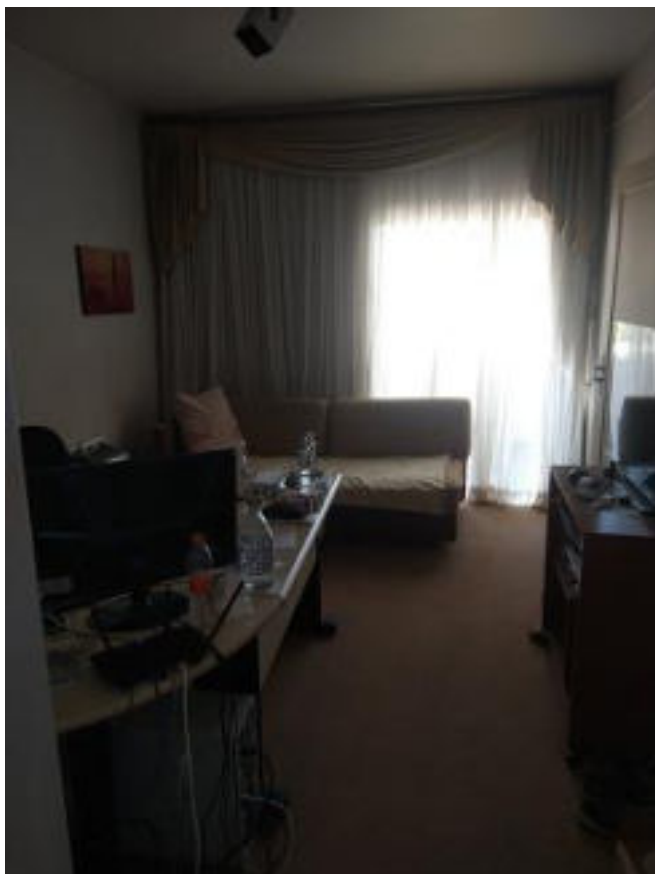
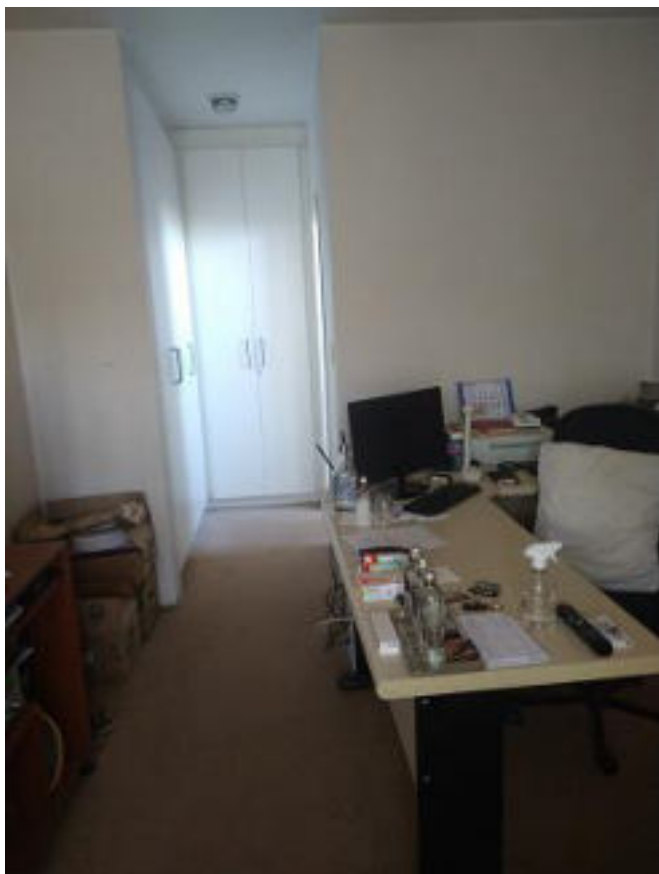
Exercício: 2022
Emissão: 01/2022
Valor da UFIC: 4,2084
Desc. Adimplência: Sim
Valor Venal do Imóvel: R\$ 696.620,40 / UFIC 165.530,9371
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 671.494,54 / UFIC 159.560,5310
Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 0,7000%
Desconto Fixo: UFIC 160,0000
Valor do IPTU: R\$ 4.027,12 / UFIC 956,9237
Valor do IPTU com Limitador: R\$ 4.027,12 / UFIC 956,9237
Valor Taxa de Lixo: R\$ 1.300,37 / UFIC 308,9937
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\$ 5.327,49 / UFIC 1.265,9174
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 5.061,11 / UFIC 1.202,6215
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas 11
Valor das Parcelas: R\$ 484,32 / UFIC 115,0834
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 11/02/2022
Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Ofício:
Imunidade:
VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:
VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL. Renúncia - Sinistro: 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 Engravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento











SEPLURB

Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
DUOS - Departamento de Uso e Ocupação do Solo



O material aqui apresentado tem caráter consultivo.

Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód.Cartográfico: **3423.63.58.0461**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

Zoneamento

Zoneamento: **ZM2** (Zona Mista 2) [LC n°208/2018](#)

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU

Usos:  [Tabela CNAE \(22/07/2021\)](#) [Verifica CNAE](#)
CABI, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, SRF*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Proença**

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-29**

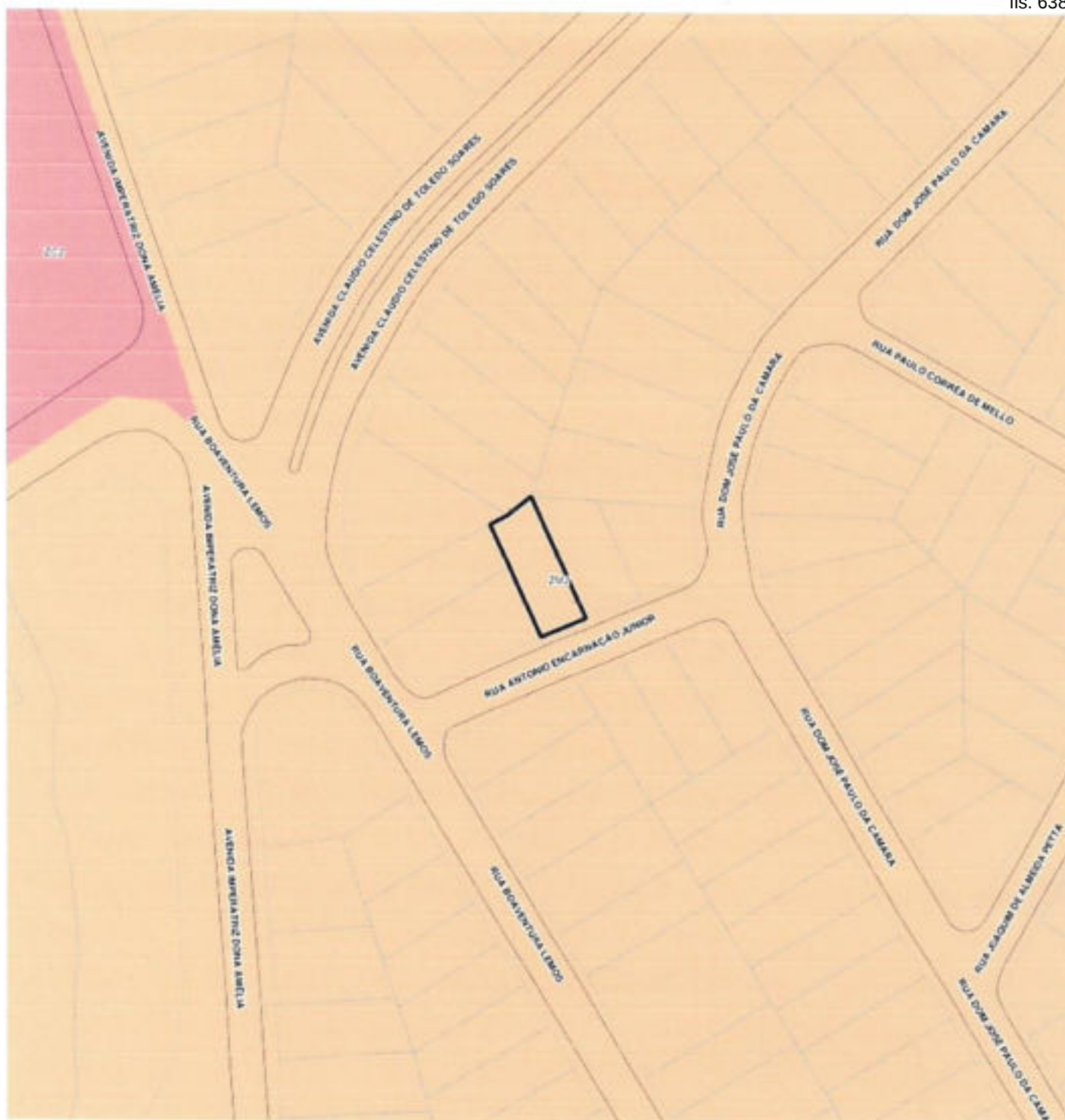


[Hierarquia do sistema viário conforme decreto n° 21.384 de 15 de março de 2021](#)

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei N° 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

Desenho



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala