

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Sicoob Ouro Verde	CPF/CNPJ:	05.582.619/0001-75
Proprietário:	VX Consultoria e Marketing Ltda	CPF/CNPJ:	45.134.503/0001-98
Endereço:	Rua Place des Vosges, nº 77	Data da Vistoria:	19/03/2026
Complemento:	Condomínio Centre Ville II - Espaço Comercial, Pavimento Inferior, Sala Comercial nº 46	Matrícula/Cartório:	113464.2.0021945-71 - 4º Registro de Imóveis de Campinas - SP
Bairro:	Souzas	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Campinas UF: SP CEP: 13105-825	Finalidade:	Determinação Técnica de Valor de Mercado

Informações de Áreas

Matrícula / Habite-se	IPTU	
Área Privativa:	40,11 m ²	Terreno: - m ²
Área Comum:	39,18 m ²	Construída: - m ²
Garagem:	10,35 m ²	Fração Ideal: -
Depósito:	- m ²	Área Considerada
Total:	50,46 m ²	Área Comum: 39,18 m ²
Fração Ideal:	3,2601 %	Área Privativa: 40,11 m ²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Sala Comercial
Idade Aparente:	5
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre novo e regular
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	1
Ocupação:	Ocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

Valor de Mercado

R\$ 401.600,00

(QUATROCENTOS E UM MIL, SEISCENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 321.280,00

(TREZENTOS E VINTE E UM MIL, DUZENTOS E OITENTA REAIS)

Informações e Ressalvas

Utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** de acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis urbanos), em relação ao imóvel avaliado foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Dados de Mercado semelhantes ao avaliado, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.


Não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado.

Informações sobre a vistoria

Foi realizada a vistoria de forma minuciosa no imóvel que é composto por um conjunto comercial com área privativa de 40,110 m² e uma vaga de garagem. O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Place des Vosges, no Condomínio Centre Ville II - Espaço Comercial, no bairro Souzas, a 8,3 km do Centro de Campinas e a 900 m da Rodovia SP-081 que liga Campinas a São Paulo e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe médio, o fator comercial da região é médio e o padrão construtivo predominante é médio.

Responsável Técnico: **Edson Carlos do Nascimento**
 Telefone de Contato: **11 98266-3412**
 Identificação: **Engenheiro Civil - Reg. CREA: 2612943250**

São Paulo, 23 de março de 2026


Edson Carlos do Nascimento
 DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia
 CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Loteamento	-

ADENDO

Fator Valorizante:	Conjunto comercial com boa localização.
Fator Desvalorizante:	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Via de acesso

Via de acesso

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Place des Vosges, no Condomínio Centre Ville II - Espaço Comercial, no bairro Souza, a 8,3 km do Centro de Campinas e a 900 m da Rodovia SP-081 que liga Campinas a São Paulo e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe médio, o fator comercial da região é médio e o padrão construtivo predominante é médio.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



