



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: CENTRO DE OFTALMOLOGIA CLÍNICA E CIRÚRGICA RICARDO PORTO – EIRELI

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Doutor Aguinaldo de Oliveira Camargo, 89, Bairro Jardim Proença, Cidade de Campinas, estado de São Paulo.

DATA DA VISTORIA: 03/Abr/2020.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Prédio, terreno e quintal, objeto da Matrícula nº 133.671, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, código cartográfico 3423.54.13.0284.01001, localizado Rua Doutor Aguinaldo de Oliveira Camargo, 89, Bairro Jardim Proença Cidade de Campinas, estado de São Paulo.

VALOR VENAL: R\$322.204,32.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uso residencial.

ÁREA ESTIMADA: 149,25m² de área total construída inclusive área comum.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: prédio, terreno e quintal, localizado Rua Doutor Aguinaldo de Oliveira Camargo, 89, Bairro Jardim Proença Cidade de Campinas, estado de São Paulo, medindo o terreno, inclusive a parte construída, 11,00m² de frente, igual medida nos fundos, da frente aos fundos, de ambos os lados mede 23,00m² com área total de 253,00m² e área total construída de 149,25m². Imóvel com os serviços públicos de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefonia, asfalto, águas pluviais, arborização, coleta de lixo, transporte, comércio, lazer e redes bancárias.

VIZINHANÇA: O imóvel dispõe de comércio local, escola, correios, transporte em até 500m, clínicas médicas e hospitais >1000m de distância.

AVALIAÇÃO:

3-Casa= R\$3.467,74m²

4-Casa= R\$2.823,12m²

5-Casa= R\$2.400,00m²

Imóvel avaliado = 158,33m²

Exemplo de cálculo:

$R\$3.467,74m^2 + R\$2.823,12m^2 + R\$2.400,00m^2 = R\$8.690,86/3 = R\$2.896,95 * 149,25 = R\$432.370,28$



Johnny W De A Santo
CRECI 149100 – CNAI 15847

CONCLUSÃO: Diante da pesquisa de amostragem de valores, análise de todos os critérios técnicos, aparência do imóvel, região e suas características que o diferenciam dos demais, chego à conclusão que o valor do metro quadrado de venda é de R\$2.896,95(dois mil e oitocentos e noventa e seis reais e noventa e cinco centavos), ficando ao final a estimativa total a ser solicitado **R\$432.370,28 (quatrocentos e trinta e dois mil e trezentos e setenta reais e vinte e oito centavos).**

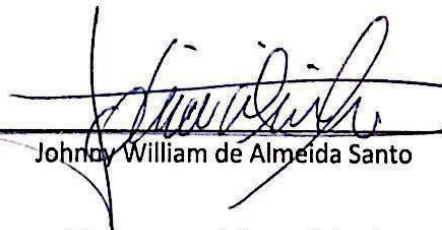
CONSIDERAÇÕES GERAIS: Não foi permitido adentrar no imóvel citado.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar também que atualmente encontramos um grande número de imóveis oferecidos no mercado imobiliário de Campinas, podendo estes sofrerem ligeira oscilação.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Johnny William de Almeida Santo, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n. 149.100-F e CNAI sob n.15847, assino e certifico este relatório, que foi elaborado de acordo com o art. 3o da Lei 6.530/78.

Coloco-me à sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário encerrando o presente relatório.

Campinas, 03 de Abril de 2020.



Johnny William de Almeida Santo



(Anexo nas próximas páginas)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

1º TABELÃO DE NOTAS CAMPAGNONE - BEL. WILLIAM S. CAMPAGNONE Sp
Faba: (19) 3737-9737 - E-mail: primeira.tabelao@campagnone.com.br
Site: www.tabelanotecampagnone.com.br

Reconheço a semelhança da firma sem valor econômico de JOHNNY WILLIAM DE ALMEIDA SANTO (Ficha 937778).....

Outro: Em testemunho da verdade
Campinas-SP 08/04/2020

Maria José Lourenço - Escrevente
Valido com o(s) selo(s) 0195AA0900611

Costas R\$ 6,55





Johnny W De A Santo
 CRECI 149100 – CNAI 15847

PESQUISA:

Para efeito do cálculo temos abaixo os valores:

Tipo do imóvel	Área	Venda	Valor M ²	Responsável
1-Casa	174,00	R\$380.000,00	R\$2.183,90	PORTAL VIVA REAL.
2-Casa	132,00	R\$550.000,00	R\$4.166,66	PORTAL VIVA REAL.
3-Casa	124,00	R\$430.000,00	R\$3.467,74	PORTAL VIVA REAL.
4-Casa	147,00	R\$415.000,00	R\$2.823,12	PORTAL VIVA REAL.
5-Casa	150,00	R\$360.000,00	R\$2.400,00	PORTAL VIVA REAL.

