

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Dados do Imóvel:

Rua Rio Negro

Lote 10 – Quadra C

Loteamento Residencial Jaguari

Campinas- SP

Matrícula Imobiliária nº 5.055

4º Cartório de Registro de Imóveis – Campinas SP

Lat.: -22°52'20"S Long.: -46°58'28"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo n° 1000697-38.2025.8.26.0354

1ª Vara Regional de Competência Empresarial

e de Conflitos Relacionados à Arbitragem

Comarca de Campinas – SP

Grau de Fundamentação:

Grav I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG00202613010100001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor de mercado sugerido para venda** do imóvel (lote urbano sem benfeitorias) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.055 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, referente ao **Lote 10 da Quadra C do Loteamento Residencial Jaguari**, situado na **Rua Rio Negro, município de Campinas – SP**, com **área de terreno de 1.282,38 m²** (um mil, duzentos e oitenta e dois metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados), é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):

Terreno (1.282,38 m²)

R\$ 833.547,00

(oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e quarenta e sete reais)

Valor referente ao mês de fevereiro de 2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas na região do imóvel avaliado (Loteamento Residencial Jaguari e seu entorno), onde foram coletadas cinco ofertas comparativas de terreno na modalidade de venda que; aplicado o fator oferta (elasticidade das negociações), concluiu por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam de R\$ 541,08 a R\$ 732,04. A partir do valor unitário destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 650,00 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel (lote urbano sem benfeitorias) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.055 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, referente ao **Lote 10 da Quadra C do Loteamento Residencial Jaguari**, situado na **Rua Rio Negro, município de Campinas – SP**, com **área de terreno de 1.282,38 m²** (um mil, duzentos e oitenta e dois metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados), visando atender demanda gerada no **Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354** distribuído ao **Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJS, 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de Campinas - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida e vistoria no imóvel avaliado, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e conforme vistoria visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no Loteamento Residencial Jaguari, município de Campinas, na quadra formada pela Rua Rio Negro (a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente), complementado pela Rua Rio Pardo, Rua Rio Madeira e Avenida Lúcia Ribeiro Nogueira do Valle. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°53'35"S e -47°03'11"O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que

integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual, ocupa uma área de 794,571 km². No ano de 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.139.047 habitantes, sendo, em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

2.3. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel avaliado consiste em lote urbano sem benfeitorias (vago).

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliárias nº 5.055 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, conforme certidão juntada no **ANEXO 01**. Consta ainda que o referido **imóvel está cadastrado** perante a **Prefeitura Municipal de Campinas** para fins de **lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **4153.64.45.0806.00000**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui **área de terreno de 1.282,38 m²** (um mil, duzentos e oitenta e dois metros quadrados e trinta e oito décimos quadrados), com a seguinte descrição:

“Lote 10 da quadra C do loteamento denominado Residencial Jaguari, situado no Distrito de Paz de Souzas, neste município, comarca e 4ª circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição: mede 12,52 metros mais 9,23 metros de frente para a Rua Três; 28,00 metros no fundo, confrontando com os lotes 4 e 5; 49,24 metros no lado direito, confrontando com o lote 11, 55,00 metros do lado esquerdo, confrontando com os lotes 7,8 e 9, perfazendo uma área total de 1.282,38 m².”

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área em ligeiro aclive e em nível com o alinhamento viário da Rua Rio Negro.

2.5.3. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

O imóvel avaliado se enquadra nas disposições da **Lei Municipal Complementar nº 218 de 20 de dezembro de 2018** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campinas), o imóvel avaliado enquadra-se em **ZR-APA – Zona**



Residencial em Área de Preservação Ambiental, áreas predominantemente residenciais de baixa densidade dentro da APA de Campinas, permitindo usos não residenciais de baixa incomodidade, com restrições específicas de uso e ocupação definidas pela legislação municipal, observado que:

- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo será equivalente a 0,50 (ou 50% da área do terreno);
- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo será equivalente a 2,00 (ou duas vezes a área do terreno);

