

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação judicial

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua Culto à Ciência nº 229 "conforme certidão da prefeitura e numeração local" (Na matrícula consta nº 237 - divergente)

BAIRRO: Botafogo

CIDADE: Campinas

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Misto

ÁREA DO TERRENO: 660,58 m² "Conforme Certidão de valor venal"



DATA BASE: Setembro / 2019

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 1.503.000,00

(*) Consta na matrícula a numeração de logradouro de nº 237, divergente da identificada na certidão e in loco de nº 229.

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Culto à Ciência nº 229

Bairro: Botafogo

Cidade: Campinas

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Única

Pistas: Única

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Paralelepípedos

Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input checked="" type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de Escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Hospital Santa Sofia, Hospital Vera Cruz, 1º Distrito Policial de Campinas, Escola Estadual Culto à Ciência e atividade comercial/serviços do centro de Campinas

Principais vias de acesso: Avenida Brasil, Avenida Orosimbo Maia, Avenida Senador Saraiva e Avenida Barão de Itapura

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de objeto de avaliação um terreno com edificações sem valor comercial que foi utilizado como estacionamento no passado. Atualmente segundo os vizinhos não há exploração comercial do imóvel sendo que observa-se esporadicamente o acesso ao terreno por veículos que devem possuir uma chave para abertura.

4.1 Aspectos Físicos

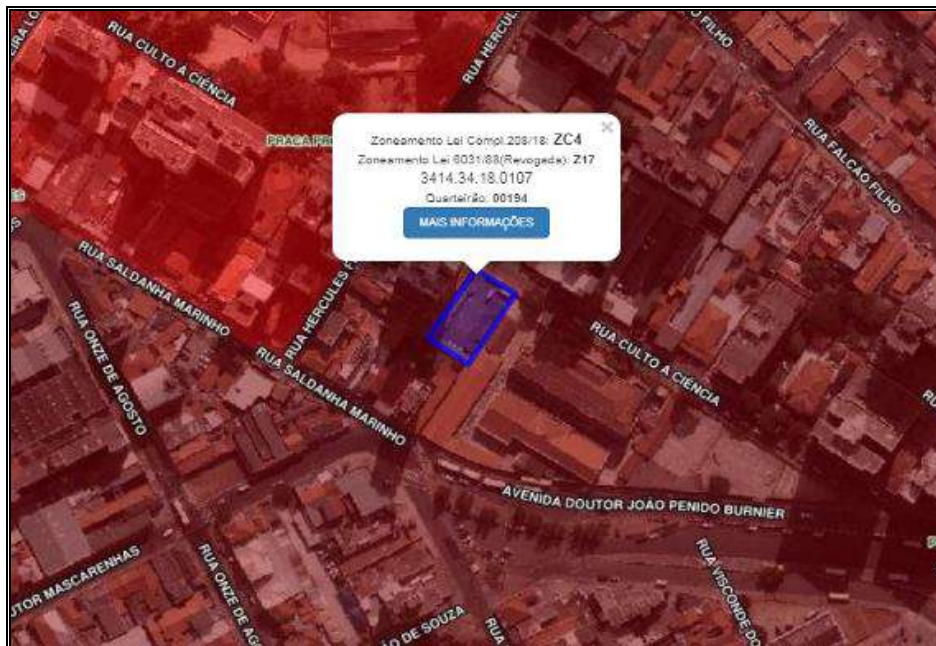
Área: 660,58 m ² "Conforme Certidão de valor venal"	Testada Principal: 18,05 m
Laterais Esquerda: 35,00 m e 35,20 m	Fundos: 18,65 m
Formato: Bom - retangular	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano, a partir do nível do logradouro de situação	
Observações Complementares: Internamente existe uma pequena edificação de aproximadamente 20 m ² e coberturas para veículos, ambas sem valor comercial	

Delimitação estimada com auxílio satélite



4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: ZC4	Coefficiente de Aproveitamento: 4,0
Uso Predominante: Misto	
Observações	O Imóvel se localiza em zona denominada "Envoltória", assim qualquer intervenção no
Complementares:	imóvel deverá ter seu projeto previamente analisado e aprovado pelo Condephaat. Qualquer restrição só é possível de determinar após a apresentação do projeto.



