



DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria do profissional José Roberto Rosa da Silveira, registrado no CRECI sob nº 82318, mediante o CNAI 04465. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização do autor, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

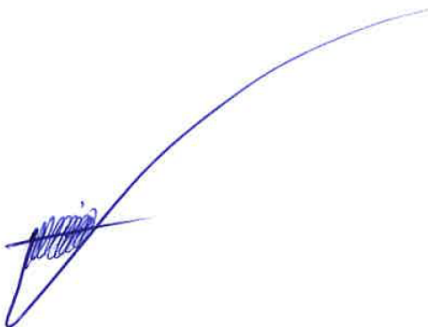
- Artigo 1 da Lei nº 6.530, de 12.05.1978 que regulamenta o exercício dos Corretores de Imóveis;
- Resolução-COFECI nº 1.066/2007 estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências;
- Artigo 4 da Resolução-COFECI nº 1.066/2007, informa que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente;
- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

REQUISITANTE À ATENA PREPARADORA DE LEILÕES
A PEDIDO DO LEILOEIRO OFICIAL CARLOS EDUARDO SORGI DA COSTA

Referente ao PRÉDIO COMERCIAL, sob nº 471, pela Avenida Ricardo Bassoli Cezare, construído no lote 26 da quadra M do loteamento JARDIM SÃO JOSÉ, na cidade de Campinas. Assim descrito e caracterizado: 15,00m de frente para a referida Avenida: igual medida nos fundos: 58.00m de um lado; 56,30m de outro lado, confrontando pelos lados com os lotes 27, 25, 23 e 22 e nos fundos com os lotes 18 e 19. Encerrando a área total de 857,00 m².

Venho através desta, apresentar o Laudo de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel acima identificado.

Sumaré, 15 de fevereiro de 2023.



José Roberto Rosa da Silveira
CRECI 82318
CNAI 04465

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	4
METODOLOGIA: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	4
VISTORIA.....	4
CARACTERÍSTICA E FOTOS DO LOCAL.....	5
INFRAESTRUTURA.....	25
ZONEAMENTO/TIPOLOGIA.....	25
IMÓVEL.....	26
DOCUMENTAÇÃO.....	27
DIAGNÓSTICO DE MERCADO – LEVANTAMENTO DE DADOS	27
CONCLUSÃO FINAL.....	28
OBSERVAÇÕES.....	29
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	32
ANEXO 1 - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS PARA ANÁLISE.....	33

INTRODUÇÃO

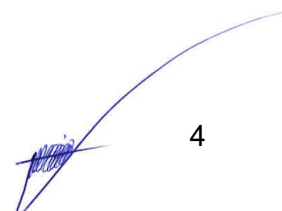
Apresentação deste trabalho, tem como objetivo determinar o valor de mercado e o valor para venda.

METODOLOGIA: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado estabelece a forma de pesquisa, através da coleta de dados junto a imobiliárias e órgãos públicos, assim como empresas de construção civil atuantes no mercado, de tipologia industrial/comercial.

VISTORIA

Em vistoria realizada no dia de 09 fevereiro de 2023 ao imóvel , para levantamento das características e do objeto de avaliação.



CARACTERÍSTICAS GERAIS E FOTOS DO LOCAL

O imóvel está localizado, com perfil de zoneamento misto. Situado no município de Campinas (SP), na Avenida Ricardo Bassoli Cezare, nº 471, Jardim São José.



Fachada



Fachada



Fachada



Avenida - descendo



Avenida - subindo



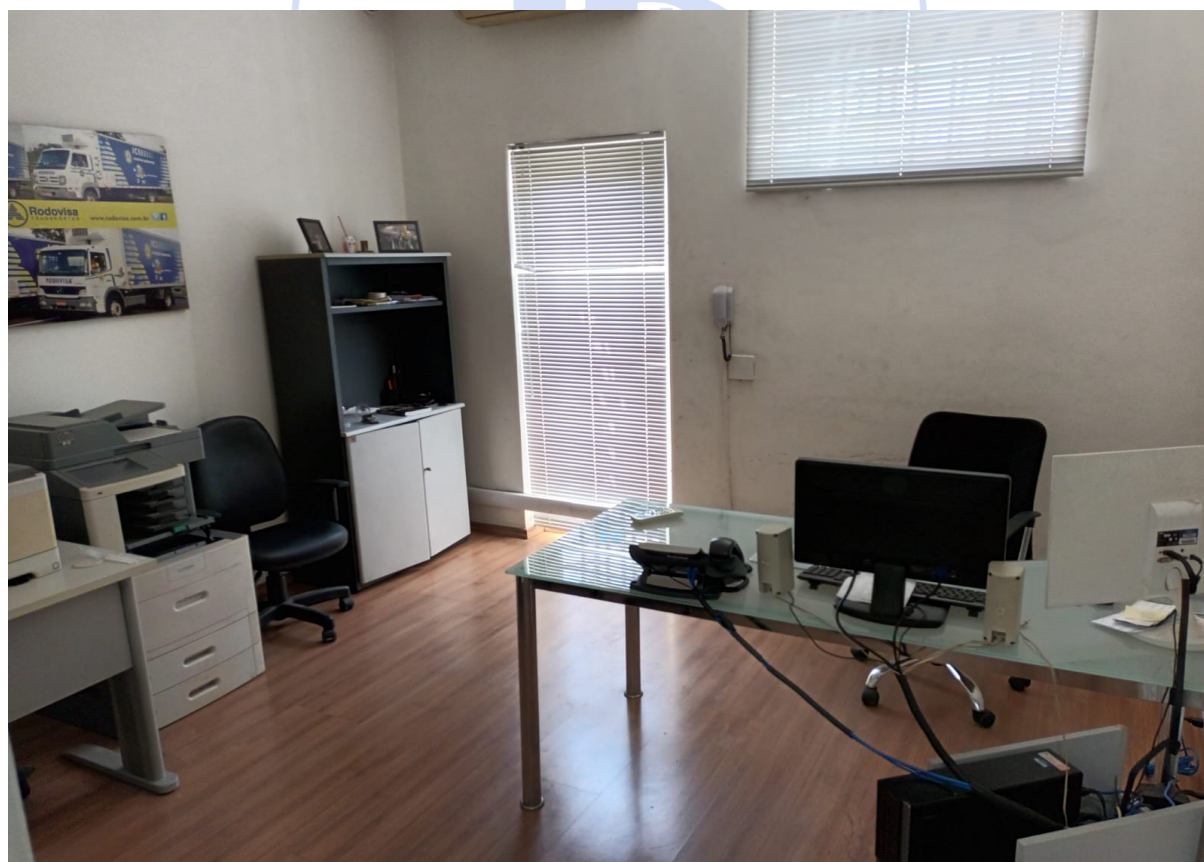
Entrada



Área frontal da Recepção



Recepção



Área frontal - Diretoria piso inferior



Área frontal - Acesso ao piso superior Diretoria



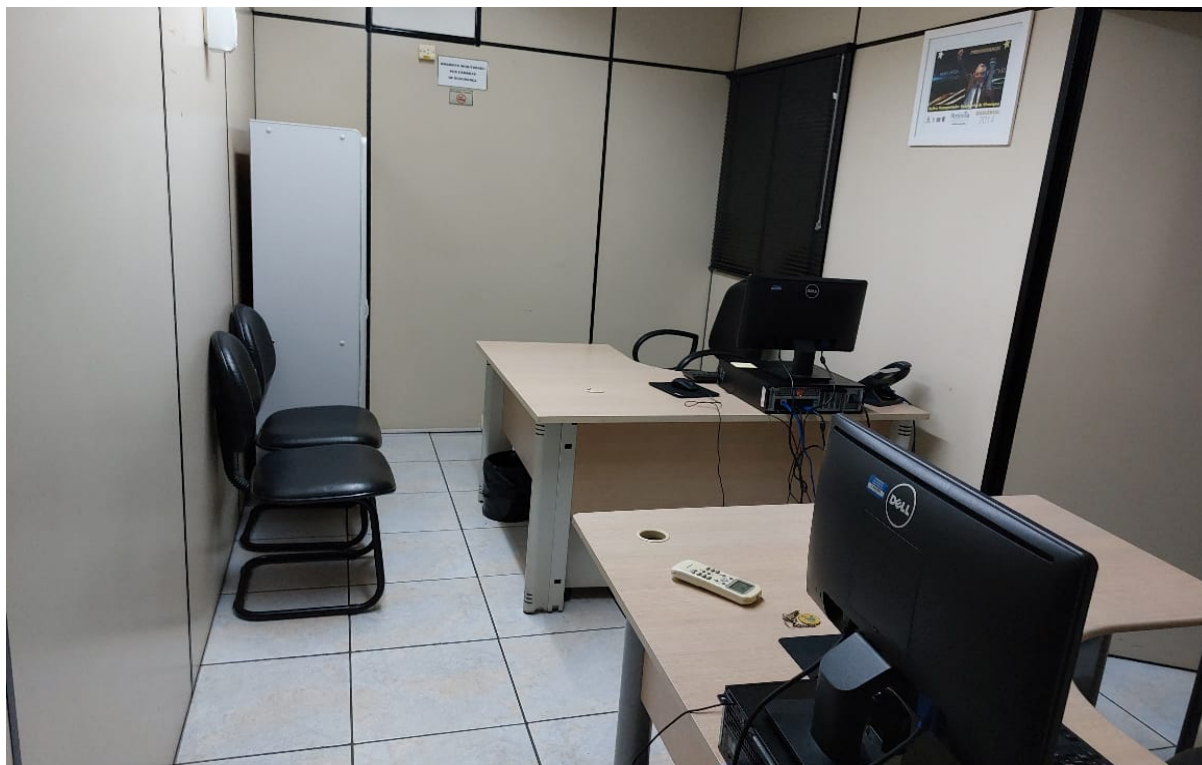