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Jardim Primavera

Rua Dom Leão Deodato Rodrigues de Carvalho

Casa com 3 Quartos à Venda, 174 m² por R\$ 380.000 (CDD: CAW8102)

Rua Dom Leão Deodato Rodrigues de Carvalho, 556 - Jardim Primavera, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

174m² 3 quartos 2 banheiros 4 vagas

COMPRA
R\$ 380.000

Condomínio SOLICITAR
 IPTU R\$ 101

ANUNCIANTE
 MQueiroz Negócios Imobiliários

Todas as informações são fornecidas e mantidas por MQueiroz Negócios Imobiliários - CRECI 57142-F-SP



Johnny W DE A Santo
CRECI 149100 – CNAI 15847

Vila Real - Venda - SP - Casa à venda em Campinas - Jardim Primavera
Rua Antônio Francisco de Andrade

Casa com 2 Quartos à Venda, 132 m² por R\$ 550.000 COLOCAR

Rua Antônio Francisco de Andrade, 251 - Jardim Primavera, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

132m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRAR
R\$ 550.000

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 1.345

ANUNCIANTE
WIT IMOVEIS

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Todas as informações são fornecidas e mantidas por WIT IMOVEIS - CRECI 27847-J-SP

Vila Real - Venda - SP - Casa à venda em Campinas - Jardim Primavera

Casa com 3 Quartos à Venda, 124 m² por R\$ 430.000 COLOCAR

Jardim Primavera, Campinas - SP. [VER NO MAPA](#)

124m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 4 vagas

COMPRAR
R\$ 430.000

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 109

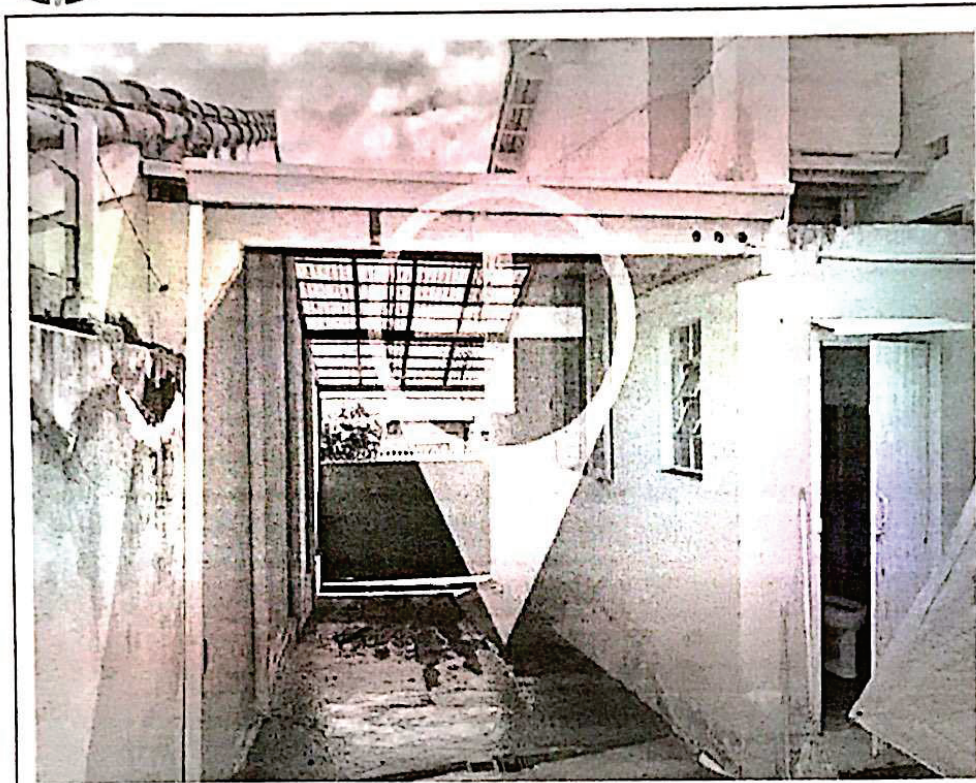
ANUNCIANTE
JOSÉ MENDONÇA

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Todas as informações são fornecidas e mantidas por JOSÉ MENDONÇA - CRECI 01113-F-SP



Johnny W De A Santa
CRECI 149100 – CNAI 15847



Todas as informações são fornecidas e mantidas por Mais Negócios Imobiliários - CRECI 31297-F-SP



Vila Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - Jardim Proença

Casa com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 360.000

Jardim Primavera, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

- 150m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
1 suite
- 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

COMPRA
R\$ 360.000

Condição: Não informada

IPTU: Não informada

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Vanda Cesar de Oliveira



Todas as informações são fornecidas e mantidas por Vanda Cesar de Oliveira - CRECI 51693-F-SP



Johnny W DE A Santa
CRECI 149100 – CNAI 15847

Anexo I

Matrícula do Imóvel



Johnny W DE A Santo
CRECI 149100 – CNAI 15847

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: CENTRO DE OFTALMOLOGIA CLÍNICA E CIRÚRGICA RICARDO PORTO – EIRELI

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Coronel Silva Teles, nº 415, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, estado de São Paulo.

DATA DA VISTORIA: 03/Abr/2020.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula nº 127.278, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, código cartográfico: 3421.44.74.0208.01001, localizado na Rua Coronel Silva Teles, nº 415, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, estado de São Paulo.