Zona	Tipologia	Observações	Coefficiente de Aproveitamento "Z"		Frente Mínima (m)	Área Mínima e Máxima do Lote		Densidade		Taxa de Permeabilidade "4"
			CA min	Ca max "3"		Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Mínima (u/há)	Máxima (u/há) "8"	
ZC4	HMV	recursos facultativos até 10m de altura	1	4	16	500	32400	400	1000	0 lotes <= 500m² 0,1 lotes > 500m²
	HMV (CA bas 5)							500	1250	
	CSEI							—	—	
	HCSEI							400 "1"	1000 "1"	
	HCSEI (CA bas 5)							500 "1"	1250 "1"	

Atributos

Área Envolvória do B

Área Envolvória	
ID:	4236
Bem Tombado:	Colégio Culto À Ciência
Processo:	22804/83
Resolução Regulam. Área Envolvória:	
Observação:	Admite Revisão
MODO_PRODU:	Área de Influência de 300 metros gerada a partir dos limites do Bem Tombado
PRODUTO:	Produto 03

Área Envolvória	
ID:	4237
Bem Tombado:	Colégio Técnico Da Unicamp
Processo:	22805/83
Resolução Regulam. Área Envolvória:	
Observação:	Admite Revisão
MODO_PRODU:	Área de Influência de 300 metros gerada a partir dos limites do Bem Tombado
PRODUTO:	Produto 03

Situação do Imóvel: **Área Envolvória CONDEPHAAT -**

Processo: Nº 22805/83 - Colégio Técnico da UNICAMP (antiga Escola Bento Quirino)

Resolução: Nº 30/84

Informações: Qualquer intervenção no imóvel deverá ter seu projeto previamente analisado e aprovado pelo CONDEPHAAT.

Situação do Imóvel: **Área Envolvória CONDEPHAAT -**

Processo: Nº 22804/83 - Colégio Culto à Ciência

Resolução: Nº 48/88

Informações: Qualquer intervenção no imóvel deverá ter seu projeto previamente analisado e aprovado pelo CONDEPHAAT.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 5.252;
- cópia da certidão de valor venal;
- carta da arrecadação do ativo "emitido pelo Administrador judicial - EXM Partners"

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo

7. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Todas as amostras utilizadas na pesquisa também estão dentro da área de envoltória de tombamento.

Memorial de Cálculo

Valores	Área do Terreno (m²)	Unitário (R\$/m²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	660,58	2.274,87	1.503.000,00

8. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por *

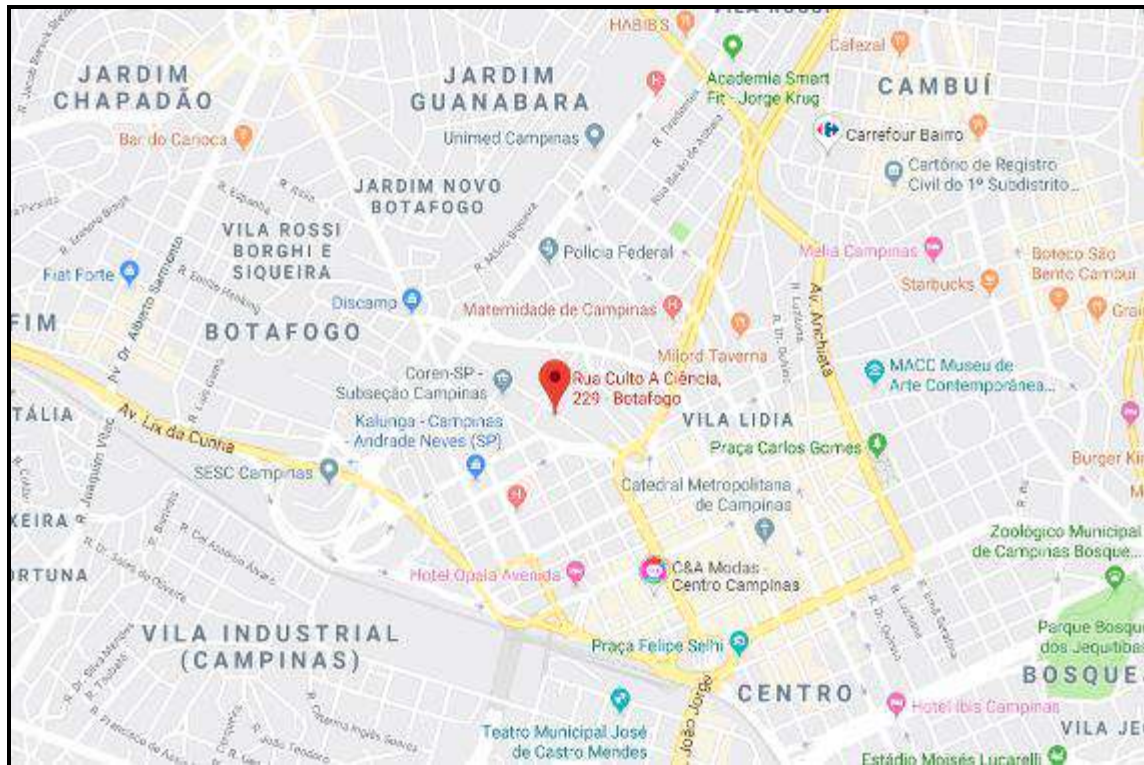
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 23 de Setembro de 2.019