Área frontal - Diretoria piso superior



Área frontal - Diretoria piso superior



Área lateral - Corredor dos Escritórios

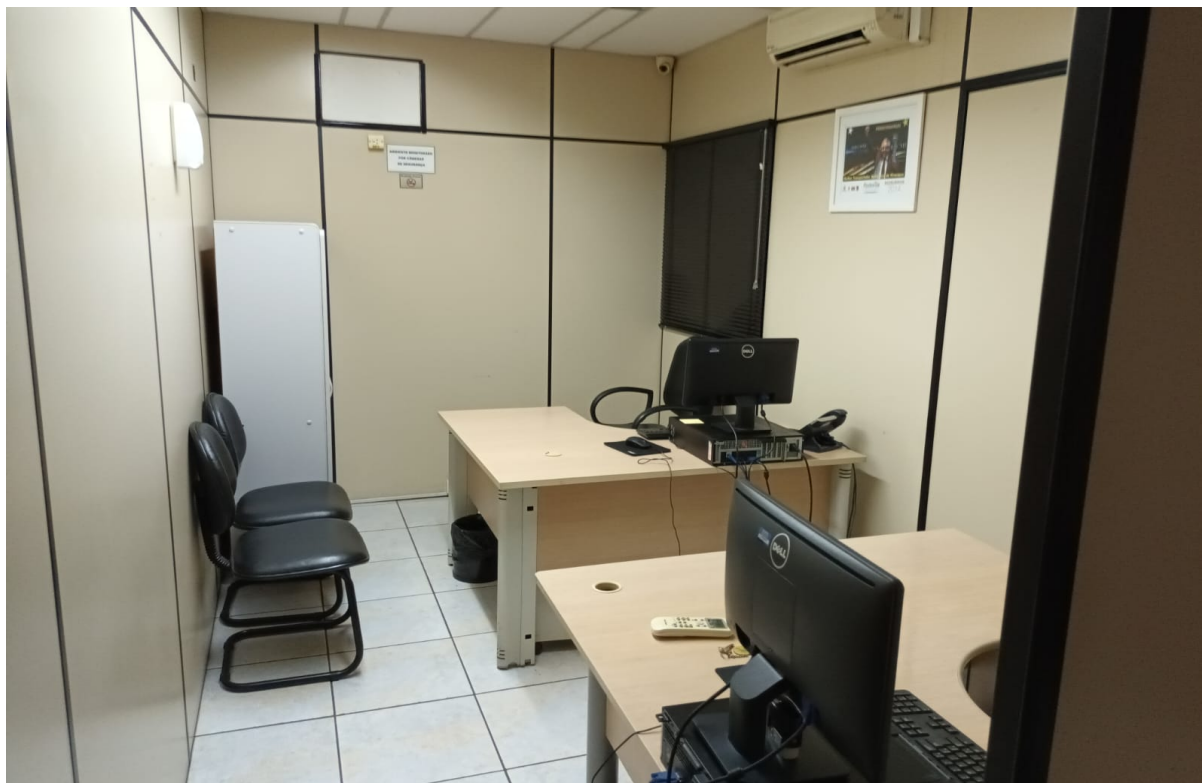


Área lateral - Escritórios diversos



Área lateral - Escritórios diversos

[Handwritten signature]



