



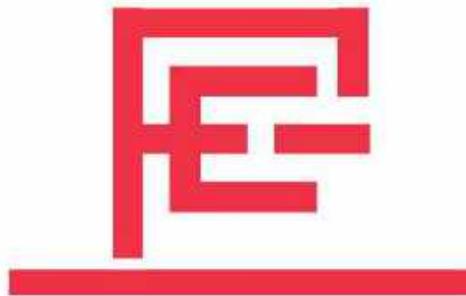
Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Fernandes Engenharia

Perícias e Avaliações

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

MATRÍCULA(S): 5919

LOCALIDADE: CAMPINAS/SP

INSTITUIÇÃO: FATTOR CREDITO MERCANTIL S.A

Sumaré, Maio de 2020



RESUMO EXECUTIVO

Nº do Laudo:	1112-2	Data-base:	mai/20
---------------------	--------	-------------------	--------

Emp. Avaliadora:	Fernandes Engenharia	CNPJ:	31.086.360/0001-81
-------------------------	----------------------	--------------	--------------------

Proponente:	Fattor Credito Mercantil S.A	CPF/CNPJ:	27.352.288/0001-10
--------------------	------------------------------	------------------	--------------------

RESUMO DO IMÓVEL

Tipo do Imóvel:	CASA/SALÃO (ANEXO)	Uso:	COMERCIAL
Cidade/UF:	Endereço dos Imóveis:	Lote / Quadra	Matrícula(s):
Campinas/SP	Rua Tomás Gonçalves Gomide	1521 / 007	5.919
ID do contribuinte:	Código Cartográfico:	Cartório:	
	3432.12.48.0389.01001	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas -SP	

ÁREAS (m²)

Matrículas	Área do Terreno	Área Total Construída	Área Construída Averbada:
5.919	414,90	361,02	374,44

Resumo do Trabalho

Metodologia:	COMPARATIVO DIRETO DE DADOS	Tratamento de Dados:	FATORES
Nº de dados utilizados:	6	Grau de fundamentação:	II
Desemp. do mercado:	NORMAL	Grau de Precisão:	III
Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)	Nº de ofertas:	BAIXO

Informações Gerais

3. O município possui Lei de Zoneamento e Uso do Solo? Em caso afirmativo, informar o N° da Lei vigente e Zona do Imóvel

SIM	Lei de nº nº 208/2018
-----	-----------------------

4. Área Vistoriada internamente? Em caso negativo, justifique.

SIM	
-----	--

5. Houve acompanhamento ou indicação de localização por algum responsável? Em caso afirmativo, informar nome e contato.

SIM	Sr. Marcel Eric Barbosa / (19) 99791-3077
-----	---



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Débitos Levantados Junto ao Órgão Administrativo (R\$)

R\$ 5.000,00

Matrícula(s)	Prazo provável de venda/ Liquidação Forçada (Meses)	Deságio Aplicado na Liquidação Forçada (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
5.919	12 MESES	40%	594.440,00
Matrícula(s)	Prazo provável de venda/ Valor de Mercado (R\$)	Valor Total do Imóvel - Débitos (R\$)	
5.919	12 MESES	992.982,56	

Valor de Mercado (R\$)

TOTAL GERAL

992.982,56

novecentos e noventa e dois mil e
novecentos e oitenta e dois reais e
cinquenta e seis centavos



1. PRINCIPIOS E RESSALVAS

O presente trabalho obedece criteriosamente os princípios descritos a seguir:

- O presente laudo atende às especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99 etc;
- Os avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os honorários profissionais da Fernandes Engenharia não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- O laudo foi elaborado pela Fernandes Engenharia e somente os seus próprios avaliadores prepararam as análises e respectivas conclusões;
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões aqui expressas, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- A Fernandes Engenharia assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios;
- Para efeito de projeção, partiu-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório;
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.



2. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- O presente trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este laudo não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da Fernandes Engenharia;
- A Fernandes Engenharia não se responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante, a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório;
- As análises e conclusões baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

3. INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIADOR

A Fernandes Engenharia – Perícias e Avaliações originou-se com a iniciativa e união de Engenheiros com vasta experiência nas áreas de avaliação de imóveis urbanos e rurais, engenharia diagnóstica e perícia judicial, para assim fundar uma empresa altamente especializada, moderna e competitiva. Neste contexto, os títulos e especializações são características do desenvolvimento da empresa para oferecer um trabalho de qualidade e diferenciado.

A Fernandes Engenharia destaca-se no mercado por realizar todas as atividades exclusivamente por Engenheiros de Avaliações, oferecendo um trabalho altamente qualificado e dentro dos padrões exigidos pelas normas e legislações vigente.



ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	7
2. OBJETIVO	8
3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	8
4. DOCUMENTAÇÃO	8
5. VISTORIA	9
5.1. LOCALIZAÇÃO	9
5.2. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO	10
5.3. ASPECTOS LEGAIS – USO E OCUPAÇÃO	10
5.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E ACESSO	12
5.5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DE SITUAÇÃO	13
5.6. BENFEITORIAS	14
5.7. REGULARIZAÇÃO	14
5.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	16
5.9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – FACHADA DO IMÓVEL	17
5.10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – BENFEITORIAS	18
5.11. CONSTATAÇÕES BENFEITORIAS	35
5.12. LEVANTAMENTO DE DÉBITOS	35
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	36
7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	37
7.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	37
7.2. TRATAMENTO POR FATORES	38
8. PESQUISA DE MERCADO	39
9. VALOR TOTAL DO TERRENO - VT	40
10. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS - VB	42
11. VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI	44
12. VALOR TOTAL (VI) - DÉBITOS	45
13. LIQUIDAÇÃO FORÇADA	44
14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	45
15. TERMO DE ENCERRAMENTO	47
ANEXOS	



1. INTRODUÇÃO

A Fernandes Engenharia – Perícias e Avaliações doravante denominada Fernandes Engenharia, com sede na Rua Vicente Rodrigues, nº. 289 – Sala 02, na Cidade de Sumaré, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/SP 31.086.360/0001-81, foi contratada por solicitação da instituição Fattor Credito Mercantil S.A, objetiva o presente laudo avaliar o terreno consistente na Rua Tomás Gonçalves Gomide, nº 245, Parque Industrial – Campinas/SP.

Para realizar o presente relatório, foram realizadas as seguintes considerações:

- O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 1-2 e recomendações de associações de classe como IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- A critério do solicitante também podem ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada.
- Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.
- A adoção de metodologia especifica ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.
- A vistoria foi realizada em 30/04/2020;



2. OBJETIVO

Elaboração do laudo de avaliação imóvel urbano denominado:

- ✓ Matrícula(s): 5919 (Anexo 04)
- ✓ Município: Campinas
- ✓ Comarca: Campinas
- ✓ Estado: São Paulo

A finalidade exclusiva desta avaliação é a determinação do Valor de Mercado e de liquidação Forçada para fins de garantia (alienação fiduciária), em operação de crédito.

A data-base para o presente laudo de avaliação é Maio de 2020.

3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Sr. Marcel Eric Barbosa, inscrito no CPF/MF nº 321.017.478-47. Instituição ref. operação: Fattor Credito Mercantil S.A, localizada na Rua XV de Novembro, nº639, Centro – Pedreira/SP, inscrita no CNPJ nº 27.352.288/0001-10.

4. DOCUMENTAÇÃO

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- ✓ Certidão de Registro do imóvel;
- ✓ Espelho do IPTU;e
- ✓ Projeto de regularização.



5.2. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais assim como, infraestrutura urbana, serviços/equipamentos comunitários do município de Campinas, bairro Parque Industrial, encontra-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas – Pq. Industrial:

Ocupação:	ALTO	Uso Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt. Predominante:	NORMAL/MÉDIO
Nível Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	BOM	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

Tabela 2: Caracterização do município de Campinas - bairro Pq. Industrial

5.3. ASPECTOS LEGAIS – USO E OCUPAÇÃO

De acordo com a Lei complementar do município de Campinas nº 208/2018, a região que o imóvel avaliando está localizado é considerada Zona Mista 2 (ZM2), zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária, observado que:

Conforme seção II Art. 71, ficam definidas as seguintes permissões de ocupação conforme as zonas urbanas estabelecidas: Para Zona Mista 2 (ZM2): HU, HMH, H MV, CSEI e HCSEI.

As informações sobre o uso e ocupação do solo podem ser acessadas através do link: http://suplementos.campinas.sp.gov.br/admin/download/suplemento_2018-12-26_cod494_1.pdf.



Detalhes do zoneamento do imóvel avaliando matr. 5919



Mapa 2: Indicação do Zoneamento do imóvel avaliando
Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>



Mapa 3: Indicação do Zoneamento do imóvel avaliando
Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>



5.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E ACESSO

O logradouro de situação localizado na Rua Tomás Gonçalves Gomide, bairro Pq. Industrial, possui as seguintes características, conforme apresentado no quadro abaixo.

Quadro de características do logradouro:

Topografia:	PLANO	Traçado:	RETILÍNEO	Pavimentação:	ASFALTADO
Arborização:	EXISTENTE	Guias:	EXISTENTE	Sarjetas:	EXISTENTE
Movimento de Pedestres:	BAIXO	Movimento de Veículos:	MÉDIO/ALTO	Classificação:	BOA

*Serviços Públicos: Os mesmos existente na região





5.5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DE SITUAÇÃO

O terreno avaliando possui o total de 414,90 m², conforme apresentado na matrícula, o quadro abaixo descreve as características do(s) terreno(s) de situação.