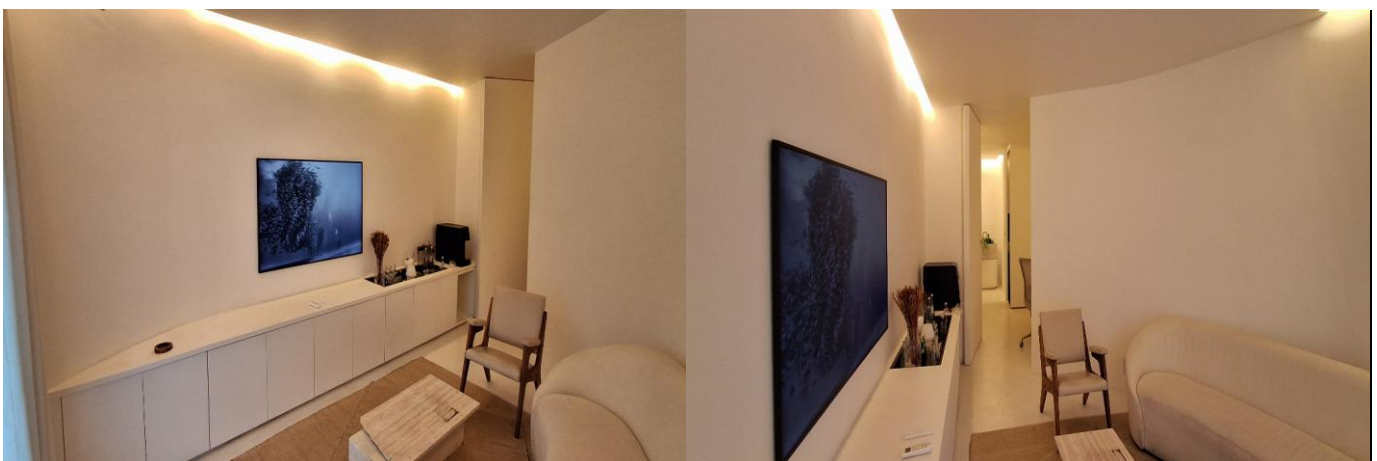
FACHADA DO EDÍFICIO

FACHADA DO IMÓVEL



ESTACIONAMENTO

ESTACIONAMENTO



SALA 1

SALA 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



SALA 2



SALA 2



BANHEIRO



BANHEIRO



BANHEIRO



BANHEIRO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

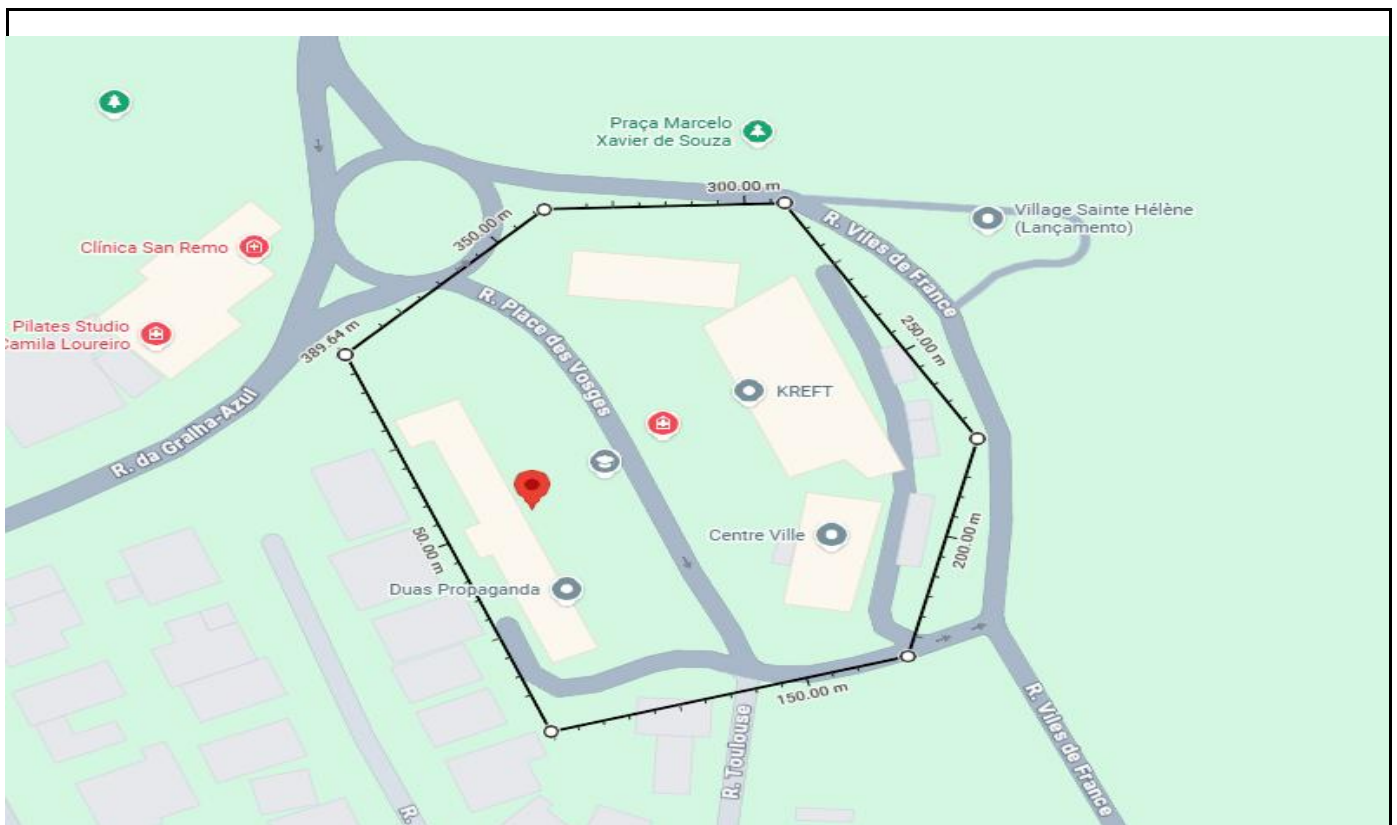
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRÁFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Tabela de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