Área lateral - Escritórios diversos



Área lateral - Escritórios diversos



Área lateral - Corredor para os escritórios diversos



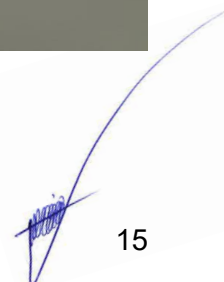
Área lateral - Escritórios diversos



Área lateral - Escritórios diversos

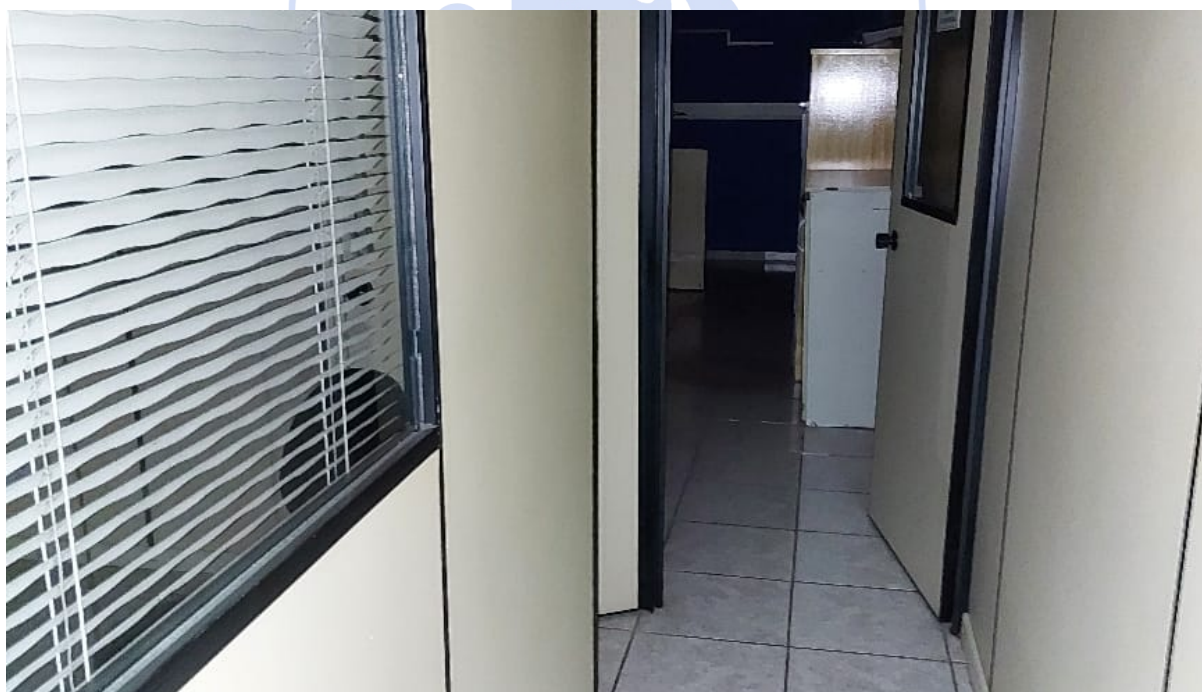


Área lateral - Escritórios diversos





Área lateral - Escritórios diversos



Área lateral - Corredor para os Escritórios diversos



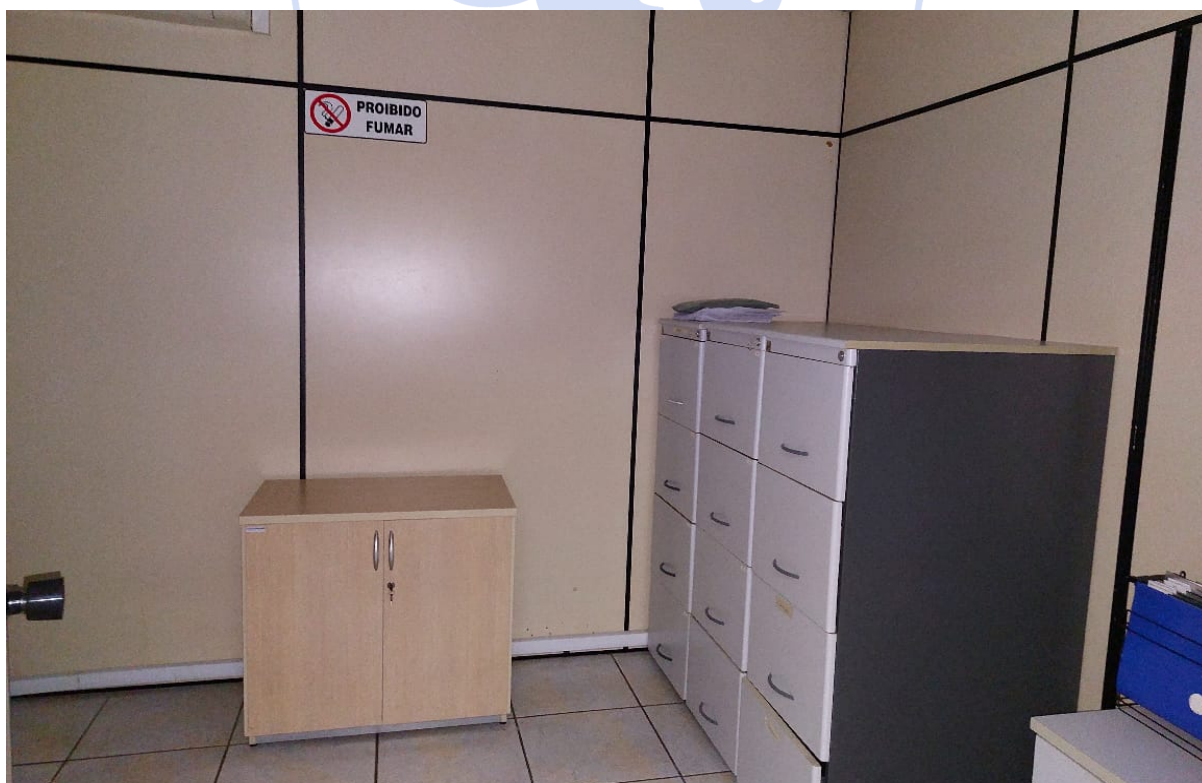
Área lateral - Escritórios diversos



Área lateral - Escritórios - Sala de Reunião



Área lateral - Escritórios - Almoxarifado



Área lateral - Escritórios - Almoxarifado

[Handwritten signature]



Área lateral - Escritórios - Copa



Área lateral - Escritórios - Copa

[Handwritten signature]



Área Central - Operacional



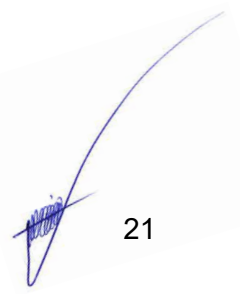
Área Central - Operacional



Fundos - Operacional



Fundos - Operacional


21



Fundos - Copa



Fundos - Cozinha



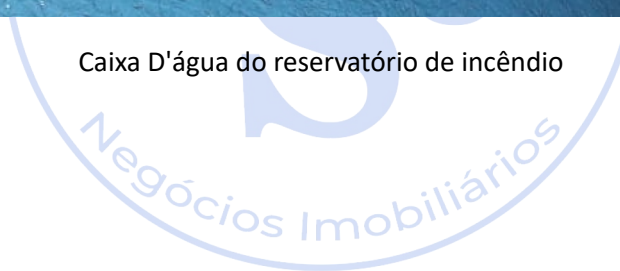