2.6. Construções e benfeitorias:

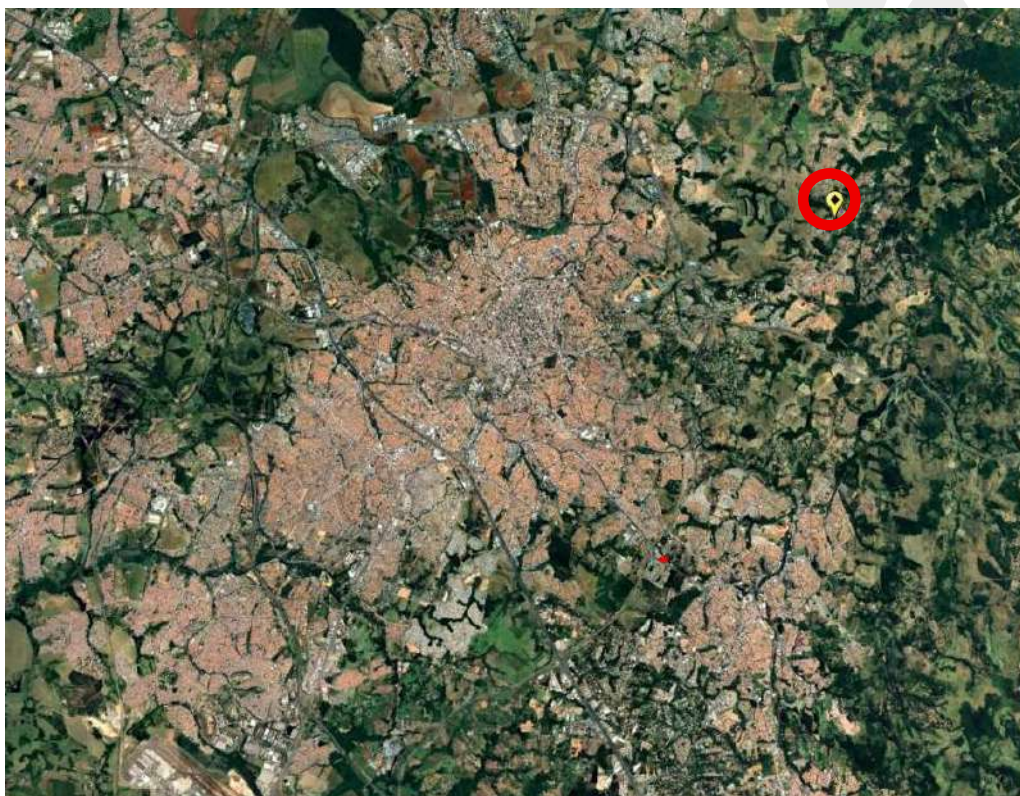
No imóvel objeto desta avaliação não constam construções ou benfeitorias que agreguem valor ao terreno.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o perfil do imóvel avaliado, por se tratar de terreno em loteamento estritamente residencial, possibilita a única opção para residências unifamiliares.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local** na data de **01/12/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



Fotografia 01 – Localização do Loteamento Residencial Jaguari (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Campinas SP.



Fotografia 02 –Localização do Lote 10 da Quadra C, junto ao alinhamento da Rua Rio Negro (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto do Lote 10 da Quadra C junto à Rua Rio Negro.



Fotografia 04 – Aspecto do Lote 10 da quadra C junto à Rua Rio Negro.