* Vide certificação da assinatura na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. FOTOS DO AVALIANDO E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua Culto à Ciência



Rua Culto à Ciência



Vista parcial interna do imóvel



Vista parcial interna do imóvel



Vista parcial interna do imóvel



Vista parcial interna do imóvel



Edificação sem valor comercial



Frente do terreno



Frente do terreno



Numeração

C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6
Média Aritmética	2.274,87
Desvio Padrão	160,58
Coefficiente de Variação	7%
Limite Inferior	1.592,41
Limite Superior	2.957,33
Elementos saneados	6
Média Saneada	2.274,87
t de Student	1,4760
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.178,10 -4%
Superior	2.371,63 4%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

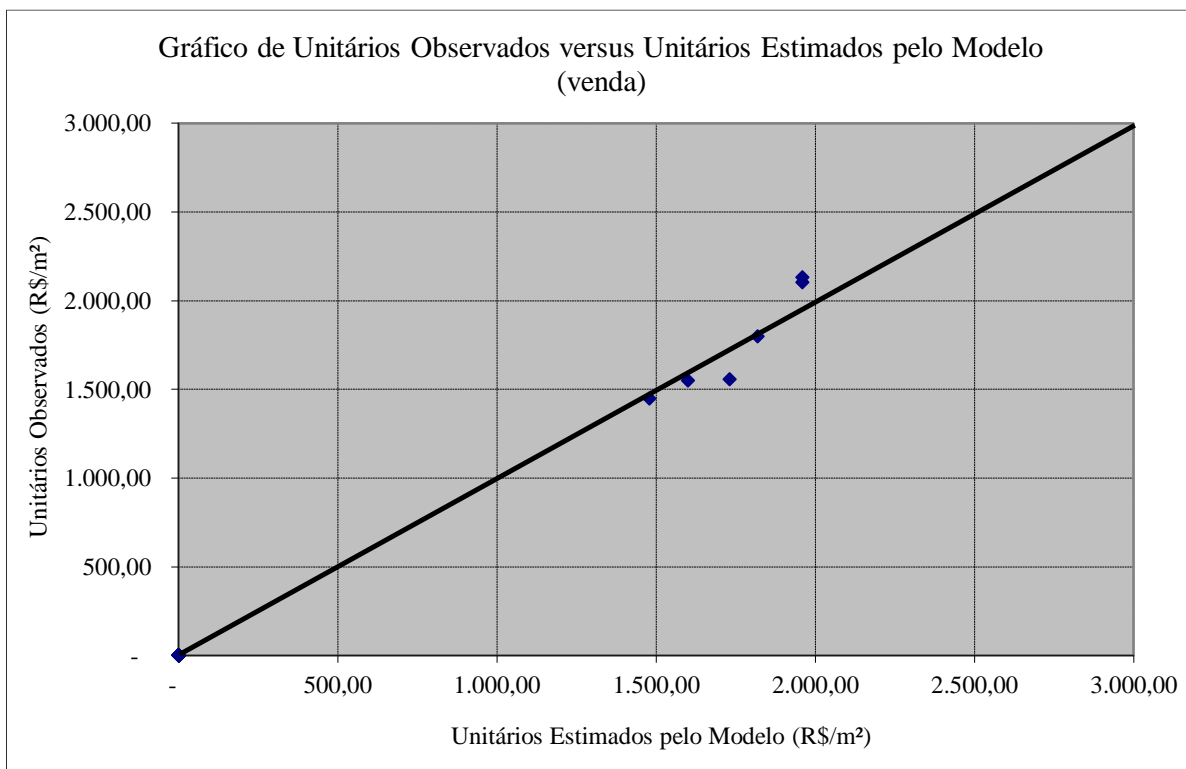
AVALIAÇÃO

Área	660,58
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	2.274,87
Valor do Terreno	1.503.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.439.069
Superior	1.566.931

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	17%	Unitário Homog.	7%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	11%	V. Aproveitamento	14%
V. Testada	22%	V. Superfície	17%
V. Profundidade	17%	V. Frentes	15%
V. Prop. Área	15%	V. Zona	#N/D
V. Topografia	17%	V. C.A max	17%
V. Nivelamento	17%	V. Envoltoria	#N/D
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	11%	V. Aproveitamento	14%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	22%	V. Superfície	17%
Fator	0,25	Peso	100%
V. Profundidade	17%	V. Frentes	17%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	15%	V. Zona	17%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	17%	V. C.A max	17%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	17%	V. Envoltoria	17%
Peso	100%	Peso	0%