Fundos - Corredor



tubulação do sistema de incêndio



Caixa D'água do reservatório de incêndio



INFRAESTRUTURA

A região possui infraestrutura completa.

ZONEAMENTO/TIPOLOGIA

Onde o imóvel se localiza é classificado como Zona Mista, sendo possível residenciais unifamiliares, profissionais liberais, escritório, consultórios, serviço de saúde e educação, serviços de utilidade pública (postos policiais, cartórios, postos de atendimento, entre outros) é possível comércios locais e prestadores de Serviços.

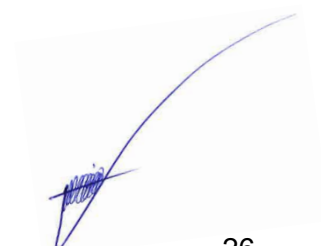
IMÓVEL

Trata-se de um Prédio Comercial:

- PRÉDIO COMERCIAL, sob nº 471, pela Avenida Ricardo Bassoli Cezare, construído no lote 26 da quadra M do loteamento JARDIM SÃO JOSÉ, na cidade de Campinas. Assim descrito e caracterizado: 15,00m de frente para a referida Avenida: igual medida nos fundos: 58.00m de um lado; 56,30m de outro lado, confrontando pelos lados com os lotes 27, 25, 23 e 22 e nos fundos com os lotes 18 e 19. Encerrando a área total de 857,00 m².