Quadro de caracterização:

Matrícula	Lote / Quadra	Área (m ²)	Testada (m)	Situação	Formato	Cota Greide	Superfície	Topografia
5919	007 / 1521	414,90	12,00	CONDOMÍNIO	REGULAR	MESMO NÍVEL	SECO	ACLIVE

Polígono da área total do terreno:



Mapa 4: Polígono do imóvel avaliando
Fonte: Adaptado de Google Earth



5.6. BENFEITORIAS

Com intuito de elaborar a verificação técnica e documentar as condições físicas das construções existentes no(s) terreno(s) em estudo, elaborou-se criteriosamente a vistoria interna no local, percorrendo todas as áreas do imóvel para assim seguir com as constatações. A vistoria interna foi realizada no dia 30 de Abril de 2020, acompanhado do Sr. Marcel Eric Barbosa, CPF nº 321.017.478-47.

As benfeitorias existentes foram construídas sob a(s) matrícula(s) 5919.

As Tabelas abaixo, descrevem as características das construções conforme a matrícula:

Matrícula(s):	5.919	Área Edificada (m²)	361,02		
Tipo do Imóvel:	CASA	Posição:	OCUPA TODO O TERRENO	Uso:	COMERCIAL
Nº Dormitórios/Sala de aula:	4	Nº de suítes:	0	Total Dorm./Suítes:	4
Nº banheiros sociais:	3	Nº de lavabos:	0	Total de banheiros:	3
Padrão de acabamento:	NORMAL/MÉDIO	Ocupação:	OCUPADO	Nº Pavimentos:	1
Estado de conservação do imóvel:	BOM	Idade aparente:	24 anos	Localização:	ÓTIMA
Esquadrias da fachada:	FERRO	Cobertura:	LAJE	Forro:	GESSO
Solução de abastec. de água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução sanitária:	REDE DE ESGOTO		
Tipo do Imóvel:	Anexo/Salão	Posição:	OCUPA TODO O TERRENO	Uso:	COMERCIAL
Administração:	1	Salão Recreação:	1	Depósito:	1
Nº banheiros sociais:	2	Área de Luz:	1	Sala/Brinquedoteca:	1
Padrão de acabamento:	NORMAL/MÉDIO	Ocupação:	OCUPADO	Nº Pavimentos:	1

Tabela 3: Caracterização da construção existente



5.7. REGULARIZAÇÃO

O imóvel avaliando encontra-se em fase de regularização (construção), conforme apresentado na planta Anexo 09, o mesmo destaca as áreas passíveis de regularização e a tabela 4 menciona a situação atual do imóvel de acordo com

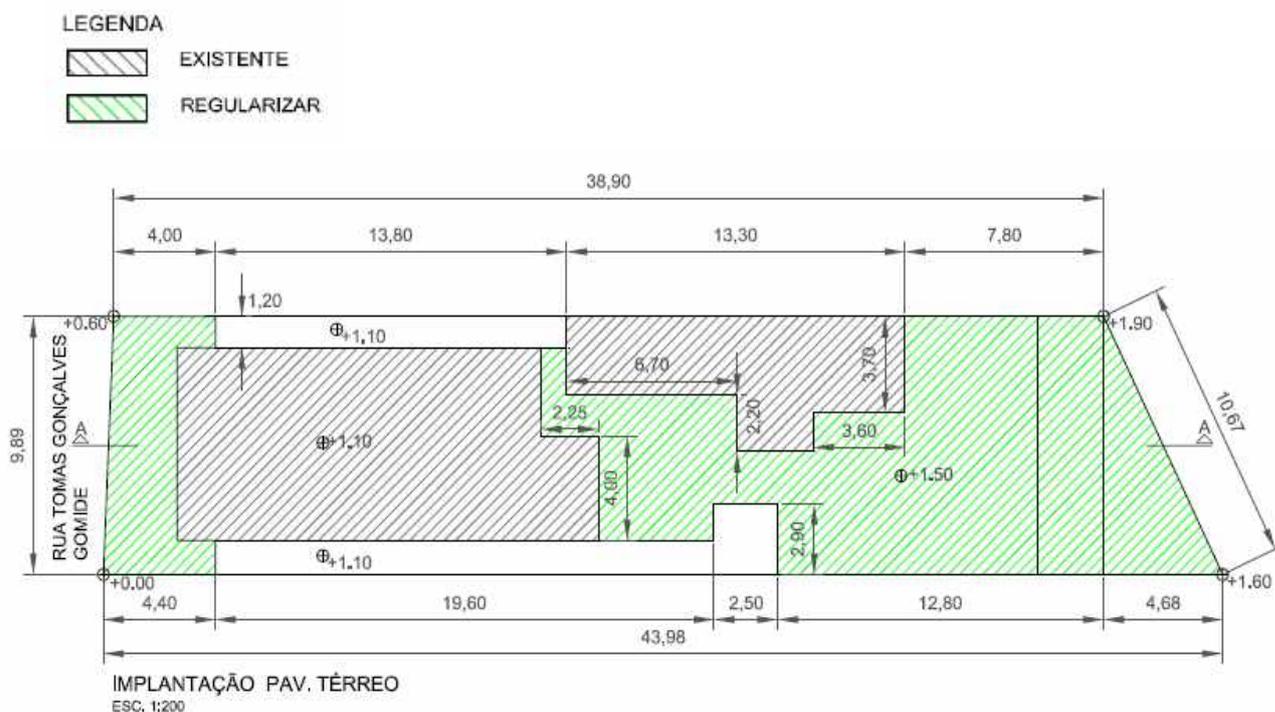


Tabela 04: Descrição de área/ regularização:

Área do Terreno:	414,9
Área existente:	163,6
Á regularizar:	197,42
Área Livre:	53,88



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

5.8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – LOGRADOURO DE SITUAÇÃO



Logradouro: Rua Tomás Gonçalves Gomide



Logradouro: Rua Tomás Gonçalves Gomide



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

5.9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – FACHADA DO IMÓVEL



Ref: 5919 – Fachada



Ref: 5919 – Fachada



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

5.10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – BENFEITORIAS



Ref: 5919 – Garagem/ Hall Entrada



Ref: 5919 – Garagem/Hall Entrada



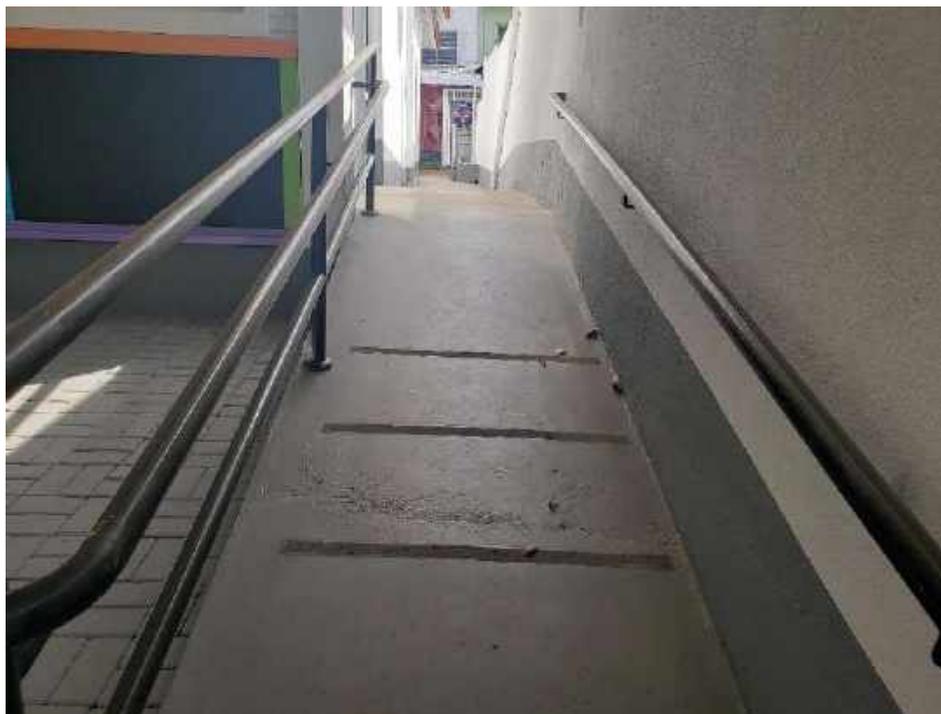
Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Rampa de acesso



Ref: 5919 – Esquadrias



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Esquadrias



Ref: 5919 – Corredor de Acesso



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Área de Acesso: Salão de Recreação (Anexo)



Ref: 5919 – GLP



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Salão de Recreação (Anexo)



Ref: 5919 – Salão de Recreação (Anexo)



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Depósito



Ref: 5919 – WC Infantil



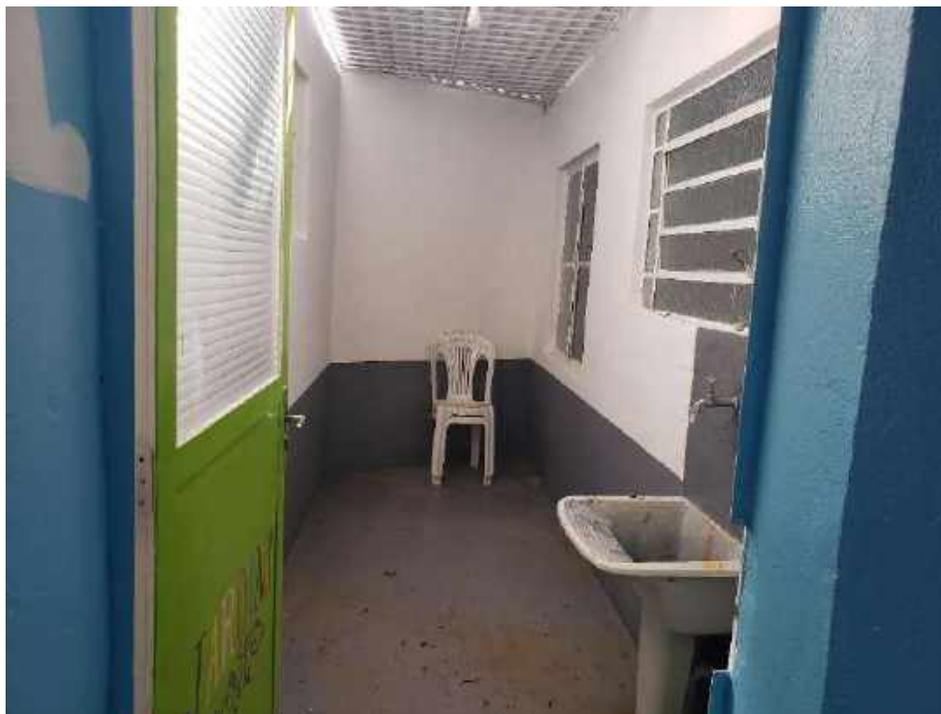
Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Área de Luz/Serviço