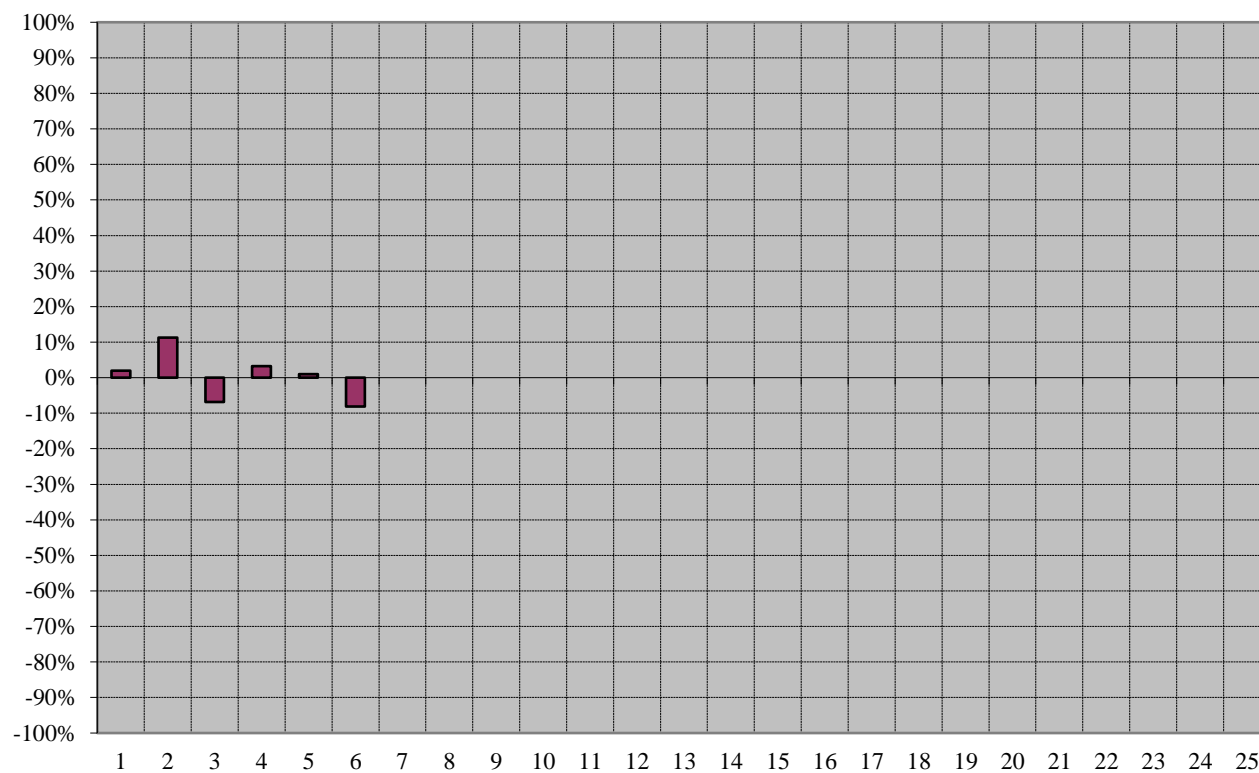
Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento
1	Rua Lusitana, 56	Centro	Campinas	SP	set/19	2.000.000	100%	oferta	1.380,00	bom	seca	Caído até 5%	ao nível	médio
2	Rua Riachuelo 474	Centro	Campinas	SP	set/19	990.000	100%	oferta	636,00	bom	seca	plano	ao nível	alto
3	Rua Culto à Ciência, 154	Botafogo	Campinas	SP	set/19	1.200.000	100%	oferta	306,85	bom	seca	plano	ao nível	alto
4	Rua Marechal Deodoro, 847	Botafogo	Campinas	SP	set/19	440.000	100%	oferta	284,00	bom	seca	Caído até 5%	ao nível	alto
5	Rua Irmã Seraphina, 97	Centro	Campinas	SP	set/19	900.000	100%	oferta	500,00	bom	seca	Aclive até 10%	ao nível	alto
6	Rua Cônego Cipião, 438	Centro	Campinas	SP	set/19	1.280.000	100%	oferta	600,00	bom	seca	Aclive até 10%	ao nível	alto
Avaliando	Rua Culto à Ciência, 229	Botafogo	Campinas	SP	set/19		100%	transação	660,58	bom	seca	plano	ao nível	alto

Amostra	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Zona	C.A max	Envoltoria	Imobiliária	Contato	Telefone
1	não			0		6,0	ZM2	2,0	sim	G20 Imóveis	Margarete	(19) 99113-4286
2	não			0		5,5	ZM4	4,0	sim	Soma	Aldenita	(19) 3231-2262
3	sim	320,00	2.000	15 d		7,5	ZC4	4,0	sim	Provectum Imóveis	Daniele	(19) 99141-3223
4	não			0		6,0	ZC4	4,0	sim	Manhattan imóveis	Silvio	(19) 3790-1617
5	não			0		6,0	ZM4	4,0	sim	Santiago Consultoria	Wilson	(19) 99630-7209
6	não			0		6,5	ZM4	4,0	sim	Santiago Consultoria	Wilson	(19) 99630-7209
Avaliando						7,5	ZC4	4,0	sim			