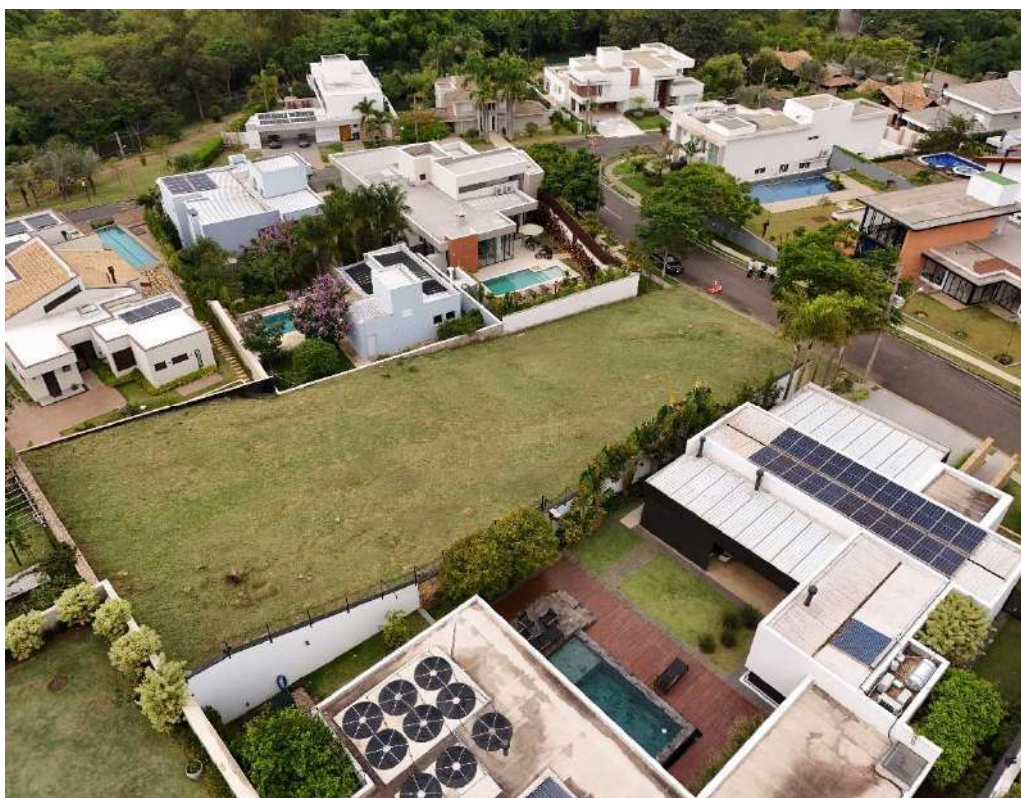


Fotografia 05 – Aspecto do Lote 10 da Quadra C tendo ao fundo a Rua Rio Negro.



19084

VALIENG BRASIL



Fotografia 06 – Aspecto do Lote 10 da Quadra C tendo ao fundo a Rua Rio Negro.



Fotografia 07 – Aspecto da frente do Lote 10 da Quadra C.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área de terreno das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

O valor do metro quadrado de área de terreno para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Loteamento Residencial Jaguari e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de terreno na modalidade venda. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área de terreno do comparativo.
- b. **FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Fator do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de terrenos no entorno do imóvel avaliado, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



19086

VALIENG BRASIL

Elementos Comparativos Terrenos - Venda



19087

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Loteamento Residencial Jaguari

Área de Terreno M²

1.271,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 700.000,00

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1271m2-venda-RS700000-id-2714105655/?source=ranking%2Crp>

Fonte de Informação:

Criar Imóveis

Tel.: (19) 3751-1111

Fatores:

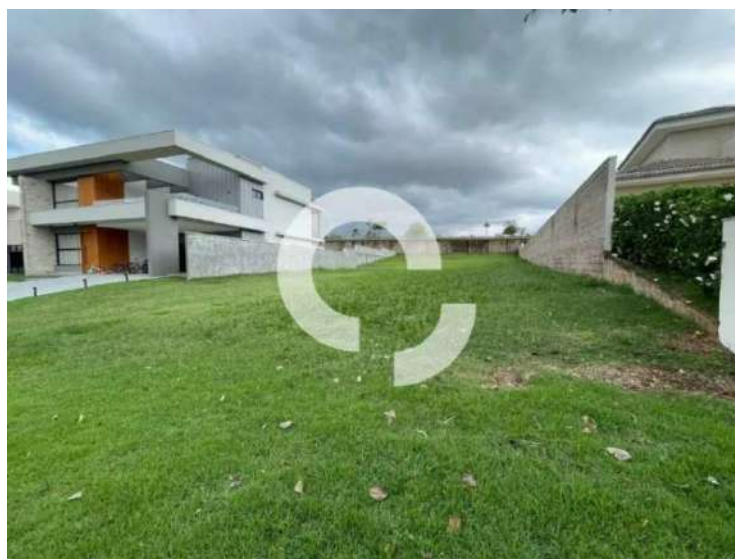
Oferta: 0,90



fls. 19088

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Loteamento Residencial Jaguari

Área de Terreno M²

1.038,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 780.000,00

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1038m2-venda-RS780000-id-2753722312/?source=ranking%2Crp>

Fonte de Informação:

Imovit Imobiliária

Tel.: (19) 2512-7700

Fatores:

Oferta: 0,90



19089

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Loteamento Residencial Jaguari

Área de Terreno M²

1.005,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 800.000,00

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1005m2-venda-RS800000-id-2848584957/?source=ranking%2Crp>

Fonte de Informação:

W Imóveis Assessoria Imobiliária

Tel.: (19) 3258-3399

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Loteamento Residencial Jaguari

Área de Terreno M²

1.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 790.000,00

Link da Oferta:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1000m2-venda-R\\$790000-id-2781951121/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1000m2-venda-R$790000-id-2781951121/?source=ranking%2Crp)

Fonte de Informação:

Cassia Adala Imobiliária

Tel.: (19) 3388-2222

Fatores:

Oferta: 0,90



11s 19091

VALIENGE BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Loteamento Residencial Jaguari

Área de Terreno M²

1.157,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 750.000,00

Link da Oferta:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1157m2-venda-R\\$750000-id-2746627334/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-jaguari-bairros-campinas-1157m2-venda-R$750000-id-2746627334/?source=ranking%2Crp)

Fonte de Informação:

Davanti Negócios Imobiliários

Tel.: (19) 99786-4118

Fatores:

Oferta: 0,90



Relatório de Avaliação Venda – Terreno (Software Avalurb 5.1)

1) Ident: TERRENO

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA RIO NEGRO - LOTE 10 - QUADRA C

Nº:

Complemento:

Bairro: LOT. RES. JAGUARI

Cidade: CAMPINAS

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	700.000,00	1.271,00	550,75	0,90	495,67
2	780.000,00	1.038,00	751,45	0,90	676,30
3	800.000,00	1.005,00	796,02	0,90	716,42
4	790.000,00	1.000,00	790,00	0,90	711,00
5	750.000,00	1.157,00	648,23	0,90	583,41

F1: Oferta



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	495,67
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	716,42
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.182,80
Amplitude total (R\$/m2):	220,75
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	55,19
Média aritmética (R\$/m2):	636,56
Mediana (R\$/m2):	676,30
Desvio médio (R\$/m2):	77,616224
Desvio padrão (R\$/m2):	95,095427
Variância (R\$/m2) ^ 2:	9.043,140143

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4815

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8398

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,94

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 571,36$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 636,56$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 701,75$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,24$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,24$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R$/m2)} = 541,08$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 636,56$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário (R$/m2)} = 732,04$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.282,38$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 650,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R$)} = 833.547,00$$

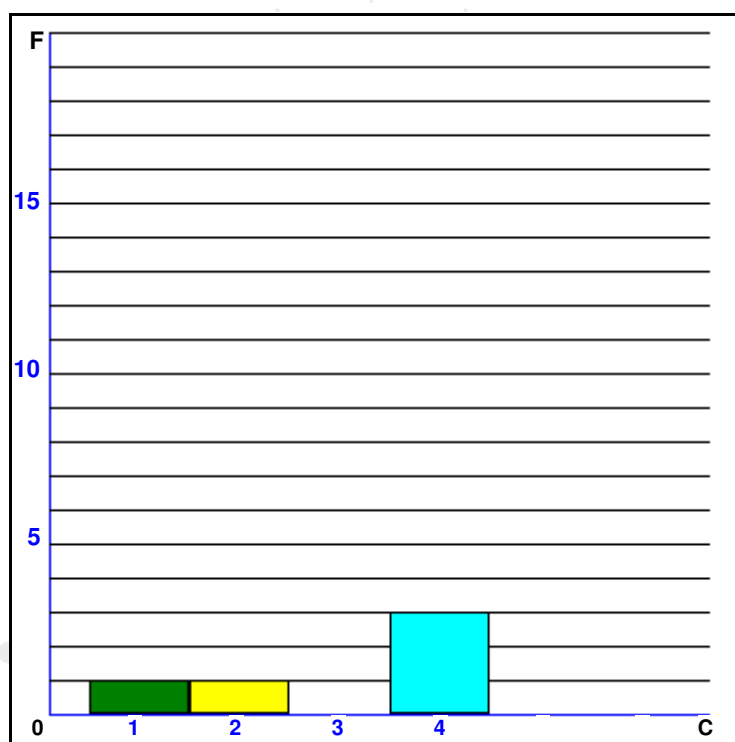
Oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e quarenta e sete reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO LOTE 04 - QUADRA C: R\$ 833.547,00 (oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e quarenta e sete reais)