VALOR VENAL: R\$1.008.526,06.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uso comercial.

ÁREA ESTIMADA: 184,00m² de área de terreno com 7,40m² de frente, 23,90m² de um lado do outro e 7,30m² nos fundos, sendo 120,13 de área construída.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Prédio localizado na Rua Coronel Silva Teles, nº 415, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo de uso comercial, com 184,00m² de área de terreno com 7,40m² de frente, 23,90m² de um lado do outro e 7,30m² nos fundos, sendo 120,13 de área construída objeto da matrícula nº 127.278, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas. Imóvel com os serviços públicos de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefonia, asfalto, águas pluviais, arborização, coleta de lixo, transporte, comércio, lazer e redes bancárias.

VIZINHANÇA: O prédio dispõe de comércio local, clínicas médicas, escola, correios, transporte em até 500m e hospitais com >1000 metros de distância.

AVALIAÇÃO:

1-Comercial= R\$ 6.818,18m²

2-Comercial= R\$ 9.134,61m²

5-Comercial= R\$ 7.516,33m²

Imóvel avaliado = 184,00m²

Exemplo de cálculo:

R\$ 6.818,18m² + R\$ 9.134,61m² + R\$ 7.516,33m² = R\$23.469,12/3 =
R\$7.823,04*184,00= R\$1.439.439,36



Johnny W DE A Santo
CRECI 149100 – CNAI 15847

CONCLUSÃO: Diante da pesquisa de amostragem de valores, análise de todos os critérios técnicos, consideração do fato do imóvel comercial está localizado na principal região do bairro Cambuí com aparência de imóvel novo e suas características que o diferenciam dos demais, chego à conclusão que o valor do metro quadrado de venda é de R\$7.823,04(sete mil e oitocentos e vinte e três reais e quatro centavos), ficando ao final a estimativa total a ser solicitado **R\$ R\$1.439.439,36 (um milhão e quatrocentos e trinta e nove mil e quatrocentos e trinta e nove reais e trinta e seis centavos).**

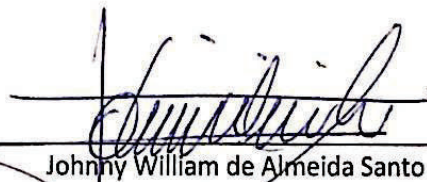
CONSIDERAÇÕES GERAIS: Não foi permitido adentrar no imóvel citado.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar também que atualmente encontramos um grande número de imóveis oferecidos no mercado imobiliário de Campinas, podendo estes sofrerem ligeira oscilação.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Johnny William de Almeida Santo, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n. 149.100-F e CNAI sob n.15847, assino e certifico este relatório, que foi elaborado de acordo com o art. 3o da Lei 6.530/78.

Coloco-me à sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário encerrando o presente relatório.

Campinas, 03 de Abril de 2020.


Johnny William de Almeida Santo



(Anexo nas próximas páginas)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



Reconheço a semelhança da firma sem valor econômico de JOHNNY WILLIAM DE ALMEIDA SANTO (Ficha 937778)

Assino em testemunho da verdade
Campinas-SP 06/04/2020

Maria José Lourenço - Escrevente
CNPJ nº 01.954.409/0001-00



111104 FIRMA 1

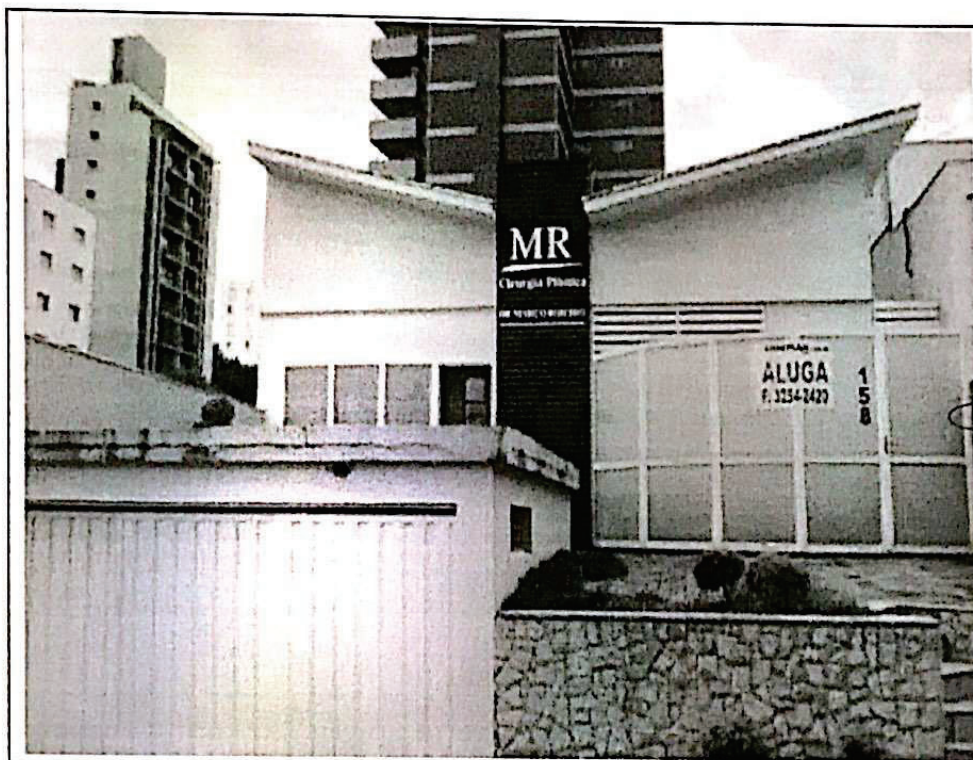


Johnny W DE A Santo
CRECI 149100 - CNAI 15847

PESQUISA:

Para efeito do cálculo temos abaixo os valores:

Tipo do imóvel	Área	Venda	Valor M ²	Responsável
1-Comercial	176,00	R\$1.200.000,00	R\$ 6.818,18	GRUPO IMOVELWEB.
2-Comercial	104,00	R\$ 950.000,00	R\$ 9.134,61	GRUPO IMOVELWEB.
3-Comercial	128,00	R\$ 1.330.000,00	R\$ 10.390,62	GRUPO IMOVELWEB
4-Comercial	187,00	R\$ 1.125.000,00	R\$ 6.016,04	GRUPO ZAP.
5-Comercial	306,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 7.516,33	PORTAL VIVA REAL .



Todas as informações são fornecidas e mantidas por Código do anunciante: CA000200 - Cód. Imovelweb: 2944698382 - CRECI: 12149 - J-SP



Johnny W De A Santa
CRECI 149100 – CNAI 15847



Todas as informações são fornecidas e mantidas por Código do anunciante: CA01465
Cód. Imovelweb: 2941759301 - CRECI: 12345



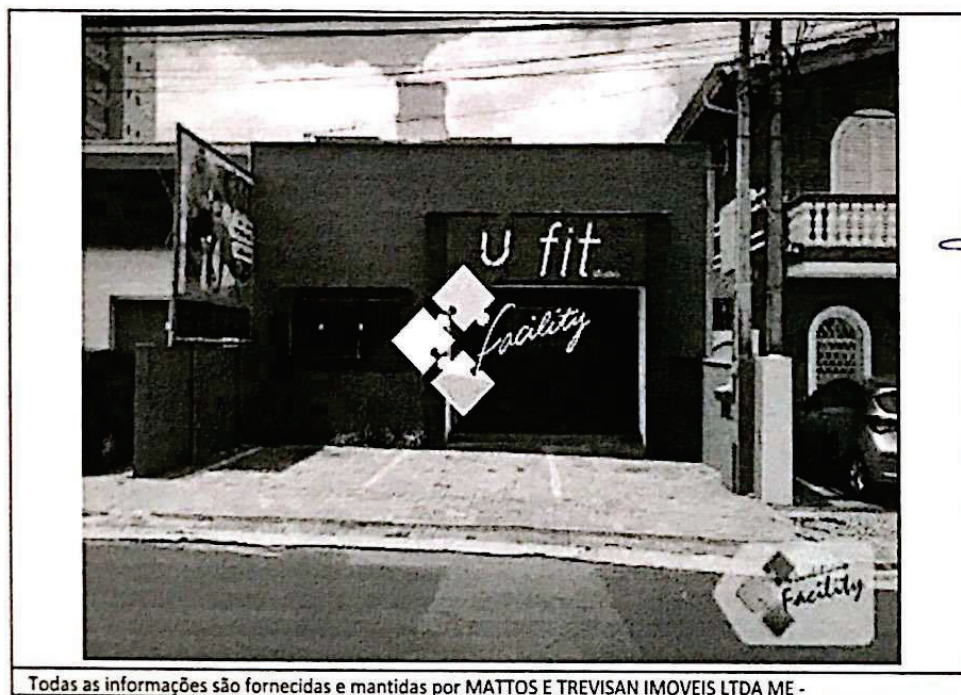
Todas as informações são fornecidas e mantidas por Código do anunciante: CA005983
Cód. Imovelweb: 2944498199 - Doutor Diogo Prado 243, Cambuí, Campinas.



Johnny W DE A Santa
CRECI 149100 - CNAI 15847



Todas as informações são fornecidas e mantidas por Creci: 17452-J-SP - Rua Coronel Quirino



Todas as informações são fornecidas e mantidas por MATTOS E TREVISAN IMOVEIS LTDA ME -

[Handwritten signature]



Johnny W DE A Santa
CRECI 149100 – CNAI 15847

Anexo I

Matrícula do Imóvel

Carlos André Ramos Borges
Corretor de Imóveis
CRECI: 158173
CNAI: 23471

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: CENTRO DE OFTAMOLOGIA CLÍNICA E CIRÚRGICA RICARDO PORTO –CNPJ: 06.239.705/0001-42

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO: Rua Coronel Silva Telles, nº 415 – Cambuí – Campinas/SP.

DATA DA VISTORIA: 03/04/2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula nº 127.278 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas; Código Cartográfico nº 3421.44.74.0208.01001; Imóvel comercial térreo com 7,40 m de frente localizado entre os numerais 409 e 423 da Rua Coronel Silva Telles.