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.449,28	1.478,15	28,87	2%
2	1.556,60	1.731,26	174,66	11%
3	2.103,09	1.959,41	(143,68)	-7%
4	1.549,30	1.599,77	50,47	3%
5	1.800,00	1.818,44	18,44	1%
6	2.133,33	1.959,41	(173,92)	-8%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA

5252

FOLHA

01 -

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DIGITALIZADA

Rua Culto à Ciência nº 237, em Campinas, Prédio que mede: - - 18,05 m. de frente, 18,65 m. de fundos, 35,20 m. de um lado e de outro lado mede 35,00 m. CONFRONTAÇÕES: - à direita com o Instituto Bento Quirino, à esquerda com Edgard Ariani, e aos fundos com quem de direito- CCPM- nº- 7.542.000- PROPRIETÁRIOS: - AZAEL ALVARES LOBO, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade de Campinas. TÍTULO AQUISITIVO - nº 10.091 deste Cartório. Dou fé. Campinas, 06 de Outubro de 1.976- O Esc. Habilitado: *[assinatura]* Jundival Adalberto Piero - bom Silveira- O Oficial. *[assinatura]*

R-1-52552- digo- R-1-5252 Por Certidão da partilha datada de 04 de abril de 1.975, expedida pelo 6º Ofício Local, extraída dos Autos de Arrolamento (Processo nº 960/70), dos bens deixados por falecimento de Azael Alvares Lobo, cuja sentença homologatória, proferida em 04 de fevereiro de 1.975, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, o ESPÓLIO DE AZAEL ALVARES LOBO, transmitiu o imóvel desta matrícula, à MAURA GOES DE VASCONCELOS LOBO, viúva, do lar, EGLANTINA DE VASCONCELOS LOBO, solteira, maior, do lar e AZAEL LOBO FILHO, digo- e AZAEL ALVARES LOBO FILHO, comerciante, casado com DESIREE AMALFI WALTER LOBO, professora, - todos brasileiros, residentes nesta cidade, estimado em CR\$. 5.778,00- cabendo uma parte ideal correspondente à metade à viúva meira, e a outra metade aos herdeiros em partes iguais Dou fé. Campinas, 06 de Outubro de 1.976- O Esc. Hab. *[assinatura]* O Oficial. *[assinatura]*

AV2/5.252. No dia 21 de setembro de 1969 Eglantina de Vasconcelos Lobo casou-se com Antonio Carlos Gozzi, passando a adotar o nome de EGLANTINA LOBO GOZZI. Casamento realizado sob o regime de comunhão de bens. (casamento nº 13.541, fls.

fls. 264, livro B-79, do Cartório do Registro Civil do 2º -
 Subdistrito desta cidade). Campinas, 26 OUT 1984. O Esc. Hab,
Pavani (Vitor J. Pavani). O Oficial, Leoni

R3/5.252. Por escritura de 06 de agosto de 1984, lavrada no
 5º Cartório de Notas desta comarca (livro 417, fls. 58), -
 Maura Goes de Vasconcelos Lobo, Azael Alvares Lobo Filho e
 sua mulher Desirée Amalfi Walter Lobo, já qualificados e -
 Eglantina Lobo Gozzi, do lar, RG. 9.594.820 e seu marido -
 Antonio Carlos Gozzi, do comércio, RG. 4.129.867 e CIC. nº.
 336.344.328/53, todos brasileiros, sendo os casados pelo re-
 gime de comunhão de bens, antes da lei 5515/77, residentes-
 nesta cidade, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a -
 VISOCKAS - FONSECA - CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta cida-
 de à rua, Cap. Pedro de Alcântara, 171, inscrita no CGC. sob
 nº 50.468.420/0001.75, pelo preço de Cr\$ 75.000.000,00, por
 conta do qual já foi paga a quantia de Cr\$ 35.000.000,00. O
 restante está representado por 3 notas promissórias, sendo
 a 1ª de Cr\$ 15.000.000,00, vencível em 20 de agosto de 1984,
 e as duas seguintes no valor de Cr\$ 12.500.000,00 cada uma,
 vencendo-se em 20 de setembro e 20 de outubro de 1984. A -
 venda foi feita com pacto comissório, de acordo com o esta-
 belecido no artigo 1163 do Código Civil Brasileiro. Campi-
 nas, 26 OUT 1984. O Esc. Hab, Pavani (Vitor J. Pavani).
 O Oficial, Leoni