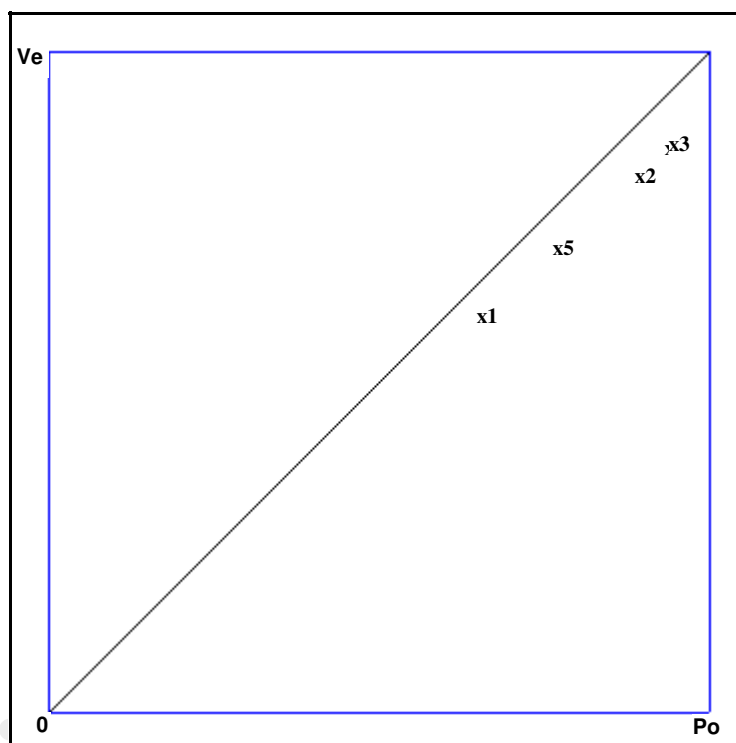
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



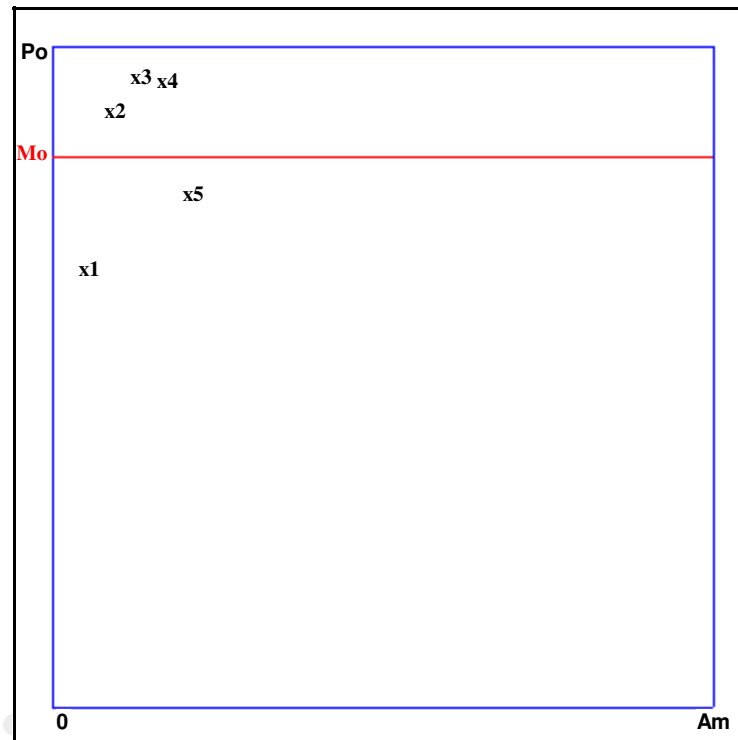
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	495,67	550,86	1
2	550,86	606,05	1
3	606,05	661,23	0
4	661,23	716,42	3

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	550,75	495,67	0,90
2 -	751,45	676,30	0,90
3 -	796,02	716,42	0,90
4 -	790,00	711,00	0,90
5 -	648,23	583,41	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 707,29