Imóvel com as seguintes características:

Comercial / Industrial, com característica principal o imóvel se destina a Empresa de Transportes.



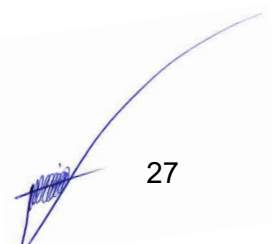
DOCUMENTAÇÃO

Proprietário: CARSON BUSINESS & LOGISTICS EIRELI

Consultando o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, verificamos que a Matrícula de nº 118.610 se refere a um Prédio Comercial.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO – LEVANTAMENTO DE DADOS

O Levantamento foi feito baseado no preço pesquisado no mercado em torno do imóvel.



27

CONCLUSÃO FINAL

Avaliação do Imóvel referido como PRÉDIO COMERCIAL, sob nº 471, pela Avenida Ricardo Bassoli Cezare, construído no lote 26 da quadra M do loteamento JARDIM SÃO JOSÉ, na cidade de Campinas. Assim descrito e caracterizado: 15,00m de frente para a referida Avenida: igual medida nos fundos: 58,00m de um lado; 56,30m de outro lado, confrontando pelos lados com os lotes 27, 25, 23 e 22 e nos fundos com os lotes 18 e 19. Encerrando a área total de 857,00 m².

Área do terreno totalizando: **857,00 m²**, avaliada a R\$ 1.000,00 por metro quadrado, totalizando o valor de R\$ 857.000,00;

Área construída totalizando: **797,00 m²**, avaliada a R\$ 2.000,00 por metro quadrado, totalizando o valor de R\$ 1.594.000,00.

Resumo Final:

Totalizando a avaliação em R\$2.451.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil reais).

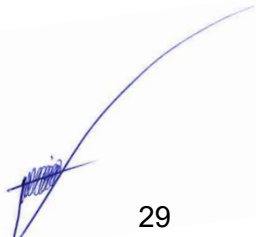


José Roberto Rosa da Silveira

CRECI 82318
CNAI 04465

OBSERVAÇÕES

Foi observado que nos fundos do imóvel comercial, existe uma ligação de acesso com um imóvel residencial que está localizado na rua lateral abaixo do prédio, Rua Abraão Barraca, nº 348, assim como havia ligação com este imóvel:



29



Handwritten signature in blue ink.

Assim como uma ligação com o terreno na parte de cima do prédio, conforme foto da porta de ligação:



PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes na documentação foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificar as características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, caso existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS PARA ANÁLISE:



MATRÍCULA
118610

FOLHA
1

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

duy

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM PRÉDIO COMERCIAL sob nº 471 pela Avenida Ricardo Bassoli Cezare, construído no lote 26 da quadra M - do loteamento JARDIM SÃO JOSÉ, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: 15,00m de frente para a referida Avenida; igual medida nos fundos; 58,00m de um lado; 56,30m de outro lado, confrontando pelos lados com os lotes 27, 25, 23 e 22 e nos fundos com os lotes 18 e 19, - encerrando a área total de 857,00m².

Nº DO CONTRIBUINTE: 042.016.471.

REGISTRO ANTERIOR: TRº 84.782, fls. 235, Lº 3-AW, deste - Serviço Registral em 19/02/1973.

PROPRIETARIOS: JOÃO BAPTISTA MIGOTTI que também é conhecido e assina JOÃO BAPTISTA MIGOTTO, aposentado, RG nº 6.070.604-SSP/SP, CPF nº 024.000.068-49, casado com SANTINA SCHIAVOLIN MIGOTTO, do lar, RG nº 14.466.316-SSP/SP; HELIO MIGOTTO, do comércio, RG nº 8.805.295-SSP/SP, CPF - 143.129.648-15, casado com MARIA HELENA SCABELLO MIGOTTO, do comércio, RG nº 14.466.315-SSP/SP, CPF 143.129.648-15, todos casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 e LUIZ CARLOS MIGOTTO, RG nº 7.242.269-SSP/SP e CPF nº 823.644.608-59, casado pelo regime da comunhão - parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MARIA CELINA SIGRIST MIGOTTO, RG nº 7.802.106-SSP/SP, CPF número 016.999.348-51, ambos do comércio, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Santos - Dumont Km 4,5, Bairro São João, Sítio São Pedro. Campinas, 20 de dezembro de 1.995.