RESIDENCIAL OU NÃO RESIDENCIAL CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Não residencial

ÁREA ESTIMADA: 184 m² de área de total , o imóvel possui 120,13 de área construída com ano da construção datado de 1975.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: • imóvel comercial • Sua fachada e portas de entrada são em vidro • Possui um recuo com aproximadamente 28m² na frente de sua fachada com possibilitando de implantação de 03 vagas de estacionamento • A região periférica possui imóveis comerciais dentre os quais se destacam: Restaurantes; Padarias; Posto de Combustíveis ; Clínicas Médicas; Hortifrúti; Clubes recreativos . dentre outros.

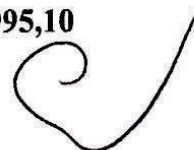
AVALIAÇÃO POR PONDERAÇÃO MERCADOLÓGICA: Imóveis elencados ao final do relatório.

1º Imóvel. 135m² . Valor de R\$ 1.000.000,00 - **R\$ 7.407,41 por m².**

2º Imóvel. 167m². Valor de R\$ 1.200.000,00 - **R\$ 7.185,63 por m².**

3º Imóvel. 181m². Valor de R\$ 1.700.000,00- **R\$ 9.392,27 por m²**

Média do metro quadrado comercial pesquisado: R\$ 7.995,10



Carlos André Ramos Borges
 Corretor de Imóveis
 CRECI: 158173
 CNAI: 23471



CONCLUSÃO: Considerando a pesquisa de mercado nos portais de venda de imóveis comerciais no Bairro Cambuí em Campinas, considerando que a média foi feita em imóveis de metragens, localização, estilo de construção, semelhantes ao imóvel objeto desta avaliação, *podemos chegar à conclusão que o valor ponderado do imóvel avaliado seja de R\$ 1.471.080,00 (Um Milhão, quatrocentos e setenta um mil e oitenta reais), tendo como valor médio de m2 ao valor de R\$ 7.995,00.*

Considerações gerais : Diante da ponderação de imóveis correlatos, análise de todos os critérios técnicos, consideração do fato do imóvel ser um comercial e suas características que o diferenciam e que este avaliador não poder ter entrado no imóvel, ressaltamos que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar também que atualmente encontramos um grande número de imóveis oferecidos para venda no mercado imobiliário de Campinas, podendo estes sofrer ligeira oscilação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário encerrando o presente relatório.

Por fim, eu, Carlos André Ramos Borges, inscrito no CRECI/SP sob. Nº 158.173 em conformidade com o art. 3º da Lei 6.530/78, assino logo abaixo e ratifico o conteúdo acima exposto.

Atenciosamente,

Campinas, 06 de Abril de 2020.



Carlos André Ramos Borges

CRECI: 158173.F

CNAI: 23471

2º Cartório de Notas de Campinas - SP Alexandra Morone de Oliveira Santos
 R. Cel. Quirino, 542 - Cambuí - CEP 13025-001 - Tel (19) 3739-3739

Reconheço por semelhança a firma de CARLOS ANDRE RAMOS BORGES, em documento sem valor econômico, e dou fé.

Em testemunho da verdade. Valor recebido R\$ 6,55
 Campinas, 6 de abril de 2020.

ALINE SIQUEIRA LEITE - ESCRIVENTE AUTORIZADA

VALIDO GORRENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS www.2cartoriocampinas.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL AGOSTINELLI MENDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2020 às 12:53, sob o número WCAS20701468173. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020330-23.2018.8.26.0114 e código WqY3VgdC.

Carlos André Ramos Borges
Corretor de Imóveis
CRECI: 158173
CNAI: 23471

1º Imóvel . Viva Real.

CA00897 - Imóvel Comercial à Venda, 135 m² por R\$ 1.000.000 - Cambuí, Campinas – SP

Ghia Empreendimentos Imobiliários Ltda. - EPP - CRECI 16484-J-SP

VivaReal COMPRA ALUGAR SERVIÇOS NOVOS ANUNCIOS NOVOS ENTRAR

43 fotos

Imóvel Comercial à Venda, 135 m² por R\$ 1.000.000

CONTEÚDO R\$ 1.000.000

2º Imóvel. Viva Real.

CA0498 - Imóvel Comercial com 3 Quartos à Venda, 167 m² por R\$ 1.200.000 - Rua Pedro de Magalhães - Cambuí, Campinas - SP

TONZAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS - CRECI 25101-J-SP

Visualizado

Rua Pedro de Magalhães - Cambuí, Campinas - SP

Imóvel comercial com 3 Quartos à Venda, 167m²

167 m² 3 Quartos 4 Banheiros 5 Vagas

Área de serviço TV a cabo Lavanderia Quintal

R\$ 1.200.000

VER TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Carlos André Ramos Borges
Corretor de Imóveis
CRECI: 158173
CNAI: 23471

3º Imóvel. Viva Real.