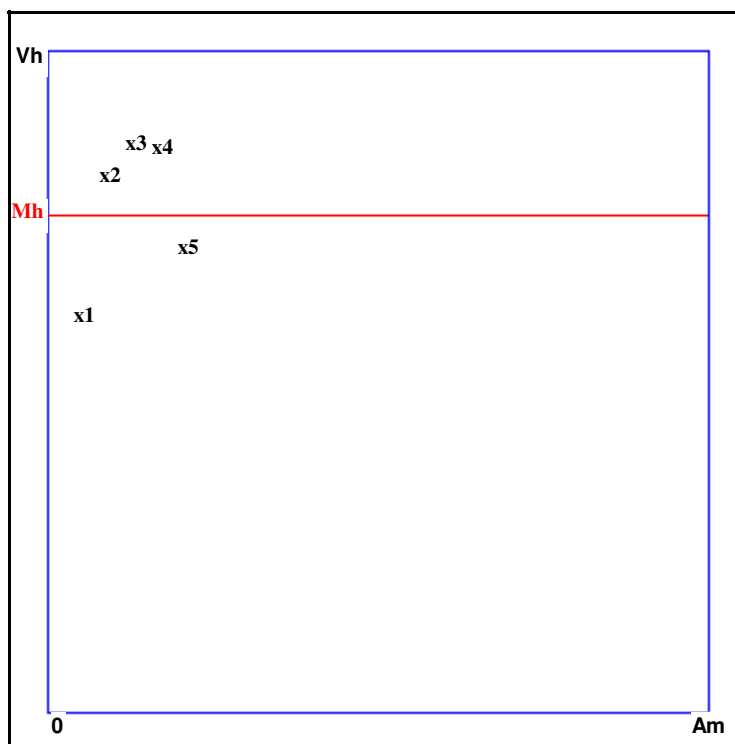
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	550,75	156,541	22,13
2 -	751,45	44,157	6,24
3 -	796,02	88,732	12,55
4 -	790,00	82,712	11,69
5 -	648,23	59,060	8,35



D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 636,56

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	495,67	140,887	22,13
2 -	676,30	39,741	6,24
3 -	716,42	79,859	12,55
4 -	711,00	74,441	11,69
5 -	583,41	53,154	8,35

Data: 20/01/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **25** (vinte e cinco) páginas, **07** (sete) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **01** (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.

**FABIANA
NAVARRO
CERRI
VERZOLLA:2
5525334852**

Assinado de forma digital por
FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,
ou=(EM BRANCO),
ou=20612031000100,
ou=Videoconferencia, cn=FABIANA
NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.02.09 15:44:11 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CAU N° A210575-6

RRT N° SI13850413I00CT001

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

**EMPRESA BRASILEIRA
DE CONSULTORIA E
AVALIACAO
PAT:42586916000115**

Assinado de forma digital por EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1,
ou=20612031000100, ou=videoconferencia,
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2026.02.09 15:44:20 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio – Diretor

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL**

CNPJ N° 42.586.916/0001-15

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



19107

VALIENGE BRASIL



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 5.055
4º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029376. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código OETvmram.