Ref: 5919 – Área de luz/Serviço



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Anexo – Brinquedoteca / WC Infantil



Ref: 5919 – Anexo – Brinquedoteca / WC Infantil



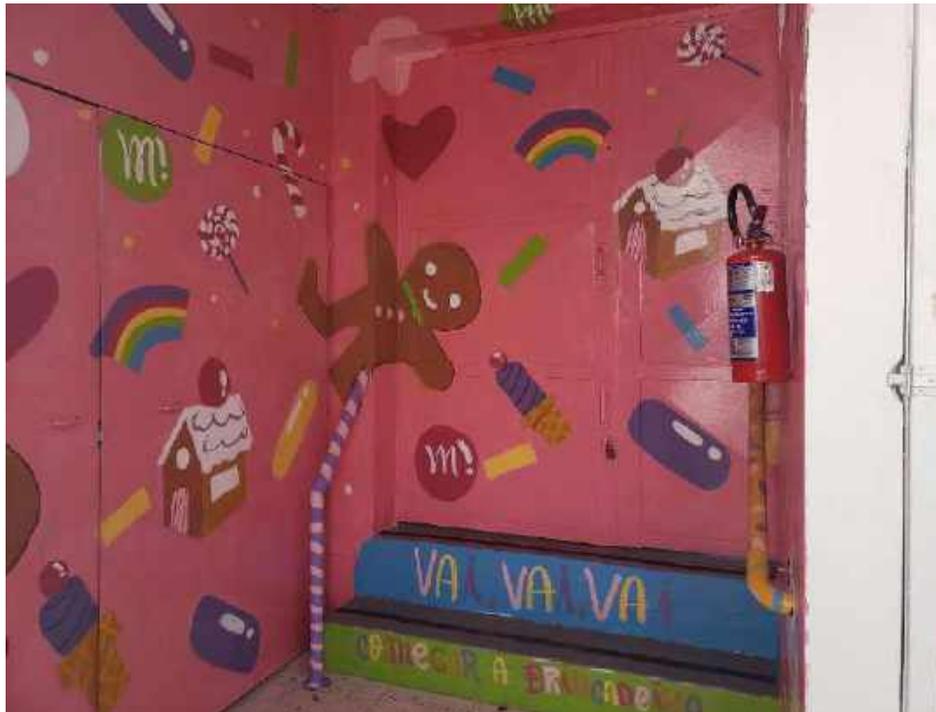
Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Área de Acesso: Casa



Ref: 5919 – Casa: Área de serviço



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Casa: Área de serviço



Ref: 5919 – WC e Vestiário



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

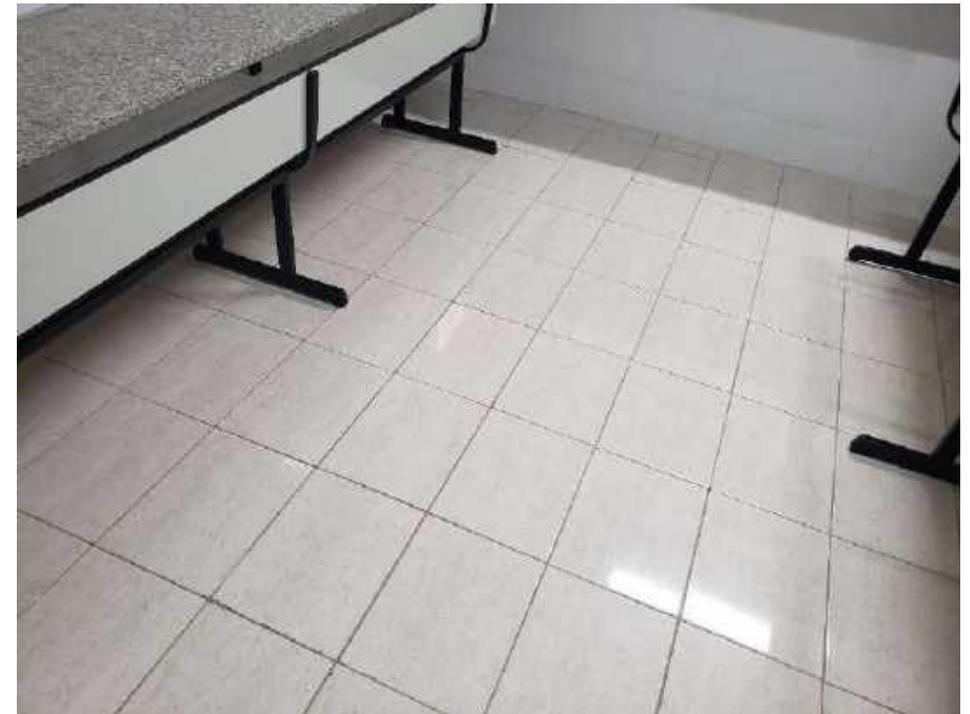
Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Cozinha/Refeitório



Ref: 5919 – Cozinha/Refeitório: Acabamento



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – WC: Acabamentos



Ref: 5919 – WC: Divisórias



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Corredor de acesso



Ref: 5919 – Sala 03



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Sala dos professores



Ref: 5919 – Sala 02



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – WC



Ref: 5919 – Sala 02



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias



Ref: 5919 – Sala 01



Ref: 5919 – Sala 01



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

[Facebook.com/fepericias](https://www.facebook.com/fepericias)



Ref: 5919 – Recepção



Ref: 5919 – Recepção



5.11. CONSTATAÇÕES BENFEITORIAS

Conforme mencionado no item 5.6, realizou-se um trajeto no interior do imóvel para a caracterização do mesmo e constatações condições de estabilidade, solidez, habitabilidade e vícios aparentes. Desta forma pode-se fazer as seguintes constatações:

Matrícula(s) 5919 CASA E ANEXO:

- A construção não apresenta vícios de construção aparente;
- A construção não apresenta anomalias graves;
- Imóvel residencial multifamiliar com adaptações para uso comercial;
- Imóvel possui um anexo (Salão/Galpão);

5.12. LEVANTAMENTO DE DÉBITOS

Conforme verificado no demonstrativo de débitos do IPTU (Anexo 06), emitido na data de 09/05/2020, constam débitos como dívida corrente não inscrita no valor total de R\$ 2.701,37 do exercício de 2020, não constam débitos em atraso, extra judicial, ajuizada, suspensa ou parcelada. Desta forma, para fins de cálculo do valor de mercado do imóvel não será realizado desconto referente o IPTU.

Estima-se para regularização do imóvel (consultoria e taxas) o valor de R\$ 5.000,00, não estimado a regularização/atualização do habite-se. Caso o proprietário não esteja de acordo com o valor estimado pela equipe da Fernandes Engenharia, enviar orçamentos já realizado ou comprovantes para alteração do mesmo.



6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, região Sudeste do país. Ocupa uma área de 797,6 Km², sendo que 238,323 Km² estão em perímetro urbano e os 559,277 Km² restantes constituem a zona rural. Em 2017, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.182,429 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo. O Produto Interno Bruto de Campinas é o maior da Região Metropolitana de Campinas, o quinto do estado de São Paulo e o 13º de todo o país. A principal fonte econômica está centrada no setor terciário, com seus diversos segmentos de comércio e prestação de serviços de várias áreas, como na educação e saúde. Em seguida, destaca-se o setor secundário, com complexos industriais de grande porte. A agricultura é o setor menos relevante da economia de Campinas.

O imóvel avaliando encontra-se situado na Rua Tomás Gonçalves Gomide – Parque Industrial, Campinas. O bairro possui comércio local em diversos pontos, seu uso predominante é residencial multifamiliar. Disponibilidade de transporte coletivo, possui fácil acesso às vias principais.

Desta forma, fez-se constatações ao entorno do imóvel avaliando para verificar se o mesmo é afetado significativamente por fatores valorizantes ou de riscos para liquidez e monetização, assim como: fatores ambientais, climáticos, localização, entre outros.

Valorizantes:	<input checked="" type="checkbox"/> nenhum	<input type="checkbox"/> vista p/ o mar	<input type="checkbox"/> vista p/ parques	<input type="checkbox"/> vista permanente	<input type="checkbox"/> metrô	<input type="checkbox"/> outros:	
Depreciação:	<input checked="" type="checkbox"/> nenhum	<input type="checkbox"/> córregos	<input type="checkbox"/> rede alta tensão	<input type="checkbox"/> presídio	<input type="checkbox"/> feira-livre	<input type="checkbox"/> favelas	<input type="checkbox"/> outros:

Neste contexto considerando as condições do mercado imobiliário atual em decorrência da pandemia COVID-19, as perspectivas futuras, e a liquidez, obteve-se o seguinte diagnóstico de mercado:

Diagnóstico de Mercado

Desemp. do mercado:	RECESSIVO	Nº de ofertas:	BAIXO	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)
---------------------	-----------	----------------	-------	-------------------------------------	----------------------------

7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

7.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

O método utilizado na avaliação da construção é o Método do Custo, conforme item 9.6.1 da Norma do IBAPE/SP, esse método é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.