\bar{x} é a média aritmética da amostra;

$t(1-\alpha; n-1)$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{X}$$

$L_{m\acute{a}x}$ é o valor crítico superior;

$L_{m\acute{i}n}$ é o valor crítico inferior;

\bar{x} é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO


Endereço:	Rua Place des Vosges, nº 77, Condomínio Centre Ville II - Espaço Comercial, Pavimento Inferior, Sala Comercial nº 46				
Bairro:	Souzas	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	40,11	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	39,18	Uso:	Comercial	Profundidade:	55,00
Área Equivalente:	40,11	CLASSIFICACAO	Escritório Médio C/ elevador		Máximo
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Sala Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	1	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data Vistoria:	19/03/2026
Observações:					



Pesquisa de Elementos Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Place des Vosges, 77				
Bairro:	Souzas	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Comercial Cássia Adala				
Área Priv./Constr.:	80,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	80,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Médio
Idade Aparente:	03 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 680.000,00	Vagas:	2	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.650,00	Data:	23/03/2026
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-loteamento-parque-das-hortencias-ba				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Place des Vosges, 77				
Bairro:	Souzas	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Natal Nogueira Negócios Imobiliários				
Área Priv./Constr.:	40,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	40,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Médio
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.875,00	Data:	23/03/2026
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-camp				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Place des Vosges, 77					
Bairro:	Souzas	Cidade:	Campinas	UF:	SP	
Informante:	Essere Imóveis					
Área Priv./Constr.:	40,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado	
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado	
Área Equivalente:	40,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Máximo	
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.325,00	Data:	23/03/2026	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-ville-sainte-helene-bairros-campinas-c					

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Place des Vosges, 77					
Bairro:	Souzas	Cidade:	Campinas	UF:	SP	
Informante:	Leardi Campinas					
Área Priv./Constr.:	39,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado	
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado	
Área Equivalente:	39,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Máximo	
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 390.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.000,00	Data:	23/03/2026	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-souzas-bairros-campinas-com-garagem					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Place des Vosges, 77					
Bairro:	Souzas	Cidade:	Campinas	UF:	SP	
Informante:	Rede Provectum					
Área Priv./Constr.:	50,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado	
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado	
Área Equivalente:	50,00	Classificação:	Escritório Médio C/ elevador		Máximo	
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 500.000,00	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.000,00	Data:	23/03/2026	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-ville-sainte-helene-bairros-c					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Bom	Bom	Ocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	Médio	Normal	Equilibrado

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Vaga	-
Cobertura	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Público alvo para absorção do bem: Consumidor-final uso comercial e investidores.
 Fator Valorizante: Conjunto comercial com boa localização.
 Fator Limitante: Não há.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	Depreciação		Área Priv./Constr.		Padrão		Localização		Vaga				Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
					Fator	Coef.	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator			Coef.
1	R\$ 680.000,00	80,00	0,90	R\$ 7.650,00	0,977	0,985	1,090	5,273	1,094	1,000	1,000	1,200	0,917	1,000	1,000	1,000	1,000	1,085	R\$ 8.300,71
2	R\$ 350.000,00	40,00	0,90	R\$ 7.875,00	0,904	1,064	0,999	5,273	1,094	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,157	R\$ 9.107,57
3	R\$ 370.000,00	40,00	0,90	R\$ 8.325,00	0,904	1,064	0,999	5,767	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,063	R\$ 8.848,08
4	R\$ 390.000,00	39,00	0,90	R\$ 9.000,00	0,961	1,000	0,993	5,767	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,993	R\$ 8.937,08
5	R\$ 500.000,00	50,00	0,90	R\$ 9.000,00	0,961	1,000	1,057	5,767	1,000	1,000	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,057	R\$ 9.509,81

Avaliando	40,11	0,961	1,000	5,767	1,000	1,100	1,000	1,000
-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Aritmética	8370,00	8552	8777	9068	9068	8941	8941	8941	8940,65
Desvio Padrão	624,35	625	513	262	262	469	469	469	438,72
Coefficiente de Variação	0,07	0	0	0	0	0	0	0	0,05

Média Saneada	8940,65
Limite Inferior	6258,45
Limite Superior	11622,84
Dados Saneados	5
Dados Descartados	0