CA00069 - Imóvel Comercial com 4 Quartos à Venda, 181 m² por R\$ 1.700.000 - Cambui, Campinas - SP

LG MOTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS - CRECI 030012-J-SP

The image is a screenshot of a VivaReal listing. At the top, there is a blue navigation bar with the VivaReal logo and menu items like 'COMPRA', 'ALUGA', 'IMÓVELS', 'ANUNCIOS', 'MEUS', and 'FAVORITOS'. Below the navigation bar is a grid of six images showing different parts of the property: a large indoor plant, a staircase, a living area, a bedroom, a kitchen, and a bathroom. Below the images, the text reads: 'Imóvel Comercial com 4 Quartos à Venda, 181 m² por R\$ 1.700.000'. To the right of this text, the price 'R\$ 1.700.000' is displayed in a larger font. There is also a small '17 fotos' icon and a heart icon on the left side of the image grid.

Carlos André Ramos Borges
Corretor de Imóveis
CRECI: 158173
CNAI: 23471

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: CENTRO DE OFTAMOLOGIA CLÍNICA E CIRÚRGICA RICARDO PORTO –CNPJ: 06.239.705/0001-42

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO: Rua Dr. Aguinaldo Oliveira Camargo , 89 – Campinas/SP.

DATA DA VISTORIA: 03/04/2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula nº 133.671 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas; Código Cartográfico nº 3423.54.13.0284.01001 ; Imóvel residencial térreo com 11 m de frente com 23 m de ambos os lados .

RESIDENCIAL OU NÃO RESIDENCIAL CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Residencial

ÁREA ESTIMADA: 253 m2 de área de total , o imóvel possui 149m2 de área construída com ano da construção datado de 1963.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: • imóvel residencial • Sua fachada é convencional apresentando desgaste do tempo • Possui um recuo com aproximadamente de 02 a 04 metros da calçada • A região periférica possui imóveis residenciais em seu entorno em quase sua totalidade.

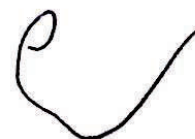
AVALIAÇÃO POR PONDERAÇÃO MERCADOLÓGICA: Imóveis elencados ao final do relatório.

1º Imóvel. 180m2 . Valor de R\$ 439.000,00 - **R\$ 2.438,89 por m2.**

2º Imóvel. 120m2. Valor de R\$ 460.000,00 - **R\$ 3.833,33 por m2.**

3º Imóvel. 160m2. Valor de R\$ 490.000,00- **R\$ 3.062.50 por m2**

Média do metro quadrado comercial pesquisado: R\$ 3.111,57



Carlos André Ramos Borges
Corretor de Imóveis
CRECI: 158173
CNAI: 23471



CONCLUSÃO: Considerando a pesquisa de mercado nos portais de venda de imóveis residenciais no Bairro Jardim Proença em Campinas , considerando que a média foi feita em imóveis de metragens, localização, estilo de construção, semelhantes ao imóvel objeto desta avaliação, **podemos chegar à conclusão que o valor ponderado do imóvel avaliado seja de R\$ 463.000,00 (Quatrocentos e sessenta três mil reais), tendo como valor médio de m2 ao valor de R\$ 3.107,00.**

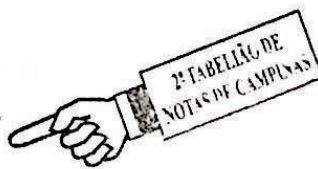
Considerações gerais : Diante da ponderação de imóveis correlatos, análise de todos os critérios técnicos, consideração do fato do imóvel ser um residencial e suas características que o diferenciam pela idade de construção bem como que este avaliador não poder ter entrado no imóvel , ressaltamos que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar também que atualmente encontramos um grande número de imóveis oferecidos para venda no mercado imobiliário de Campinas, podendo estes sofrer ligeira oscilação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário encerrando o presente relatório.

Por fim, eu, Carlos André Ramos Borges, inscrito no CRECI/SP sob. Nº 158.173 em conformidade com o art. 3º da Lei 6.530/78 , assino logo abaixo e ratifico o conteúdo acima exposto.

Atenciosamente,

Campinas, 06 de Abril de 2020.



Carlos André Ramos Borges

CRECI: 158173.F

CNAI: 23471

2º Cartório de Notas de Campinas - SP Alexandre Morone de Oliveira Santos
R. Cel. Quirino 542 - Campinas - CEP: 13025-001 - Tel: (19) 3739-3739 Tabelião

Reconheço por semelhança a firma de: CARLOS ANDRE RAMOS BORGES , em documento sem valor econômico, e dou fé.

Em testemunho da verdade.
Campinas, 6 de abril de 2020 Valor recebido R\$ 6.53

ALINE SIQUEIRA LEITE - ESCRIVENTE AUTORIZADA ALINE SIQUEIRA LEITE ESCRIVENTE

2º TABELÃO DE CAMPINAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL AGOSTINELLI MENDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2020 às 12:53 , sob o número WCAS20701468173 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020330-23.2018.8.26.0114 e código WqY3VgdC.

Carlos André Ramos Borges
 Corretor de Imóveis
 CRECI: 158173
 CNAI: 23471

1º Imóvel . Viva Real.