R.04/5.252:- Por escritura pública de 07 de Abril de 1.993, -
 livro 256, fls. 189, re-ratificada por escritura pública de -
 02 de Junho de 1.993, ambas do 1º Cartório de Notas, da Comar-
 ca de Americana-SP., a proprietária do R.03, já qualificada,
 deu o imóvel desta matrícula, em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL -
 HIPOTECA, em favor do INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SO-
 CIAL, CGC nº 29.979.036/0339-01, com sede em São Paulo, Capi-

MATRICULA

5.252

FOLHA

02

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. *Luiz Teixeira de Camargo*
Sorventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

tal, no Viaduto Santa Efigênia, nº 266, em garantia da dívida no valor de Cr\$ 1.271.771.200,00, que deverá ser amortizada - em 60 meses, através de uma parcela por mês, e demais condições constantes da escritura. O presente registro foi feito - nos termos do Ofício nº 175/93, expedido em 24 de Junho de - 1.993, expedido nos Autos de Dúvida proc. 387/93 da Correged^oria Permanente desta Comarca, assinado pelo MM Juiz Dr. Luiz-Arlindo Feriane Corregedor deste Cartório. Campinas, 01 de Ju^lho de 1.993. O Esc. Aut.

Carlos Roberto Argenteu
Escriturante Antecedente



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2019	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3414.34.18.0107.01001
Endereço do Imóvel:	RUA CULTO À CIÊNCIA, 229
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	CENTRO
Quarteirão / Quadra / Lote:	00194-*** 005-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	1.275,92
Valor do terreno - R\$:	842.848,07
Área terreno / Fração ideal:	660,58
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	535,54
Valor da construção - R\$:	136.404,96
Área construída:	296,17
Ano da construção:	2005
Padrão da construção:	NRH - 2.0
Fator de depreciação:	0,8600
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$:	979.253,03
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	17/09/2019
Assinatura eletrônica:	000115.4877320.190917
IP do solicitante:	172.21.15.167

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.

* Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011.

* A autenticidade desta certidão **deverá** ser confirmada no endereço eletrônico - <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP.

URGENTE!

Processo nº 0017306-44.1994.8.26.0114

Massa Falida Visockas Fonseca Construtora Ltda

EXM PARTNERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, já qualificada na qualidade de Administradora Judicial de **MASSA FALIDA DE VISOCKAS FONSECA CONSTRUTORA LTDA**, representada por seu sócio Eduardo Scarpellini e advogados subscritos, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

1. Da Arrecadação de Ativos (art. 70 do Dec. Lei 7.661/45).

Cumprindo o dever de arrecadar os bens do falido e de promover as medidas adequadas a realização (art. 63, III do Dec. Lei 7.661/45), esta Administradora Judicial solicitou internamente a matrícula nº 5252 - 2º Cartório de Imóveis de Registro de Campinas – SP (anexo i) e realizou a diligência de constatação no respectivo imóvel localizado à **rua Culto à Ciência, 237, no município de Campinas - SP.**

De acordo com a matrícula o imóvel pertence à Massa Falida de Visockas, porém ausente a **averbação de arrecadação e indisponibilidade do imóvel**, a qual requer na presente.

No que concerne ao resultado da diligência de constatação no imóvel, vislumbramos o terreno na região central de Campinas - SP, bem localizado e próximo à Escola Estadual Culto à Ciência, sendo utilizado como **estacionamento de veículos, conforme fotos tiradas da parte externa:**



O estacionamento estava fechado e segundo informações de vizinhos o responsável, Sr. Thiago deixa as chaves com os donos dos veículos para guarda no local. Em contato por telefone o responsável esclareceu que está na posse há 20 anos de forma ininterrupta, pois no início celebrou o contrato de locação com a empresa **Visockas Fonseca Construtora** e que em certo momento deixou de pagar, em vista da aquisição do ponto comercial. Também explicou que o imóvel é tombado pelo município, não sendo possível construir acima de 02 pavimentos.

Por fim, a administradora solicitou mediante e-mail (anexo ii) a documentação alusiva ao contrato de locação e aditivos e valores pendentes a serem devidos à massa falida, estando ainda a providência em andamento.

2. Da Nomeação de Leiloeiro (art. 117, § 1º do Dec. Lei 7.661/45).

Tendo em vista o requerimento acima de averbação de arrecadação e indisponibilidade na matrícula do imóvel da massa falida de Visockas, faz necessário com esteio a celeridade a avaliação e respectiva realização do ativo.

Neste contexto, indica como auxiliar desta administradora judicial para os trabalhos propostos, a empresa especializada **Mega Leilões - Gestor Judicial** (www.megaleiloes.com.br), com endereço na Alameda Santos, nº 787, Cj 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01419-

001, telefone (11) 3149-4600, representada pelo leiloeiro oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, registrado na JUCESP sob nº 844.