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m ²):	6.258,45
Média Aritmética (p/m ²):	8.940,65
Limite Superior (p/m ²):	11.622,84
Média Saneada (p/m ²):	8.940,65
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	438,72
Coefficiente de Variação:	0,05

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	-3,36%	R\$ 8.639,83
Estimado		R\$ 8.940,65
Superior (p/m ²):	3,36%	R\$ 9.241,47
Amplitude Total:	6,73%	

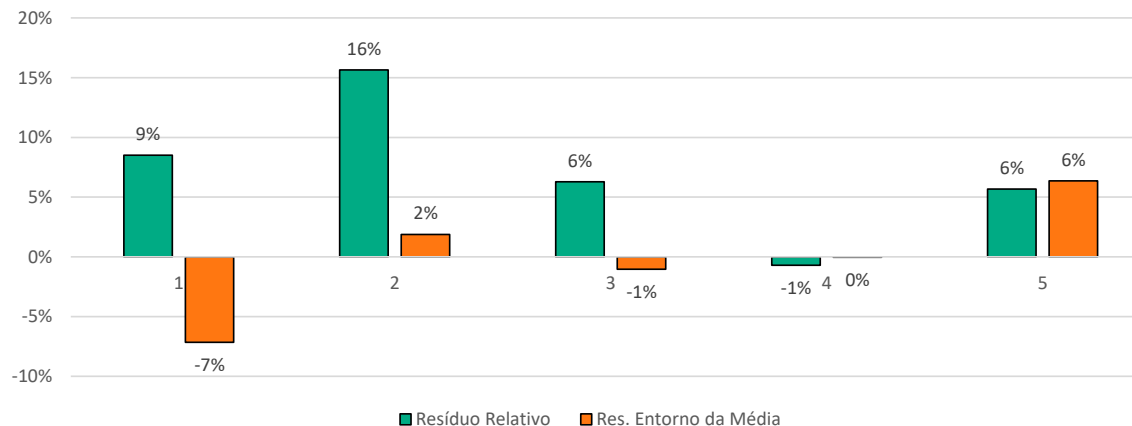
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m ²):	-15%	R\$ 7.599,55
Estimado		R\$ 8.940,65
Superior (p/m ²):	15%	R\$ 10.281,75
Arbitrio Adotado:	12%	

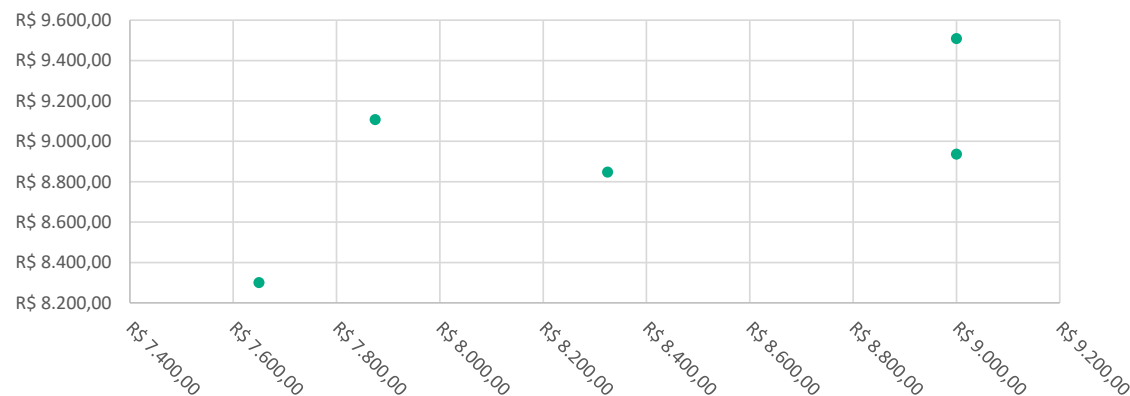
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	40,11
Unitário por m ² :	R\$ 10.013,53
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 401.642,56
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 401.600,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Nota: Arbitrio Adotado para adequação ao valor de mercado, devido padrão de acabamento e estado de conservação do imóvel.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 11 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 6,73%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS/CNJ: 11.346-4