CA019722 - Casa com 2 Quartos à Venda, 180 m² por R\$ 439.000 - Rua Antônio Francisco de Andrade, 261 - Jardim Proença, Campinas - SP

Pleno Imóveis - CRECI 21893-J-SP



Rua Antônio Francisco de Andrade, 261 - Jardim Proença, Campinas - SP
 Casa com 2 Quartos à Venda, 180m²

180 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Churrasqueira Quintal

R\$ 439.000

VER TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

2º Imóvel. Viva Real.

CA014230 - Casa com 3 Quartos à Venda, 120 m² por R\$ 460.000 - Rua Allan Kardec, 49 - Jardim Proença, Campinas - SP

Pleno Imóveis - CRECI 21893-J-SP



Rua Allan Kardec, 49 - Jardim Proença, Campinas - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 120m²

120 m² 3 Quartos 4 Banheiros 2 Vagas

Churrasqueira

R\$ 460.000

VER TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Carlos André Ramos Borges
Corretor de Imóveis
CRECI: 158173
CNAI: 23471

3º Imóvel. Viva Real.

CA3502 - Casa com 2 Quartos à Venda, 160 m² por R\$ 490.000 - Jardim Proença, Campinas - SP

ORGANIZACAO IMOBILIARIA SOBERANA LTDA - ME - CRECI 04817-J-SP



Jardim Proença, Campinas - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 160m²

160 m² 2 Quartos 3 Banheiros 5 Vagas

R\$ 490.000

Soberana



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS POR AMOSTRAGEM

Campinas, 04 de abril de 2020.

SOLICITANTE: CENTRO DE OFTALMOLOGIA CLÍNICA E CIRÚRGICA RICARDO PORTO – EIRELI

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Coronel Silva Teles, nº 415, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, estado de São Paulo.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula nº 127.278, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3421.44.74.0208.01001

VALOR VENAL: R\$ 1.008.526,06

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uso comercial;

ÁREA ESTIMADA: 184,00m² de área de terreno com 7,40m² de frente, 23,90m² de um lado do outro e 7,30m² nos fundos, sendo 120,13 de área construída.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Prédio Comercial localizado na Rua Coronel Silva Teles, nº 415, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo.

Imóvel localizado em região nobre, no miolo do bairro com os serviços públicos de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefonia, asfalto, águas pluviais, arborização, coleta de lixo, transporte, comércio, lazer e redes bancárias.

VIZINHANÇA: Em um bairro tradicional, nobre, com todas facilidades e diversos comércios.

PESQUISA: Para efeito do cálculo temos abaixo os valores:

METRAGEM	AMOSTRA	VALOR TOTAL	VALOR POR METRO	ANÚNCIO
170	NULA	R\$ 1.100.000,00	R\$ 6.470,59	EXCLUIDO
180	NULA	R\$ 2.300.000,00	R\$ 12.777,78	EXCLUIDO
306	1	R\$ 2.300.000,00	R\$ 7.516,34	VIVAREAL
454	2	R\$ 3.600.000,00	R\$ 7.929,52	ZAPIMOVEIS
181	3	R\$ 1.500.000,00	R\$ 8.287,29	VIRAREAL

LINK DOS ANUNCIOS AVALIADOS:

https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-306m2-venda-RS2300000-id-2454102091/	AMOSTRA 1
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-3-quartos-cambui-campinas-sp-454m2-id-2449470300/? zt=rpe%3Aa	AMOSTRA 2
https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-181m2-venda-RS1500000-id-2475559906/	AMOSTRA 3



CONCLUSÃO: Diante da amostragem de imóveis, análise de todos os critérios técnicos, consideração do fato do imóvel comercial com aparência de imóvel conservado e suas características que o diferenciam, chego à conclusão que o valor do metro quadrado de venda é de R\$ 8.000,00 ficando ao final a estimativa total a ser solicitado **R\$ 1.472.000,00 (Hum milhão quatrocentos e setenta e dois reais).**

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Não foi permitido adentrar no imóvel citado.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar também que atualmente a região está em alta, com muitos lançamentos, momento de alta procura, podendo haver uma discrepância muito grande entre os valores pedidos devido a especulação imobiliária.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário encerrando o presente relatório.

Campinas, 03 de abril de 2020.

GUSTAVO ALVARENGA BASSETO
CRECI 150078-F

Reconheço, em documento COM valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: **GUSTAVO ALVARENGA BASSETO (439148)**. Dou fé. Por ato R\$10,01. Em Test. da verdade.

APARECIDA DE CASTRO CERTIEMO
Cod. Seq.: 4854485250485048495153514848
06/04/2020 - 13:53:01 - Seis(s): AA0896960

Total R\$10,01

QUINTO CARTÓRIO DE NOTAS DE CAMPINAS
Praça Quinze de Novembro n. 10, Cambuí
Campinas/SP, Tel. (19) 3706-3300

COLEÇÃO NOTAS DO BRASIL
13021

VALOR ECONÔMICO 1
FIRMA
C10188AA0896960

5º TABELIÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS POR AMOSTRAGEM

Campinas, 04 de abril de 2020.