Em sendo nomeada a empresa indicada, iniciará com brevidade a avaliação do imóvel a ser homologado pelo juízo falimentar. Após a homologação da avaliação, esta administradora judicial apresentará o formato sugerido para o leilão judicial, o preço mínimo em primeira hasta pública e outras informações pertinentes a ser ratificada pelo D. Juízo.

Por fim, pondera que os demais imóveis noticiados nos autos falimentares estão sendo identificados, assim como o imóvel em destaque desta exordial e oportunamente será anunciada as providências pertinentes. Por esta razão, torna-se imprescindível a efetivação dos bloqueios de ativos pelo cartório junto ao **BACENJUD**, a **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DEBENS (CNIB)**; e pesquisa junto ao **RENAJUD** para busca de veículos em nome da falida Visockas Fonseca Construtora Ltda, inscrita no CNPJ nº.50.468.420/0001-75, tendo em vista a decisão favorável de 23/10/2018.

3. Dos Requerimentos.

Ante ao exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) O **bloqueio online de averbação de arrecadação e indisponibilidade da matrícula nº 5252 - 2º Cartório de Imóveis de Registro de Campinas – SP** (anexo i), em referência ao imóvel da rua Culto à Ciência, 237; e
- b) A nomeação da empresa **Mega Leilões - Gestor Judicial** para atuar no feito como leiloeira.

Sendo o que cabia para o momento, mantém-se à disposição para eventuais esclarecimentos oportunos que se façam necessários.

Nesses termos,
Pede e espera deferimento.
São Paulo - SP, 16 de julho de 2019.



EXM PARTNERS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

EDUARDO SCARPELLINI

TALITA MUSEMBANI VENDRUSCOLO
OAB/SP 322.581

LUCAS PAULO SOUZA OLIVEIRA
OAB/SP 337.817

Lucas Oliveira

De: Lucas Oliveira
Enviado em: terça-feira, 16 de julho de 2019 17:27
Para: 'tiago.corretor@gmail.com'
Assunto: Massa Falida de Visockas - Imóvel Rua Culto à Ciência, 237
Anexos: Visockas Nomeação.pdf

Tiago, bom dia.

Conforme conversamos nesta data, represento à massa falida de Visockas (termo de nomeação anexo). Com intuito de salvaguardar os interesses da massa falida e dos credores realizamos a diligência de constatação no imóvel, a qual iremos noticiar ao juízo falimentar (*autos n° 0017306-44.1994.8.26.0114 – 3ª Vara Cível de Campinas - SP*).

Nesse contexto, em relação ao imóvel, poderia apresentar à administradora judicial os documentos e informações abaixo relacionadas:

- 1) Histórico da posse e eventuais documentos celebrados ao longo do tempo (contratos e aditivos);
- 2) Se existir contrato de aluguel vigente, informar o que pagou e valor pendente, bem como, juntar o comprovante de pagamento para identificação do beneficiário;
- 3) Apresentar os comprovantes de pagamentos de IPTU, taxas e outras;
- 4) Se realizou benfeitorias, relacioná-las.

Qualquer dúvida estou à disposição.

Att.



Lucas Oliveira
lucas.oliveira@exmpartners.com.br

São Paulo - SP
(11) 3805.3321
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1545 - 7º Andar
Vila Nova Conceição | CEP 04543-011

Ribeirão Preto - SP | **Salvador - BA** | **Curitiba - PR**
(16) 3514.5300 | (71) 3901.0730 | (41) 3093.5300

EXM
Partners
exmpartners.com.br

17
ANOS



O material aqui apresentado tem caráter consultivo.
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura Municipal de Campinas.

Cód.Cartográfico: **3414.34.18.0107**

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

Zoneamento

Zoneamento: **ZC4** (Zona de Centralidade 4) [LC.nº208/2018](#)

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMV

Usos: [Tabela CNAE](#) [Verifica CNAE](#)

CVAI, CABI, CAMI, SBI, SMI, SAI*, EBI, EMI, IBI*, UP, CVBI, UR, SRF*, CVMI, CAAI

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Centro**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-26**

Anotações Diversas

Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas':

Solicitar ficha informativa da CSPC, conforme Ordem de Serviço 15/2016

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

CONDEPACC

Os projetos de instalação de anúncios publicitários e de todo e qualquer artefato de publicidade no imóvel deverão obedecer às diretrizes estabelecidas na Resolução nº 93/2010 do CONDEPACC que trata da publicidade no Centro Histórico Expandido.

Situação do Imóvel: **Área Envoltória CONDEPHAAT -**

Processo: Nº 22805/83 - Colégio Técnico da UNICAMP (antiga Escola Bento Quirino)

Resolução: Nº 30/84

Informações: Qualquer intervenção no imóvel deverá ter seu projeto previamente analisado e aprovado pelo CONDEPHAAT.