Valide aqui este documento

1.945

01F

CNM: 113464.2.0021945-71

IMÓVEL: Sala nº 46, situado no pavimento inferior, integrante do condomínio denominado **Centre Ville II - Espaço Comercial**, localizado na rua Place des Vosges nº 77, no Distrito de Paz de Sosas, neste Município, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala e W.C., com a seguinte localização e áreas: de quem da mencionada rua olha para o Bloco, localizar-se-á no pavimento inferior, sendo a décima primeira sala da esquerda para direita do Bloco, confrontando pela frente com área comum do condomínio, pela lateral esquerda, confrontando com a sala nº 45, pela lateral direita, confrontando com a sala nº 47, pelo fundos, confronta com recuos da construção, e possuirá as seguintes áreas e fração ideal:

Área privativa	40,11m2
Área de garagem	10,35m2
Área de uso comum	39,18m2
Área real total	89,64m2
Fração ideal	3,2601%

Com direito a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada por ordem de chegada. **Proprietária:** **ANTOCLEÍSTA EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 08.973.765/0001-10, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 42, E12, Jardim Morumbi, São Paulo-SP. **Título aquisitivo:** R.1/16.000, estando a incorporação registrada sob o nº 2 (dois), datados de 03 de setembro de 2008, a alteração da incorporação averbada sob nº 4 (quatro), em 22 de setembro de 2009, a instituição de condomínio registrada sob nº 7 (sete) e a convenção de condomínio registrada sob nº 651, livro 3-registro auxiliar, todos deste ofício, nesta data. **Matrícula de Origem nº 16.000 deste ofício.** Campinas, 28 de junho de 2011.

Prenotação nº 37.652 em data de 29/04/2011.

Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrevente

Marcelo Somogyi Castellani
Marcelo Somogyi Castellani
Substituto

R-1/21945:- Prenotação nº 39.490, em data de 18/07/2011.

DAÇÃO EM PAGAMENTO:- Conforme a escritura pública lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Sosas, neste Município e Comarca, livro 215, fls. 019/024, datada de 14 de julho de 2011, a proprietária **ANTOCLEÍSTA EMPREENDIMENTOS S/A**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 135.519,12 (cento e trinta e cinco mil quinhentos e dezanove reais e doze centavos), à título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **AMBIENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 05.060.026/0001-49, com sede na Avenida Santa Izabel nº 1.030, AL, Distrito de Barão Geraldo, Campinas-SP. (valor anual - exercício de 2011 - R\$108.121,08). Campinas, 02 de agosto de 2011.

Reginaldo de Almeida Silva
Reginaldo de Almeida Silva
Escrevente

Renato Luiz Ambiel
Renato Luiz Ambiel
Oficial

R-2/21945:- Prenotação nº 44.449, em data de 31/01/2012.

VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da lei 9.514/97, firmado em São Paulo-SP em 10 de outubro de 2011, a proprietária **AMBIENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$191.573,10 (cento e noventa e um mil, quinhentos e setenta e três reais e dez centavos) a **ADRIANA PRADO OLYNTHO DE ARRUDA**, brasileira, farmacêutica, portadora do RG nº 99444112-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 158.462.638-01, e sua marido **THEOPHILO OLYNTHO DE ARRUDA NETO**, brasileiro, diretor de empresas, portador do RG nº 93874650-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 059.191.458-11, casados

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YCFM-GGXGZ-CFBE2-GYM5C

4.º Oficial de Registro de Imóveis

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Brasil em um só lugar

ridigital

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valida aqui este documento.

21.945

01V

CNS/CNJ: 11.346-4

CNM: 113464.2.0021945-71

pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Florinda F. M. Romanetti nº 130, Village Visconde, Valinhos-SP. (valor venal - exercício 2011 - R\$38.465,71). Campinas, 06 de fevereiro de 2012.

Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrivente

André Bocchini Trotta
Oficial

R-3/21945:- Prenotação nº 44.449, em data de 31/01/2012.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por instrumento particular mencionado no registro nº 2 (dois), os proprietários ADRIANA PRADO OLYNTHO DE ARRUDA e seu marido THEOPHILO OLYNTHO DE ARRUDA NETO, já qualificados, confessam-se devedores do **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 52.568.821/0001-22, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, da importância de R\$104.798,68 (cento e quatro mil, setecentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos), que deverá ser restituído ao credor através de 46 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira delas em 10 de outubro de 2011, transmitindo assim ao credor, a propriedade resolúvel do móvel, sendo o valor do imóvel para fins de leilão de R\$240.000,00. Demais condições constam do título. Campinas, 06 de fevereiro de 2012.

Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrivente

André Bocchini Trotta
Oficial

AV-4/21945:- Prenotação nº 44.449, em data de 31/01/2012.