7.2. TRATAMENTO POR FATORES

- **Fator de Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas;

Oferta	Fator
Para cobrir a superestimativa natural das ofertas	0,90
Para os elementos provenientes de vendas efetivamente realizadas	1,00

- **Fator Topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declive, prevalecendo o mais agravante, constante no item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.

Descrição da Topografia	Fator
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 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
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

- **Fator Solo:** Correção para o solo firme e seco por meio dos fatores constantes no Item 10.5.3 da Norma IBAPE/SP, Considerando-se que todos os dados analisados são de superfície seca, situação paradigma, o fator solo é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado;
- **Fator Localização:** Utilizado para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro. Buscou-se avaliar o índice do logradouro do avaliando em relação as amostras. Considerando-se que todas as amostras foram coletadas no mesmo local do avaliando (Residencial Portal da Matta I), o fator localização é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.
- **Fator área:** É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, utilizado conforme item 10.3.2 da Norma IBAPE/SP.



8. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor do terreno encontram-se no Anexo 01 e 02.

Quadro resumo dos elementos amostrais.

Amostra	Tipo do Imóvel	Negócio	Área Total	Valor de Mercado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	TERRENO	Oferta	340,00	400.000,00	1.176,47
2	TERRENO	Oferta	280,00	259.000,00	925,00
3	TERRENO	Oferta	245,00	210.000,00	857,14
4	TERRENO	Oferta	500,00	441.900,00	883,80
5	TERRENO	Oferta	280,00	230.000,00	821,43
6	TERRENO	Oferta	310,00	510.000,00	1.645,16



9. VALOR TOTAL DO TERRENO - VT

O valor do terreno localizado na Rua Tomás Gonçalves Gomide, Alameda Cairú, nº 245 - Parque Industrial, Campinas/SP, foi obtido através do método comparativo direto de dados do mercado.

Optou-se em trabalhar com o Limite inferior (R\$/m²), para melhor precisão, devido as características intrínsecas do terreno avaliando em relação a circunvizinhança e o diagnóstico de mercado imobiliário da região.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, tendo como referência monetária o mês de Maio de 2020, corresponde, por arredondamento,

MATRÍCULA	ÁREA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO TERRENO
5.919	414,90	R\$ 852,60	R\$ 353.742,56 trezentos e cinquenta e três mil e setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e seis centavos
VALOR TOTAL (TERRENO) =			R\$ 353.742,56 trezentos e cinquenta e três mil e setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e seis centavos

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário (Anexo 02).



10. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS - VB

O valor da benfeitoria localizado na Rua Tomás Gonçalves Gomide, nº 245 - Parque Industrial, Campinas/SP, foi obtido através do método do custo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado da benfeitoria (construção), tendo como referência monetária o mês de Março de 2020, corresponde, por arredondamento,

VALOR DA CONSTRUÇÃO				
Matrícula	CONSTRUÇÃO	A(m²)	Padrão	Valor Construção
5.919	CASA	219,5	MÉDIO	R\$ 450.640,00 quatrocentos e cinquenta mil e seiscentos e quarenta reais
5.919	GALPÃO	141,5	SIMPLES	R\$ 193.600,00 cento e noventa e três mil e seiscentos reais

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares do imóvel, suas características físicas (Anexo 03).



11. VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI

O valor do imóvel localizado na Rua Tomás Gonçalves Gomide, nº 245 - Parque Industrial, Campinas/SP, foi obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, correspondente a:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor do terreno

VB é o valor da benfeitoria

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Maio de 2020, corresponde, por arredondamento, a:

Matrícula	Área	VT	VB	VI (Imóvel)
5.919	414,9	R\$ 353.742,56	R\$ 644.240,00	R\$ 997.982,56 novecentos e noventa e sete mil e novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e seis centavos
				VI (Imóvel)
VALOR TOTAL GERAL				R\$ 997.982,56 novecentos e noventa e sete mil e novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e seis centavos

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário (Anexo 02 e 03).



12. VALOR TOTAL (VI) - DÉBITOS

Conforme mencionado no item 5.12, será necessário a regularização do imóvel junto a prefeitura, estimou-se o valor de R\$ 5.000,00. Desta forma, iremos apresentar o valor total do imóvel subtraindo o valor estimado para regularização.

Considerando os débitos o valor total do imóvel passará a ser:

Matrícula	Área Total (m²)	VI (Imóvel)	Débito (Regularização)	VALOR TOTAL (-DÉBITOS)
5.919	414,90	R\$ 997.982,56	R\$ 5.000,00	R\$ 992.982,56
VALOR TOTAL GERAL (-DÉBITOS)				R\$ 992.982,56 novecentos e noventa e dois mil e novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e seis centavos

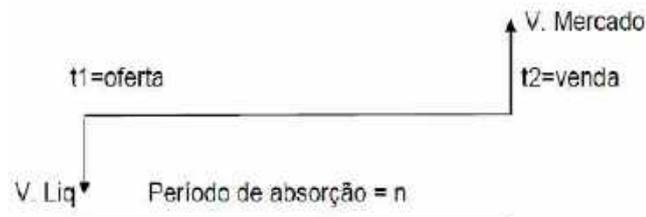


13. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado.

No cálculo do valor de liquidação forçada (Anexo 04), foram considerados os seguintes pressupostos: Taxa de juros (Selic), prazo de fluxo de 12 meses, com base em pesquisas de velocidade de venda sobre ofertas, experiência do avaliador e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o imóvel é vocacionado. A partir desses conceitos, aplicou-se a função financeira Valor Presente sobre as taxas, o prazo de fluxo e o valor de mercado do imóvel. E ainda considerou-se 5% de despesas de corretagem e 6% de margem de negociação.

Quadro resumo, valor de liquidação forçada.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Matrícula:	Deságio Aplicado	Valor de Liquidação Forçada
5.919	40%	R\$ 594.440,00 quinhentos e noventa e quatro mil e quinhentos e cinquenta reais



14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14653-2, item 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Desta forma, o presente trabalho atendeu aos requisitos pretendidos na Norma ABNT 14.653-2, resultando em **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão, conforme detalhado nas tabelas 5, 6 e 7.

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
TOTAL DE PONTOS:			8

Tabela 5 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores
Fonte: Adaptado de ABNT NBR 14653-2:2011



Enquadramento do Grau de Fundamentação.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no o mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:			II

Enquadramento do Grau de Precisão.

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:			17,12%
GRAU DE PRECISÃO:			III



15. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 47 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, apresenta ainda os seguintes anexos:

- ✓ Anexo 01 – Elementos amostrais;
- ✓ Anexo 02 – Homogeneização de Valores (Terreno);
- ✓ Anexo 03 – Valor das Benfeitorias;
- ✓ Anexo 04 – Valor de Liquidação Forçada;
- ✓ Anexo 05 – Matrícula do Imóvel;
- ✓ Anexo 06 – Extrato de débitos IPTU;
- ✓ Anexo 07 – Certidão Positiva com Efeito de Negativa;
- ✓ Anexo 08 – Zoneamento;
- ✓ Anexo 09 – Projeto Regularização.

Sumaré, 11 de Maio de 2020.

Gabriela Fernandes da Silva

Engenheira Civil



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

ANEXO 01
ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elementos Amostrais:			
	Elemento Amostral:	1	Data: 06/05/2020 Cidade: Campinas
	Endereço:	Rua João Batista Alves de Souza - Parque Industrial	
	Fonte / Telefone:	W Imóveis Assessoria / (19) 3258-3399	
	Índice Local:	218,62	Superfície: seco
	Topografia:	Plana	
	Área Total do Imóvel:	340,00	Preço: R\$ 400.000,00

	Elemento Amostral:	2	Data: 06/05/2020 Cidade: Campinas
	Endereço:	Rua Antônio Félix de Souza Brito	
	Fonte / Telefone:	Evile / (19) 3325-7400	
	Índice Local:	218,62	Superfície: seco
	Topografia:	Plana	
	Área Total do Imóvel:	280,00	Preço: R\$ 259.000,00

	Elemento Amostral:	3	Data: Cidade:
	Endereço:	Rua Doutor Benedito Cunha Campos	
	Fonte / Telefone:	André Santiago / (19) 2519-0321	
	Índice Local:	218,62	Superfície: seco
	Topografia:	Plana	
	Área Total do Imóvel:	245,00	Preço: R\$ 210.000,00

	Elemento Amostral:	4	Data: Cidade:
	Endereço:	Rua João Batista Pupo de Moraes	
	Fonte / Telefone:	Grupo xci / (19) 3306-1980	
	Índice Local:	218,62	Superfície: seco
	Topografia:	Plana	
	Área Total do Imóvel:	500,00	Preço: R\$ 441.900,00

	Elemento Amostral:	5	Data: Cidade:
	Endereço:	Rua Santiago Peres Ubinha	
	Fonte / Telefone:	Rede Provectum / (19) 3112-1511	
	Índice Local:	218,62	Superfície: seco
	Topografia:	Plana	
	Área Total do Imóvel:	280,00	Preço: R\$ 230.000,00



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

ANEXO 02
HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (TERRENO)

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Matr.5919

Área (m²)	414,90	Zona	Mista	Fator Local	261,2235	F. Solo	100	F. Topografia	100		
-----------	--------	------	-------	-------------	----------	---------	-----	---------------	-----	--	--

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostras	Índice Local	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Solo	Fator Área	Fator Topografia	Valor Homog.	Status Amostra
1	218,62	-18,1%	R\$ 1.176,47	0,90	1,19	1,00	0,98	0,90	R\$ 1.110,68	OK
2	218,62	-32,5%	R\$ 925,00	0,90	1,19	1,00	0,95	1,00	R\$ 947,03	OK
3	218,62	-40,9%	R\$ 857,14	0,90	1,19	1,00	0,94	1,00	R\$ 863,04	OK
4	218,62	20,5%	R\$ 883,80	0,90	1,19	1,00	1,02	0,90	R\$ 875,58	OK
5	218,62	-32,5%	R\$ 821,43	0,90	1,19	1,00	0,95	1,00	R\$ 841,00	OK
6	218,62	-25,3%	R\$ 1.645,16	0,90	1,19	1,00	0,96	0,90	R\$ 1.535,33	OK
MÉDIA SANEADA									R\$ 1.028,78	