O Oficial,

de seu assento

Feateno de Melo Almada Jr.
- ESCRIVÃO -

R.01/118.610 - Em 20 de dezembro de 1.995.

TÍTULO: VENDA E COMPRA

Por Escritura Pública lavrada no 5º Tabelionato local, fls. 204, Lº 550 em 14/07/1995, os proprietários JOÃO BAPTISTA MIGOTTI que também é conhecido e assina JOÃO BAPTISTA MIGOTTO e s/mulher SANTINA SCHIAVOLIN MIGOTTO, - HELIO MIGOTTO e s/mulher MARIA HELENA SCABELLO MIGOTTO e LUIZ CARLOS MIGOTTO e s/mulher MARIA CELINA SIGRIST MIGOTTO, já qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA o imóvel - objeto desta matrícula a RODOVISA TRANSPORTES LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Joaquim S. Vilela nº 581, São - Bernardo, CGC sob nº 65.913.246/0001-08, pelo valor de R\$ 180.000,00, sendo a presente alienação feita nos termos do art. 1.163 do Código Civil Brasileiro, com PACTO COMISSÓRIO, no valor de R\$ 130.000,00 representados por -

vide verso

MATRÍCULA

118610

FOLHA

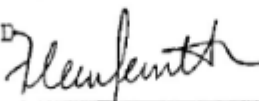
1

VERSO

12 Notas Promissórias, a saber: a 1ª de R\$ 10.000,00 vencível em 20/07/1995, a 2ª de R\$ 20.000,00 vencível em 20/08/1995 e 10 outras de R\$ 10.000,00 cada uma, vencíveis a partir de 20/09/1995 nos dias e meses subsequentes até a última com vencimento em 20/06/1996, o qual será cancelado com a simples apresentação das mesmas, quitadas.

(CONF LRDF) ACFD

A ESCRIVENTE



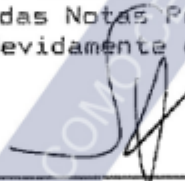
ALEXANDRA LEONETTI

AV.02/118.610, em 31 de julho de 1996.

De conformidade com requerimento assinado nesta cidade em 25/06/1996, com firma reconhecida no 5º Tabelionato local, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADO O PACTO COMISSÓRIO constante do R.01/118.610, em virtude da apresentação das Notas Promissórias no valor total de R\$ 130.000,00 devidamente quitadas, autorizando-se este cancelamento.

(Conf.ACFD)RL.

A Escrevente



Neusa Lima Ferreira.

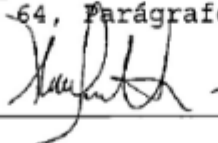
R.03/118.610, em 13 de junho de 2005.

TÍTULO: ARROLAMENTO DE BENS.

De conformidade com Ofício nº 170/GAB/ALF/VCP, assinado nesta cidade em 06/05/2005 pelo Inspetor Substituto da Alfândega do Aeroporto Internacional de Viracopos, Marco Antonio Abdo e Relação de Bens e Direitos para Arrolamento, expedidos pela Receita Federal - Alfândega do Aeroporto Internacional de Viracopos, procede-se este registro de ARROLAMENTO DE BENS do imóvel objeto desta matrícula de propriedade da Rodovisa Transportes Ltda, nos termos do artigo 64, Parágrafo 5º da Lei 9.532/97.

(Conf.PAZC)RL.

A Escrevente



Alexandra Leonetti.

AV.04/118.610, em 06 de maio de 2013.

De conformidade com Ofício nº 138/2013/ALF-VCP/SRRF08/RFB/MF-SP, assinado nesta cidade, em 15/04/2013, pela Alfândega do Aeroporto Internacional de Viracopos - Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil, assinado pelo Inspetor Chefe do referido órgão Antonio Andrade Leal, foi determinado o CANCELAMENTO DO ARROLAMENTO DE BENS objeto do R.03 desta

Vide Folha 002

MATRÍCULA
118.610FOLHA
002**3º REGISTRO DE IMÓVEIS**
CAMPINAS - SP**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL***duy*matrícula. (Conf. RL) GRGD.
A Escrevente

Thalita Maria Nakahashi.