SOLICITANTE: CENTRO DE OFTALMOLOGIA CLÍNICA E CIRÚRGICA RICARDO PORTO – EIRELI

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Doutor Aguinaldo de Oliveira Camargo, 89 – Bairro Jardim Proença - Cidade de Campinas, estado de São Paulo.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula nº 133671, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3423.54.13.0284.01001

VALOR VENAL: R\$ 322.204,32

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Casa Residencial;

ÁREA ESTIMADA: 253m² de área de terreno e 149,25 m² de área construída.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Casa Residencial localizada na Rua Doutor Aguinaldo de Oliveira Camargo, 89 – Bairro Jardim Proença - Cidade de Campinas, estado de São Paulo. Imóvel com serviços públicos de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefonia, asfalto, águas pluviais, arborização, coleta de lixo, transporte, comércio, lazer e redes bancárias.

VIZINHANÇA: Em um bairro tradicional, com todas facilidades e diversos comércios, bairro em sua maioria residencial.

PESQUISA: Para efeito do cálculo temos abaixo os valores:

METRAGEM	AMOSTRA	VALOR TOTAL	VALOR POR METRO	ANÚNCIO
111	1	R\$ 345.000,00	R\$ 3.108,11	IMOVELWEB
120	2	R\$ 360.000,00	R\$ 3.000,00	ZAPIMOVEIS
162	3	R\$ 385.000,00	R\$ 2.376,54	IMOVELWEB
134	4	R\$ 380.000,00	R\$ 2.835,83	MEGAREDEIMOBILIÁRIA

LINK DOS ANUNCIOS AVALIADOS:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jardim-proenca-2948646920.html	AMOSTRA 1
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-area-de-servico-jardim-proenca-campinas-sp-120m2-id-2263735631/	AMOSTRA 2
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jardim-proenca-2932413885.html	AMOSTRA 3
https://megaredeimobiliaria.com.br/imovel/5796f85bbd96d5444c8b4f8a-casa-jardim-proenca-campinas-sp	AMOSTRA 4





CONCLUSÃO: Diante da amostragem de imóveis, análise de todos os critérios técnicos, consideração do fato do imóvel comercial com aparência de imóvel conservado e suas características que o diferenciam, chego à conclusão que o valor do metro quadrado de venda é de R\$ 2.700,00 ficando ao final a estimativa total a ser solicitado **R\$ 402.975,00 (Quatrocentos e dois mil novecentos e setenta e cinco reais).**

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Não foi permitido adentrar no imóvel citado.

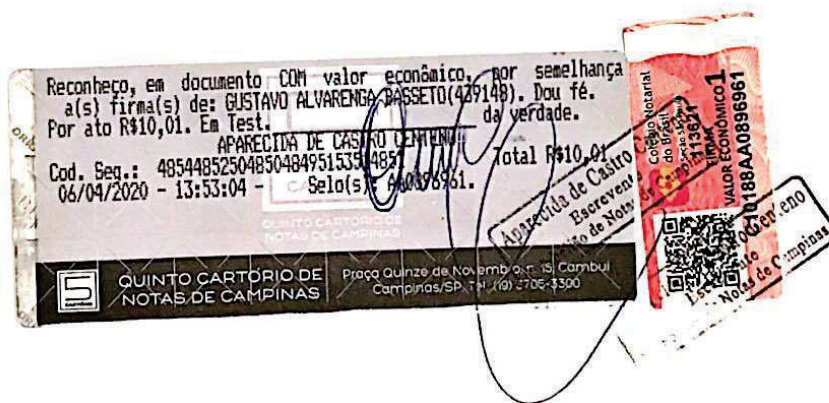
Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que depende do estado de conservação do imóvel, considerado que o imóvel tem uma idade avançada foi aplicada uma depreciação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário encerrando o presente relatório.

Campinas, 03 de abril de 2020.

Gustavo A Baseto

GUSTAVO ALVARENGA BASSETO
CRECI 150078-F





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana

- CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1020330-23.2018.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
 Exequente: **Centro de Oftalmologia Clínica e Cirúrgica Ricardo Porto - Eireli**
 Executado: **Carlos Alberto Jonas e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gilberto Luiz Carvalho Franceschini**

Vistos.

Homologo o valor de avaliação dos imóveis pela média das três avaliações juntadas (fls. 238/273) e defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. Sem prejuízo, apresente o exequente memória de cálculo atualizada do débito exequendo e do valor de cada um dos imóveis penhorado.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances em valor não inferior a 60% da avaliação. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, **nomeio como leiloeiro oficial o Sr. Daniel Bizerra da Costa, integrante da empresa AGS Leilões** que é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Decorrido o prazo sem manifestação das partes, o prosseguimento se fará nos moldes acima, devendo ser intimado o leiloeiro para tomada das providências cabíveis, tais como, designação de data, publicação dos editais, critérios de participação na alienação judicial eletrônica, utilizando-se do site de hospedagem tecnicamente habilitado.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana
 - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:
 upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: (i) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (ii) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação; e (iii) o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da hignidade do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana

- CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Campinas, 02 de agosto de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**