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Número de Elementos	6	Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.028,78	Amostra(s) Excluída(s)	/0/
Limite Superior (R\$/m²)	1.204,95	Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	R\$ 1.028,78
Limite Inferior (R\$/m²)	852,60	Graus de Liberdade	5
		"t" de Student 80% bicaudal	1,476
		Desvio padrão	266,90
		Erro padrão da amostra	119,36
		Coefficiente de variação	25,9%
		Amplitude do intervalo de confiança	17,12%
		Máximo (R\$/m²)	1.535,33
		Mínimo (R\$/m²)	841,00

Chouvenet (p/6) =	1,83	Sup.:	1,90
		Inf.:	0,70
TODOS SÃO PERTINENTES			

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	414,90
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	852,60
VALOR DE MERCADO (R\$)	R\$ 353.742,56

VALOR DE MERCADO (R\$)	R\$ 353.742,56
-------------------------------	-----------------------



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

[Facebook.com/fepericias](https://www.facebook.com/fepericias)

ANEXO 03
VALOR DAS BENFEITORIAS



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

VALOR DAS BENFEITORIAS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
a	Novo
b	Entre novo e regular
c	Regular
d	Entre regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e importantes
g	Reparos importantes
h	Entre reparos importantes e sem valor

A	=	Área construída
Vc	=	Custo unitário da construção
Valor de Reposição (VR)	=	A*Vc
VUE	=	Vida útil Estimada (anos)
IA	=	Idade aparente (anos)
Idade %	=	IA/VUE
EC	=	Estado de conservação
D	=	Depreciação (tabela Ross-Heidecke)
Vb	=	VR*FOC

R8N (CUB): 1.433,26

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Matrícula	CONSTRUÇÃO	A(m²)	Padrão	Coef. Padrão	Vc (R\$/m²)	Valor de Reposição (novo)	VUE	IA	Idade %	EC	D	Valor Construção
5.919	CASA	219,5	MÉDIO	1,903	R\$ 2.727,49	R\$ 598.684,88	70	24	34,29%	Regular	0,753	R\$ 450.640,00 quatrocentos e cinquenta mil e seiscentos e quarenta reais
5.919	GALPÃO	141,5	SIMPLES	1,27	R\$ 1.817,37	R\$ 257.194,72	60	24	40,00%	Regular	0,753	R\$ 193.600,00 cento e noventa e três mil e seiscentos reais



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

[Facebook.com/fepericias](https://www.facebook.com/fepericias)

ANEXO 04
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Matrícula	Valor de Venda	Prazo de Comercialização (Meses)	Taxa de Juros (SELIC)	Valor Líquido à Vista
5.919	R\$ 992.982,56	12	3,36%	R\$ 667.900,26

CUSTOS

Matrícula	MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	CORRETAGEM	Total Margem de Negoc.	Total Corretagem	Total Encargos
5.919	6,00%	5,00%	R\$ 40.074,02	R\$ 33.395,01	R\$ 73.469,03

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Matrícula:	Deságio Aplicado	Valor de Liquidação Forçada
5.919	40%	R\$ 594.440,00 quinhentos e noventa e quatro mil e quinhentos e cinquenta reais



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

ANEXO 05
MATRÍCULA DO IMÓVEL



Autorização para Cancelamento de Registro da Propriedade Fiduciária – Consórcio Imobiliário

Devedor Fiduciante
MARCEL ERIC BARBOSA

Grupo	Cota	CPF/CNPJ
000421	0104	321.017.478-47
000468	0301	
000481	0233	
000483	0285	
000488	0242	
000492	0284	

Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício	Comarca/ Circunscrição Judiciária CAMPINAS - SP
--	--

Matrícula do Imóvel		
Nº do Registro	Nº da Matrícula	Livro
R-14	5.919	--

A Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, inscrita no CNPJ sob o número 05.349.595/0001-09, representada na forma de seu Estatuto, vem, respeitosamente, **autorizar**, na qualidade de credora fiduciária, de acordo com o estabelecido no artigo 25 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária incidente sobre o imóvel acima identificado, tendo em vista a quitação da dívida.

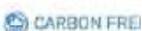
Brasília, 17 de janeiro de 2020



Marcia Carvalho

CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS

Marcia Borges de Carvalho
Gerente
Ger. Negócios Consórcios



MATRÍCULA

5919

FOLHA

01

**3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Imovel- Prédio a rua Thomaz Gonçalves Gomide 245 medindo o terreno inclusive a area edificada 10,00m de frente para a via publica, 11,25m nos fundos por 39,00m da frente aos fundo do lado direito e 43,98m do lado esquerdo com 414,90m², confrontando pelos lados com João Hassa e Hercules Mingoti e nos fundos com Jose Jacinto Ribeiro e outros esses confrontantes ou seus sucessores- Cadastro 38.518.000 da Prefeitura local- PROPRIETARIO- Aracy Rosa Beraldo, viuva, do lar CIC.720 694.068- Julieta Joaquina Vicente s/m^o Armando Vicente, aposentado CIC 602927338- Romeu Joaquim, pedreiro e s/m Maria de Lourdes Joaquim do lar, CIC 341.553.508- Jose Carlos Valentim industriário e s/m Ignez Valentim do Lar CIC 441.990.158. Osório Joaquim comerciário e s/m Cleonice Pires Joaquim do lar CIC 121.957.078- Darci Geremias de Oliveira, viuva, do lar - CIC 819.341.738- Jose Roberto Rosa industriário e s/m Maria de Lourdes Borges Rosa do lar, CIC 819.341.738 e Espólio de Maria Lucia Candido Rosa autorizado por alvará- TITULO AQUISITIVO transcrito sob nº 88.501 neste registro- Campinas 30 de Agosto de 1976- O esc. M. N. Vieira Oficial M. N. Vieira

R-1 **5919** Campinas 30 de Agosto de 1976- TRANSMITENTE os proprietarios acima qualificados- ADQUIRENTE- Adelino Nunes brasileiro, casado, pedreiro, CIC.275.490.898 e RG.6.060.710 residente nesta cidade a rua Miracatu 47, TITULO- Venda e compra - FORMA DO TITULO- Escritura de 05/07/76 do 1º Tab.local livº 652 fls 103 VALOR R\$162.000,00- O esc. M. N. Vieira Oficial M. N. Vieira

AV.02/5.919, em 05 de outubro de 1995.

De conformidade com Escritura Pública a seguir registrada, procede-se esta averbação para ficar constando que o proprietário ADELINO NUNES é casado sob regime de comunhão de bens com NALZIRA VIEIRA DA CONCEIÇÃO NUNES, desde 11/07/1953, conforme Certidão de Casamento nº 1.784, Lº vide verso

MATRÍCULA

5919

FOLHA

01

VERSO

B-8 fls.59, expedida em 06/09/1995 pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Alvares Florence-SP.
(conf.PAZC)EONJ/NLF
A Escrevente, *Alexandra Leonetti* Alexandra Leonetti

R.03/5.919, em 05 de outubro de 1995.

TÍTULO: DOAÇÃO.

Por Escritura Pública lavrada no 2º Cartório de Notas local, L9790 fls.322 em 21/08/1995, os proprietários ADELINO NUNES, aposentado, RG.nº 6.060.710-5-SSP-SP, CPF. nº 275.490.898-68, casado sob regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com NALZIRA VIEIRA DA CONCEIÇÃO NUNES, do lar, RG.nº 9.025.281-SSP-SP, CPF.nº154.991.028-05, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Votuporanga-SP à Rua José Ramalho Matta nº52, TRANSMITIRAM POR DOAÇÃO o imóvel objeto desta matrícula a LUCICRE CARMEN DA CONCEIÇÃO NUNES, brasileira, separada judicialmente, costureira, RG. nº 7.193.458-3-SSP-SP, CPF.nº --778.317.998-34, residente e domiciliada nesta cidade à Rua Thomaz Gonçalves Gomide nº 245, pelo valor de R\$19.459,08.

(conf.PAZC)EONJ/NLF

A Escrevente, *Alexandra Leonetti* Alexandra Leonetti

R.04/5.919, em 05 de outubro de 1995.

TÍTULO: USUFRUTO (RESERVA).

Por Escritura Pública lavrada no 2º Cartório de Notas local, L9790 fls.322 em 21/08/1995, os donatários ADELINO NUNES e sua mulher NALZIRA VIEIRA DA CONCEIÇÃO NUNES, já qualificados, RESERVARAM PARA SI, O USUFRUTO VITALICÍO sobre o imóvel objeto desta matrícula, acrescendo à parte do cônjuge sobrevivente, a do que primeiro vier a falecer, pelo valor de R\$9.729,54.

(conf.PAZC)EONJ/NLF

A Escrevente, *Alexandra Leonetti* Alexandra Leonetti

AV.05/5.919, em 05 de outubro de 1995.

De conformidade com Escritura Pública acima registrada, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, que foi doado conforme R.03 da presente matrícula, ficou gravado com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE.

(conf.PAZC)EONJ/NLF

A Escrevente, *Alexandra Leonetti* Alexandra Leonetti

continua às fls. 02

MATRÍCULA
5919FOLHA
2**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**
CAMPINAS - SP**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

R.06/5.919, em 31 de Março de 2.005.

TÍTULO: PARTILHA.