Situação do Imóvel: **Área Envoltória CONDEPHAAT -**

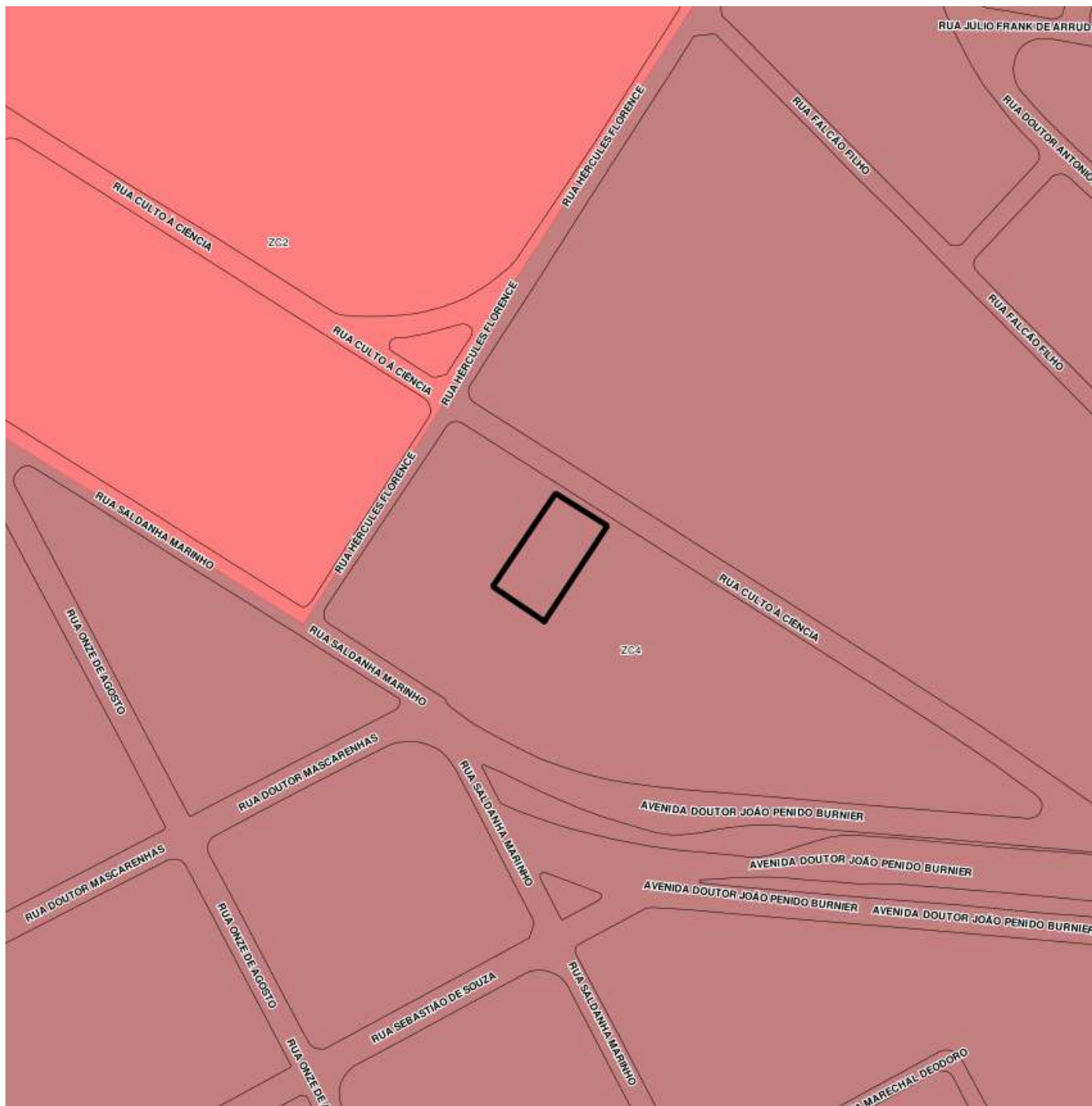
Processo: Nº 22804/83 - Colégio Culto à Ciência

Resolução: Nº 48/88

Informações: Qualquer intervenção no imóvel deverá ter seu projeto previamente analisado e aprovado pelo CONDEPHAAT.

Restrições Aeroportuárias

Mapa de Zoneamento



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento i25116001_laudo.pdf foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/3699-3E5B-E19B-981E> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3699-3E5B-E19B-981E



Hash do Documento

D57E82C14A12D8B4DA5DF4787FADA94120D87467DDC1A54A6B8A3E970205D6EA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/09/2019 é(são) :

- Carlos Eduardo Fonseca - 118.896.448-89 em 23/09/2019 14:30 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Sep 23 2019 14:30:35 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.102.130.5

Assinatura:

Hash Evidências:

5B9C40CC4BAB2616DB1C6FCE00E14EBF6BF350BAC40A5906B4143D23FA6DA0C9