R.05, em 07 de julho de 2015.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

Por Carta de Sentença Notarial expedida aos 02/05/2015 pelo 5º Tabelionato de Notas local, nos termos do Prov. nº 31/2013 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos do Processo Trabalhista de número 0010678-53.2014.5.15.0095, da 8ª Vara do Trabalho desta Comarca, requerida por MARCELO DEPICOLI DIAS contra RODOVISA TRANSPORTES LTDA, inscrito(a) no CNPJ nº 65.913.246/0001-08, por acordo datado de 15/09/2014 e homologado por R.Sentença proferida em 30/09/2014, pela MMª Juíza do Trabalho da referida Vara, Drª Milena Casacio Ferreira Beraldo, a qual transitou em julgado em 03/11/2014, o imóvel objeto desta matrícula foi TRANSMITIDO POR DAÇÃO EM PAGAMENTO à MARCELO DEPICOLI DIAS, inscrito(a) no CPF/MF nº 283.585.918-70, portador(a) do RG nº 30074657X-SSP-SP, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com JUSSARA FERNANDA PRATTI DIAS, inscrito(a) no CPF/MF nº 283.911.408-90, portador(a) do RG nº 29743133X-SSP-SP., brasileira, advogada, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Lino Guedes nº 35, Apto. 703, Jd. Paulistano, pelo valor de R\$740.000,00. Valor Venal de R\$766.228,80. C.C. nº 3433.64.50.0543.01001. Dispensada a apresentação das Certidões previstas no art. 47 da Lei nº 8.212/91, nos termos do V.Acórdão proferido nos autos de AC nº 0018870-06.2011.8.26.0068, de Barueri-SP, datado de 13/12/12, publicado no DJE de 26/02/13. (conf.AMB)CBH. Prenotação nº 529.760 de 26/06/2015.

A Escrevente

Crislane Cristina Baldone Alves.

R.06, em 29 de abril de 2016.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública lavrada no 5º Tabelionato de Notas local, em 15/04/2016, às fls. 145/148 do Livro 1559, emitida pelo Sistema e-Protocolo nº AC000036924 em 22/04/2016, os proprietários MARCELO DEPICOLI DIAS, inscrito(a) no CPF/MF nº 283.585.918-70, e sua mulher JUSSARA FERNANDA PRATTI DIAS, inscrito(a) no CPF/MF nº 283.911.408-90, já qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a CARSON BUSINESS & LOGISTICS EIRELI, inscrito(a) no CNPJ nº 17.016.534/0001-09, com sede nesta cidade, na Avenida Antonio Vide Verso

MATRÍCULA
118.610

FOLHA
002

VERSO

Artioli n° 570, conjunto 16, térreo, bloco E - Andermatt, Residencial Swiss Park, pelo valor de R\$740.000,00, pagos da seguinte forma: R\$367.125,00, que dão plena quitação e o restante de R\$372.875,00, que deverá ser pago através de 07 (sete) Notas Promissórias nos valores de R\$81.750,00, R\$46.750,00, R\$46.750,00, R\$46.750,00, R\$46.750,00, R\$52.062,50 e R\$52.062,50, vencendo-se a primeira delas em 28/04/2016 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sendo que a presente venda foi feita com CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, conforme os Artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475, combinados ainda com o Artigo 1.359 todos do Código Civil Brasileiro e que uma vez pago totalmente o saldo devedor, poderá a ora outorgada compradora, mediante a apresentação das Notas Promissórias devidamente quitadas requerer ao Oficial deste Registro de Imóveis, o cancelamento dessa condição resolutiva. Valor Venal R\$850.280,58. CC n° 3433.64.50.0543.01001. (conf.AMB)MMOP. Prenotação n° 551.754 de 25/04/2016.

A Escrevente

Crislane Cristina Baldone Alves.

AV.07, em 23 de setembro de 2016.

De conformidade com Requerimento assinado nesta cidade, em 15/09/2016, procede-se esta averbação para constar que fica CANCELADA a Cláusula Resolutiva constante do R.06, em virtude da apresentação das sete (07) Notas Promissórias no valor total de R\$372.875,00, devidamente quitadas. (conf.PAZC)MMOP. Prenotação n° 562.037 de 15/09/2016.

A Escrevente

Thalita Maria Nakahashi Aguiar.