De conformidade com o Formal de Partilha dado e passado em Votuporanga-SP, em 21/02/2.005, pelo 2º Ofício Cível de Votuporanga-SP, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Votuporanga-SP, Dr. Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues, extraído dos Autos nº 1.659/04 de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de LUCICRE CARMEN DA CONCEIÇÃO NUNES, que era inscrita no CPF/MF nº 778.317.998-34, consta que por R.Sentença prolatada em 09/11/2.004, pelo MM. Juiz Substituto da referida Vara, Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro e que transitou em julgado em 07/12/2.004, o imóvel objeto desta matrícula FOI PARTILHADO aos herdeiros filhos: LEANDRO CÉLIO NUNES RUELLA, engenheiro civil, RG nº 32.824.272-X-SSP/SP, CPF/MF nº 274.338.558-82, residente e domiciliado 16 rue de Nabécor, 54000, Nancy, França e PAULA ADELINY NUNES RUELLA, estudante, RG nº 43.952.363-1-SSP/SP, CPF/MF nº 330.519.468-50, residente e domiciliada 9 place Grandélément, 69100, Villeurbanne, França, ambos brasileiros, solteiros, maiores, pelo valor de R\$150.115,75, sendo a presente partilha feita na proporção de 50% para cada um. (Conf. RL) ION.

A Escrevente, *Alexandra C.F.D.Teixeira.*

AV.07/5.919, em 26 de abril de 2.010.

De conformidade com requerimento assinado nesta cidade, em 07/12/2009, com firma reconhecida no 2º Tabelionato local, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADO O USUFRUTO VITALÍCIO objeto do R.04 desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários ADELINO NUNES, ocorrido em 14/08/2001, em Votuporanga-SP, conforme Certidão de Óbito nº 12.415 às fls. 133v do Lº C-21, expedida em 16/08/2001 pelo Registro Civil de Votuporanga-SP e NALZIRA VIEIRA DA CONCEIÇÃO NUNES, ocorrido em 27/11/2008, em Votuporanga-SP, conforme Certidão de Óbito nº 17.613 às fls. 042vº do Lº C-030, expedida em 04/12/2008 pelo Registro Civil de Votuporanga-SP, ficando em consequência o imóvel objeto desta matrícula, livre e desembaraçado do referido ônus e consolidando a propriedade plena na pessoa dos adquirentes. Valor de Avaliação R\$54.257,43. (Conf.AMB)LCS.

A Escrevente,

Thalita Maria Nakahashi.

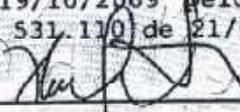
Vide Verso

MATRÍCULA
5.919FOLHA
002

VERSO

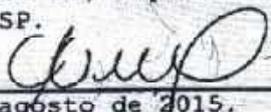
AV.08, em 28 de julho de 2015.

De conformidade com Requerimento assinado nesta cidade em 16/07/2015, com firma reconhecida no 1º Tabelionato de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Votuporanga-SP, formulado pelo co-proprietário Leandro Célio Nunes Ruella, procede-se esta averbação para ficar constando que FICAM CANCELADAS AS CLÁUSULAS DE INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE objeto da AV.05 desta matrícula, em virtude do falecimento da donatária Lucicré Carmen da Conceição Nunes, em 20/08/2004, conforme cópia autenticada da Certidão de Óbito nº 014346, às fls. 203 frente do Lº C-024, expedida em 19/10/2009 pelo Registro Civil de Votuporanga-SP. Prenotação nº 531.110 de 21/07/2015. Conf. LAV/EDS.

A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

AV.09, em 31 de agosto de 2015.

De conformidade com Escritura Pública a seguir registrada, procede-se esta averbação para constar que o co-proprietário LEANDRO CÉLIO NUNES RUELLA teve seu estado civil alterado de solteiro para casado, em virtude de ter contraído matrimônio com ELISA BASAGLIA pelo regime da comunhão parcial de bens em 23/12/2004, passando ela a assinar ELISA BASAGLIA NUNES, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 121376 01 55 2004 2 00040 037 0012284 81, expedida em 03/11/2010 pelo Registro Civil de Votuporanga-SP.

A Escrevente  Thais Cristiane da Costa Cruz.

R.10, em 31 de agosto de 2015.

TÍTULO: PERMUTA.

Por Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de General Salgado-SP, em 14/08/2015, as fls. 177/178 do Lº 032, a co-proprietária PAULA ADELINY NUNES RUELLA, inscrito(a) no CPF/MF nº 330.519.468-50, residente e domiciliada nesta cidade, atualmente na Avenida Nossa Senhora de Fátma, nº 805, Edifício Acapulco, apto. 81, já qualificada, TRANSMITIU POR PERMUTA A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% do imóvel objeto desta matrícula a LEANDRO CELIO NUNES RUELLA, inscrito(a) no CPF/MF nº 274.338.558-82, portador(a) do RG nº 32824272X-SSP/SP, brasileiro, engenheiro civil, e sua mulher ELISA BASAGLIA NUNES, inscrito(a) no CPF/MF nº 308.308.878-73, portador(a) do RG nº 328239318-SSP/SP, brasileira, dentista, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Votuporanga-SP, na Rua Espírito Santo, nº 3.113, Patrimônio

Vide Folha 003

MATRÍCULA
5.919FOLHA
003**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ N° 11.327-4

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Novo, pelo valor de R\$150.115,75. Valor Tributado R\$287.211,77.
CC. n° 3432.12.48.0389.01001. (Conf.LAV)LFS. Prenotação n°
533.326 de 17/08/2015.

A Escrevente

Thais Cristiane da Costa Cruz.

R.11, em 25 de setembro de 2.015.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 38, da Lei 9.514/97, atinente ao SFI, assinado em Votuporanga-SP, em 16/09/2015, os proprietários LEANDRO CELIO NUNES RUELLA, inscrito(a) no CPF/MF n° 274.338.558-82 e sua mulher ELISA BASAGLIA NUNES, inscrito(a) no CPF/MF n° 308.308.878-73, cirurgiã dentista, já qualificados, DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrito(a) no CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de R\$209.710,46, que será pago através de 240 parcelas mensais, com taxa de juros representada pela TR, acrescida do CUPOM de 19,2000 ao ano, proporcional a 1,6000% ao mês, vencendo-se a primeira parcela 30 dias a contar do crédito na conta bancária, no valor inicial de R\$4.875,66, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, ficando estabelecido o prazo de carência de 30 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei n° 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes do referido Instrumento. Valor para fins de Leilão R\$525.000,00. (conf. DSS)DAO. Prenotação n° 536.489 de 18/09/2015.

A Escrevente

Alexandra Leonetti Alves da Silva.

AV.12, em 04 de outubro de 2.016.

De conformidade com Instrumento Particular a seguir registrado a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADO o R.11, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida no valor de R\$209.710,46 que originou a sua constituição e conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

A Escrevente

Eliane Pierobon.

R.13, em 04 de outubro de 2.016.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 45, parágrafo único da
Vide Verso

MATRÍCULA

5.919

FOLHA

003

VERSO

Lei 11.795/2008 e Lei 9.514/97 atinente ao SFI, assinado nesta cidade em 15/09/2016, com firmas reconhecidas no 1º Tabelionato de Notas local, 4º Ofício de Notas de Brasília-DF, e 1º Tabelionato de Notas de Votuporanga/SP, os proprietários LEANDRO CÉLIO NUNES RUELLA, inscrito(a) no CPF/MF nº 274.338.558-82, e sua esposa ELISA BASAGLIA NUNES, inscrito(a) no CPF/MF nº 308.308.878-73, já qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a MARCEL ERIC BARBOSA, inscrito(a) no CPF/MF nº 321.017.478-47, portador(a) do RG nº 34207557-SSP/SP, brasileiro, empresário, e sua mulher MARINA TOMAZINI MAKSOUD, inscrito(a) no CPF/MF nº 015.852.501-98, portador(a) do RG nº 1274395-SSP/MS, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77,, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ministro Oscar Saraiva, nº 130, Bloco 02, apto 101, Bairro Jardim Paineira, pelo valor de R\$900.000,00.

A Escrevente

Eliane Pierobon.

R.14, em 07 de outubro de 2.016.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular referido no R.13, os proprietários MARCEL ERIC BARBOSA, e sua mulher MARINA TOMAZINI MAKSOUD, já qualificados, DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula a CAIXA CONSÓRCIOS SA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, inscrito(a) no CNPJ nº 05.349.595/0001-09, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, Edifício Sede Caixa Seguradora, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor total de R\$950.264,52, contraída em virtude dos proprietários participarem do consórcio imobiliário da Caixa Consórcios, subscritora do Grupo 468 da Cota 301, do Grupo 481 da Cota 233, do Grupo 483 da Cota 285, do Grupo 488 da Cota 242, do Grupo 492 da Cota 284, e do Grupo 421 da Cota 104, sendo o prazo original do Grupo em 150 meses, e prazo de amortização remanescente de 72 meses, com prestações mensais no valor de R\$22.206,08, com vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês, reajustáveis conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC - Índice Nacional de Preço ao Consumidor, ficando estabelecido o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes do referido Instrumento Particular. Valor para fins de Leilão R\$900.000,00.

A Escrevente

Eliane Pierobon.

AV.15, em 07 de outubro de 2.016.

De conformidade com Instrumento Particular mencionado no R.13 e

Vide Folha 004

MATRÍCULA
5.919

FOLHA
004

**3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP**

CNS/CNJ N° 11.327-4

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Duy

R.14, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica gravado com as seguintes restrições: Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; Não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial e Não podem ser dados em garantia de débito da administradora, nos termos do § 7º do Artigo 5º da Lei 11.795 de 08/10/2.008. (Conf. AMB)LLSN. Prenotação n° 562.591 de 28/09/2016.

A Escrevente

Eliane Pierobon.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico, que o imóvel objeto da presente cópia da Matrícula nº 5919 tem a sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, ações reais ou pessoais res persecutórias, integralmente noticiadas na presente. Abrangendo, apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data da sua expedição. O referido é verdade. Dá fé, data e hora abaixo indicadas.