AFETAÇÃO - Conforme determina o artigo 5º, parágrafo 7º da Lei 11.795/08, faço constar que os direitos decorrentes da garantia registrada sob nº 3 (três), 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 usados em garantia de débito da administradora. Campinas, 06 de fevereiro de 2012.

Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrivente

André Bocchini Trotta
Oficial

AV-05/21.945:- Prenotação nº 70.813, em data de 17/11/2015.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por instrumento particular datado de Osasco-SP, em 31 de julho de 2015, faço constar que a credora **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, já qualificada, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 03 (três), retornando, portanto, a propriedade em nome de **ADRIANA PRADO OLYNTHO DE ARRUDA** e seu cônjuge **THEOPHILO OLYNTHO DE ARRUDA NETO**, já qualificados. Campinas, 04 de dezembro de 2015.

Leandro Pereira A. Fernandes
Escrivente

Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrivente

André Bocchini Trotta
Oficial

AV-06/21.945:- Prenotação nº 134.360, em data de 28/09/2023. (e-protocolo nº AC002857101)

CÓDIGO CARTOGRÁFICO MUNICIPAL - Por escritura pública a seguir registrada, que contém a expressa autorização das partes para a lavratura de averbações, instruída com a certidão de valor venal,

(continua na ficha 02)

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77YCEM-6QXGZ-CFBE2-GYM5C>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



N.º 2 - REGISTRO

GERAL

Matrícula
21.945

Ficha
02

4º Oficial
de Registro
de Imóveis
CAMPINAS

CNM: 113464.2.0021945-71

expedida pela Prefeitura Municipal de Campinas-SP, aos de 28 de setembro de 2023, faço constar que o imóvel desta matrícula possui junto à municipalidade o código cartográfico nº 4313.12.47.1931.01001. Campinas, 16 de outubro de 2023.

P. Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrevente

Selo: 113464331KV000287820VT231

R-07/21.945: - Prenotação nº 134.360, em data de 28/09/2023. (e-protocolo nº AC002857101)

VENDA E COMPRA - Por escritura pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de Campinas-SP, no livro 2.872, às fls. 119/122, datada de 21 de setembro de 2023, os proprietários, ADRIANA PRADO OLYNTHO DE ARRUDA, cirurgiã dentista, e seu cônjuge, THEOPHILO OLYNTHO DE ARRUDA NETO, residentes e domiciliados na Rua Florinda Martinucci Romanetti nº 130, Recreio dos Cafezais, Valinhos-SP, CEP 13278-370, no mais já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$204.000,00 (duzentos e quatro mil reais), a **VX CONSULTORIA E MARKETING LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF 45.134.503/0001-98, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob o NIRE nº 35238520764, com sede na Rua Place des Vosges nº 77, sala nº 46, Ville Saint Helene, Campinas-SP, CEP 13105-825. (valor venal e valor para ITBI 2023 - R\$209.048,55). Campinas, 16 de outubro de 2023.

P. Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrevente

Selo: 113464321PM000287821EG238

Certidão do Protocolo nº 268.883

CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula nº **21945** (CNM: 113464.2.0021945-71), composta de 2 folha(s), não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação reipersecutória, além do que consta, e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. **CERTIFICO**, finalmente, que a 4ª Circunscrição Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. *Expedida por GUILHERME CRUZ GENEROSO.*

Campinas/SP, 31 de Julho de 2025.

Oficial de Registro e/ou Escrevente - assinado digitalmente

A presente certidão foi expedida sob a forma de documento eletrônico e assinada mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 1º, da MP nº 2.200-2, c/c. art. 5º, § 2º, IV, da Lei nº 14.063/2020, devendo, para sua validade, ser comprovada a autoria e integridade. Os atributos, a autoria e integridade poderão ser validados no site <https://registradores.onr.org.br>, digitando o código hash localizado na lateral esquerda deste documento.



Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>, e digite: [1134643C3SR000403844QE267]

= Distribuição das Custas =	
Oficial...	R\$ 44,20
Estado...	R\$ 12,56
Sefaz...	R\$ 8,60
Sinereg...	R\$ 2,33
Trib. Just...	R\$ 3,03
ISSQN...	R\$ 2,33
Min. Púb...	R\$ 2,12
Total...	R\$ 75,17

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assimador-web.onr.org.br/docs/7YCEM-6QXGZ-GFBEZ-GVM5C>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros do Imóveis
do Brasil em um só lugar