Lucas Daniel dos Santos - Escrevente

Campinas - SP, segunda-feira, 13 de janeiro de 2020

Seio Digital: 1132743C30000000265380205

Ao Oficial: R\$ 32,97
Ao Estado: R\$ 6,37
Ao Sec. Fazenda: R\$ 6,41
Ao Reg. Civil: R\$ 1,74
Ao Trib. Just.: R\$ 2,26
Ao Iss.: R\$ 1,74
Ao Fedmp.: R\$ 1,58

Protocolo: 523033
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://sei.odigital.tsp.jus.br>



Total: Av Brasil, nº 275/2692 Guanabara - Cep 13.023-075 - Fone: (19) 3231-2121 - Campinas-SP - e-mail: terceiro@registrocampinas.sp.gov.br



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

ANEXO 06
EXTRATO DE DÉBITOS IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Data: 09/05/2020
Hora: 08:55

07.03.01 Demonstrativo de Débito Completo

Tipo de Benefício: Lei Complementar Nº 42/2013

ID do Contribuinte: 1961281

Data Projetada: 08/05/2020

Origem: Imóvel Principal

Código Cartográfico: 3432.12.48.0389.01001

Cód. Anterior: 02-038518000

Endereço: RUA TOMÁS GONÇALVES GOMIDE 245 PARQUE INDUSTRIAL, Qt.Qd.Lt.SubLt. 01521-*** 007-

DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2020	1	5a11	1.900,50	0,00	0,00	0,00	1.900,50
Taxa de Lixo	2020	1	5a11	800,87	0,00	0,00	0,00	800,87
TOTAL:				2.701,37	0,00	0,00	0,00	2.701,37

DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DÍVIDA ATIVA AJUIZADA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DÍVIDA SUSPensa

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DÍVIDA PARCELADA

Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***						
TOTAL:						0,00
TOTAL GERAL:						2.701,37

Informações Importantes:

RESUMO

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	2.701,37	0,00	2.701,37
Dívida Ativa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Ajuizada:	0,00	0,00	0,00
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00
Total:	2.701,37	0,00	2.701,37

Solicitado por:



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

ANEXO 07
CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA



Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Finanças

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITOS DE QUALQUER ORIGEM

Nome: MARCEL ERIC BARBOSA

CPF: 321.017.478-47

A Prefeitura Municipal de Campinas, por meio da Secretaria Municipal de Finanças, CERTIFICA, para fins de direito, que até a presente data a pessoa natural acima identificada possui débitos com exigibilidade suspensa de qualquer origem tributária ou não tributária perante a Fazenda Pública Municipal, registrados no Sistema de Informações Municipais - SIM, relativos aos imóveis e inscrições mobiliárias vinculadas ao CPF.

Não estão incluídos nesta certidão eventuais débitos relativos a imóveis cujo cadastro não tenha sido atualizado junto à municipalidade, nos termos da legislação aplicável.

Considerando que os débitos identificados estão com a exigibilidade suspensa, este documento tem o mesmo efeito de CERTIDÃO NEGATIVA, nos termos dos artigos 151 e 206 da Lei n° 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal de exigir valores relativos a créditos tributários ou não tributários de responsabilidade do sujeito passivo, acima identificado, que porventura venham a ser lançados e/ou constituídos, e/ou a ele atribuídos em função de higienização cadastral, como contribuinte ou como responsável, nos termos da legislação aplicável, ainda que relativos a período abrangido por esta certidão.

A Secretaria Municipal de Finanças ressalta que a atualização cadastral junto aos Sistemas Informatizados da municipalidade, de imóveis e de inscrições mobiliárias, é de inteira responsabilidade do sujeito passivo, sujeitando-se às penalidades legais quando cabíveis, conforme legislação aplicável.

A Secretaria Municipal de Finanças disponibiliza esta certidão via internet nos termos do Decreto n° 18.978 de 14 de janeiro de 2016 e das Instruções Normativas SMF n° 001/2011 de 04 de março de 2011 e SMF n° 08/2014 de 19 de Novembro de 2014, cuja autenticidade pode ser confirmada no endereço eletrônico: <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>

DADOS DA CERTIDÃO

Data de emissão: 06/05/2020 - 11:30:23

Validade: 05/07/2020

Assinatura eletrônica: 000717.5707720.200506

Endereço IP: 200.236.204.67

Taxa de certidão: GRATUITA



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

ANEXO 08
ZONEAMENTO



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: **3432.12.48.0389**

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

Zoneamento

Zoneamento: **ZM2** (Zona Mista 2) [LC.nº208/2018](#)

Ocupações:
CSEI, HCSEI, HMH, H MV, HU

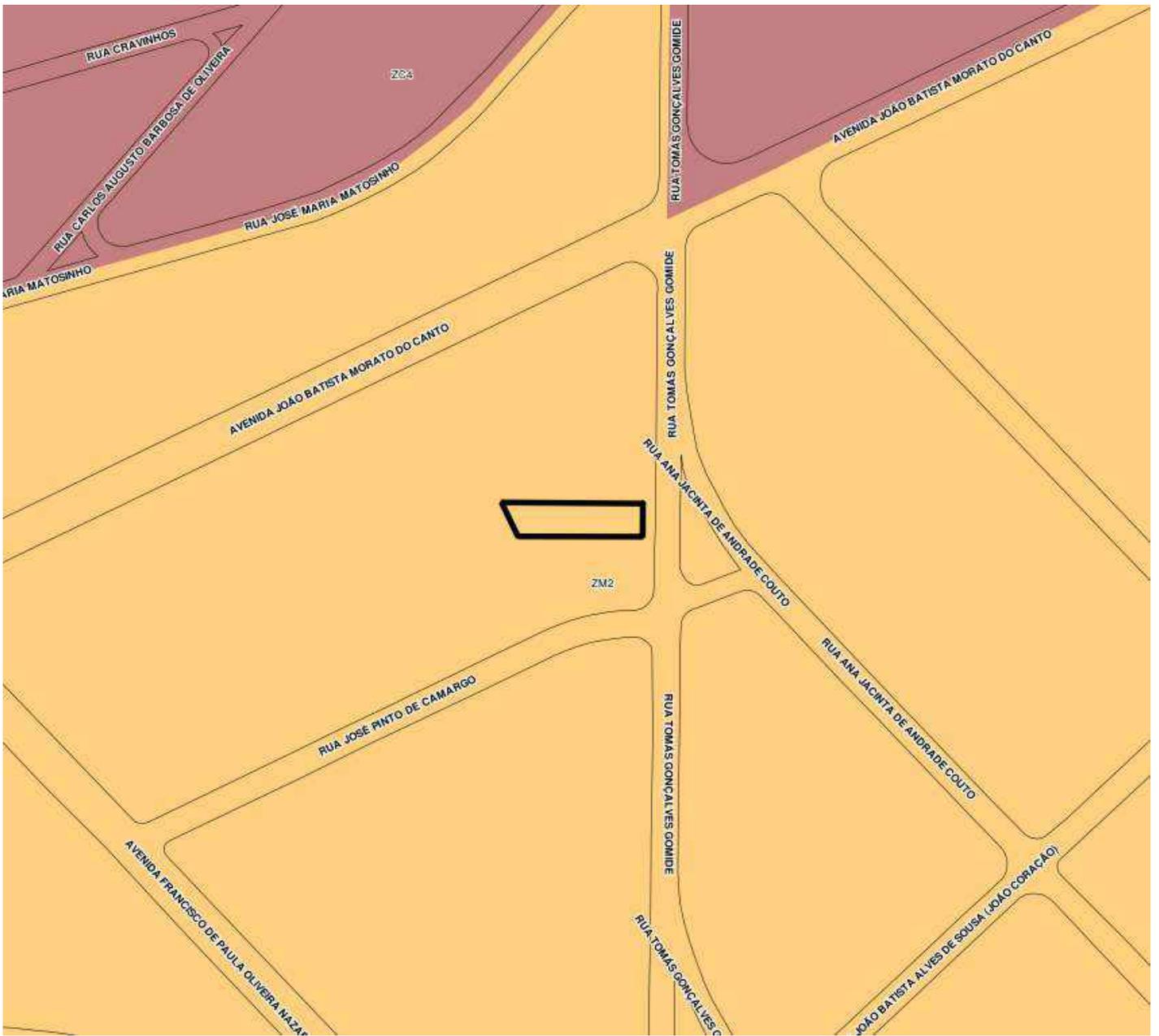
Usos:  [Tabela CNAE](#) [Verifica CNAE](#)
CABI, CAMI, CVBI, CVMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, SRF*

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **São Bernardo**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **MM-60**

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.

Restrições Aeroportuárias

Mapa de Zoneamento



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala



Fernandes Engenharia
Perícias e Avaliações

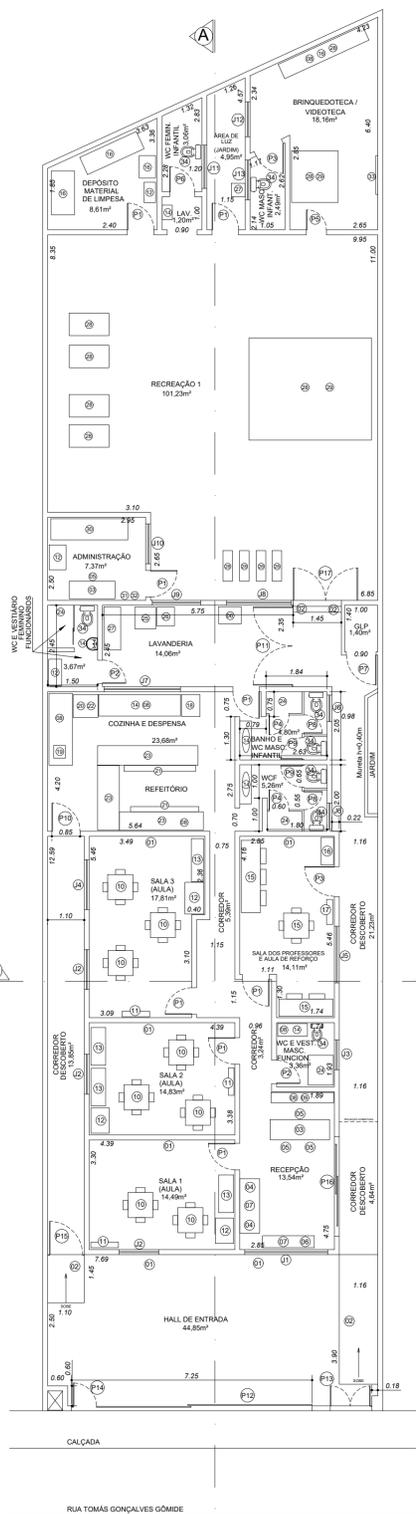
Telefones: (19) 3803-7039 / (19) 99313-9082

Endereço: Rua Vicente Rodrigues, Sala 1, nº 289
Jardim Bom Retiro - Sumaré/SP

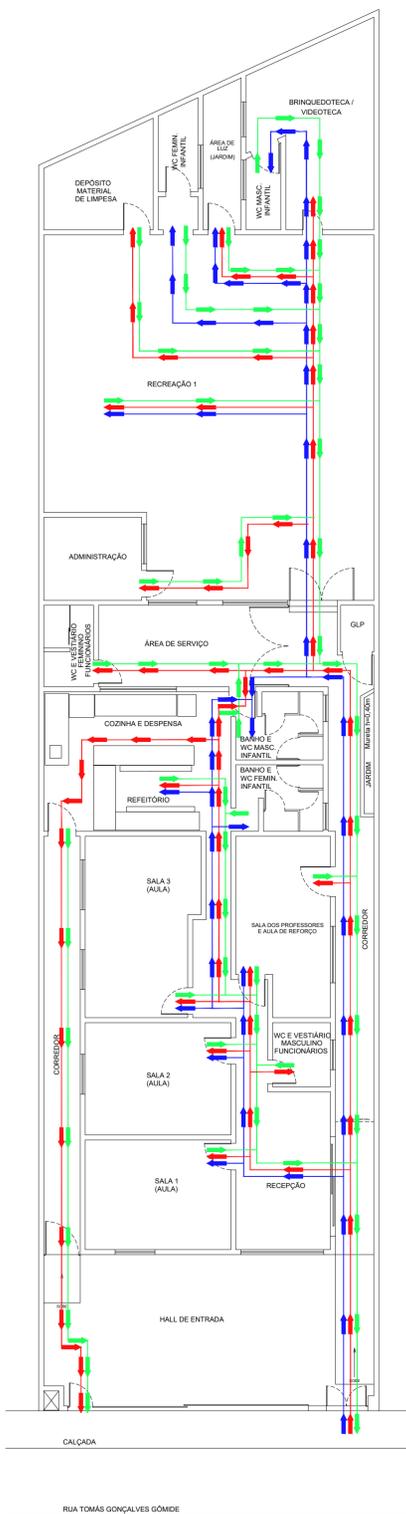
E-mail: fepericias.eng@gmail.com

Facebook.com/fepericias

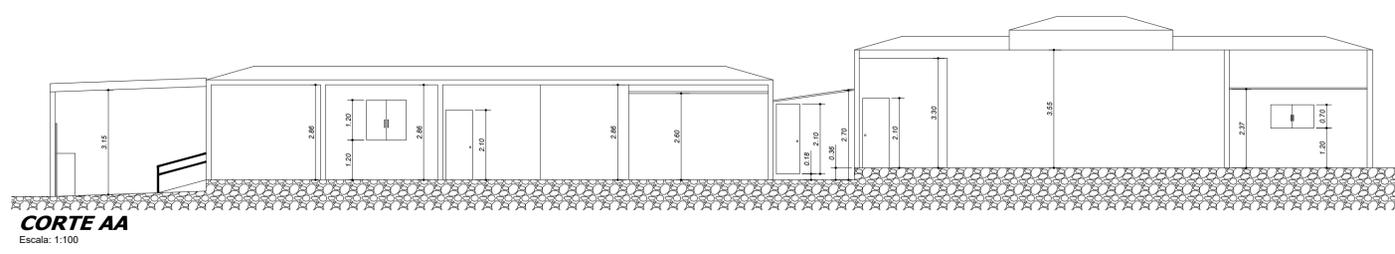
ANEXO 09
PROJETO DE REGULARIZAÇÃO



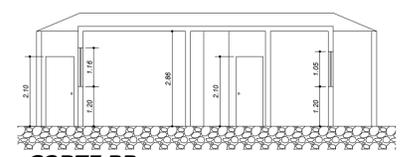
PLANTA BAIXA - DIMENSÕES, ÁREAS E LAYOUT DE EQUIPAMENTOS
ESCALA 1:100



PLANTA BAIXA - FLUXOGRAMA
ESCALA 1:100



CORTE AA
Escala: 1:100



CORTE BB
Escala: 1:100



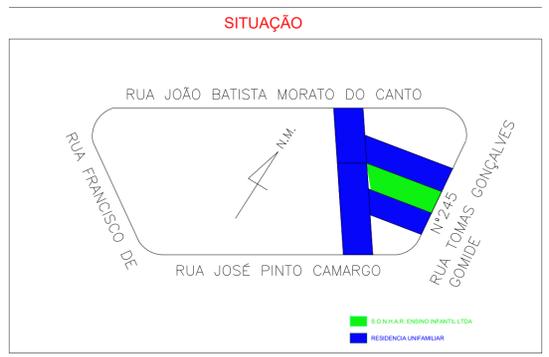
IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1:200

ESQUADRIAS - Medidas em metros (m)

P1	0,80 X 2,10 - PORTA DE ABRIR	U7	2,50 X 1,20
P2	0,70 X 2,10 - PORTA DE ABRIR	U2	1,20 X 1,16
P3	0,80 X 2,10 - PORTA DE ABRIR	U3	0,90 X 0,55
P4	0,80 X 1,90 - PORTA DE ABRIR	U4	1,50 X 1,00
P5	0,60 X 2,10 - PORTA DE ABRIR	U5	1,70 X 1,05
P6	0,75 X 2,10 - PORTA DE ABRIR	U6	0,80 X 0,80
P7	0,90 X 1,90 - PORTA DE ABRIR	U7	2,30 X 1,20
P8	0,55 X 1,90 - PORTA DE ABRIR	U8	1,95 X 1,00
P9	0,65 X 1,90 - PORTA DE ABRIR	U9	1,65 X 1,00
P10	0,85 X 1,90 - PORTA DE ABRIR	U10	1,20 X 0,40
P11	2,35 X 2,20 - PORTÃO DUAS FOLHAS DE ABRIR	U11	1,95 X 1,20
P12	2,25 X 2,20 - PORTÃO DUAS FOLHAS DE CORRER	U12	1,20 X 0,80
P13	1,20 X 2,00 - PORTA DE ABRIR		
P14	0,70 X 2,00 - PORTA DE ABRIR		
P15	1,00 X 2,00 - PORTÃO DE ABRIR		
P16	3,00 X 2,20 - PORTA DE CORRER		
P17	1,95 X 2,20 - PORTA DE ABRIR (vão livre de 1,45m)		

RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

01	LOUISA	09	GELADEIRA
02	CORRIMÃO	10	MICRO ONDAS
03	MESA ESCRITÓRIO (ESCRIVANIA)	20	FOGO
04	POLTRONA	21	CADREIRA PARA REFEIÇÃO INFANTIL
05	CADERA ESCRITÓRIO	22	COIFA PAREDE SUSGAR
06	BEBEDOURO	23	BANQUADA PARA REFEIÇÃO INFANTIL
07	MESA DECORATIVA	24	CHUVEIRO
08	ARMÁRIO IMBUTIDO	25	MAQUINA DE LAVAR ROUPA
09	ESTANTE	26	TANQUE DE LAVAR ROUPA
10	MESA INFANTIL PARA ATIVIDADES	27	TANQUE
11	PRATELEIRA INFANTIL	28	BRINQUEDOS
12	ARMÁRIO AVULSO	29	TAPETE EM E.V.A
13	ARMÁRIO INFANTIL	30	SOFA
14	PIA	31	TELEVISÃO
15	MESA PARA ATIVIDADES	32	AR CONDICIONADO
16	PRATELEIRA	33	PANEL PARA TELEVISÃO
17	SUPORTE PARA LIVROS	34	VASO SANITÁRIO



PROJETO L.T.A **F. UNICA**

OBRA: ADAPTAÇÃO DE RESIDENCIA PARA COMERCIO CRECHE

RESPONSÁVEL PELO USO: S.O.N.H.A.R. ENSINO INFANTIL LTDA
RUA: TOMAS GONCALVES GOMIDE Nº 245
BAIRRO: PARQUE INDUSTRIAL - CAMPINAS/SP

LOTE: 007 QUADRA: QUARTEIRÃO: 01521
ZONEAMENTO: ZM2 ESCALAS: INDICADAS

SITUAÇÃO SEM ESCALA		DECLARAÇÃO	
		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
ÁREAS EM (M²)		RESPONSÁVEL PELO USO: S.O.N.H.A.R. ENSINO INFANTIL LTDA CNPJ: 33.387.398/0001-10 NOME: CARLOS WILLEN BARBOSA CPF: 310.800.888-64 RG: 34.207.552-4	
TERRENO	414,90	100,00	AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO ENGRº CIVIL: RODRIGO FERNANDO JULIAO C.R.E.A.: 50897/0906-SP A.R.T.: 28027235200374563
CONSTRUIDO À ADAPTAR	361,02	87,01	
LIVRE:	53,88	12,99	