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
5.055

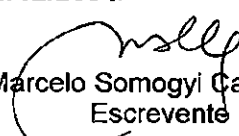
ficha
01F

CNS/CNJ: 11.346-4

CNM: 113464.2.0005055-10

4 Oficial
de Registro
de Imóveis
CAMPINAS

IMÓVEL: Lote 10 da quadra C do loteamento denominado Residencial Jaguari, situado no Distrito de Paz de Souza, neste município, comarca e 4ª circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição: mede 12,52 metros mais 9,23 metros de frente para a Rua Três; 28,00 metros no fundo, confrontando com os lotes 4 e 5; 49,24 metros no lado direito, confrontando com o lote 11; 55,00 metros no lado esquerdo, confrontando com os lotes 7, 8 e 9, perfazendo uma área total de 1.282,38m², considerando que o observador situa-se sobre o lote olhando para a rua. **Restrições:** Devem ser respeitadas restrições quanto à edificação e ao uso do imóvel, descritas na matrícula nº 4673 deste ofício, onde foi feito o registro do loteamento e constantes do contrato padrão, arquivado no processo do loteamento. **Proprietários:** **EDUARDO MANOEL NOGUEIRA**, brasileiro, economista, portador do RG nº 3436820-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 412.597.188-91, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77 com **THEREZA CHRISTINA DE SOUZA TOLEDO NOGUEIRA**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 5002440-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 412.597.188-91, residentes e domiciliados na Rua Professor Luciano Gualberto nº 387, São Paulo-SP. **Título aquisitivo:** R.3/94366 datado de 12 de novembro de 1998 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local; matrícula 4673 datada de 27 dezembro de 2004 deste ofício e loteamento registrado sob nº 06 na mesma matrícula, nesta data. **Matrícula de Origem nº 4673 deste Ofício.** Campinas, 04 de fevereiro de 2005. **Prenotação nº 4.179, em data de 10/12/2004.**


Marcelo Somogyi Castellani
Escrevente

AV-01/5.055: - Prenotação nº 105.886, em data de 19/01/2021.

CÓDIGO CARTOGRÁFICO - 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, expedida pela Prefeitura Municipal de Campinas-SP, datada de 29 de janeiro de 2021, faço constar que o imóvel desta matrícula possui junto à municipalidade o código cartográfico nº 4153.64.45.0806.00000. Campinas, 18 de fevereiro de 2021.

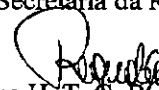

Regina H. T. C. B. de Castro
Escrevente

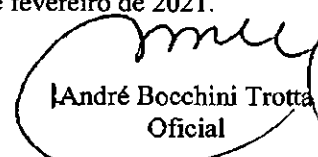

André Bocchini Trotta
Oficial

Selo: 113464331RN000108096IL215

AV-02/5.055: - Prenotação nº 105.886, em data de 19/01/2021.

DADOS DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL - Por escritura pública a seguir registrada, que contém a expressa autorização das partes para a lavratura de averbações, instruída com a cópia autenticada do cartão de CPF, arquivada nesta serventia quando da prenotação nº 46.189, faço constar que THEREZA CHRISTINA DE SOUZA TOLEDO NOGUEIRA está inscrita sob nº 285.877.458-75 no cadastro de pessoas físicas da Secretaria da Receita Federal. Campinas, 18 de fevereiro de 2021.


Regina H. T. C. B. de Castro
Escrevente


André Bocchini Trotta
Oficial

Selo: 113464331RB000108097AH21W

R-03/5.055: - Prenotação nº 105.886, em data de 19/01/2021.

VENDA E COMPRA - Por escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas-SP, livro 1363, fls. 309/311, datada de 04 de abril de 2016, e ata retificativa lavrada nas mesmas notas, livro 1653, fls. 329, datada de 08 de fevereiro de 2021, os proprietários **EDUARDO MANOEL NOGUEIRA** e seu cônjuge **THEREZA CHRISTINA DE SOUZA TOLEDO NOGUEIRA**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel
(continua no verso)



Valide aqui
este documento

fls. 19109

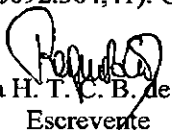
matrícula
5.055

ficha
01

CNS/CNJ: 11.346-4

CNM: 113464.2.0005055-10

desta matrícula pelo preço de R\$193.639,38 (cento e noventa e três mil, seiscentos e trinta e nove reais e trinta e oito centavos), a **CLAUDIA MARIA RUETE SCANDIUCCI**, brasileira, advogada, portadora do RG nº 5.114.492-SSP/SP, inscrita no CPF.MF. sob o nº 120.511.648-60, casada sob o regime da separação total de bens, após a Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 9.212, Livro nº 03 - Registro Auxiliar, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, com **MARCELO SCANDIUCCI**, brasileiro, médico, portador do RG nº 18.566.709-SSP/SP, inscrito no CPF.MF. sob o nº 120.791.178-07, residentes e domiciliados na Rua Professor Edgard Atra nº 693, Sousas, Campinas-SP. (valor venal e valor para ITBI / 2021- R\$692.364,41). Campinas, 18 de fevereiro de 2021.

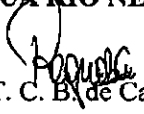

Regina H. T. C. B. de Castro
Escrevente

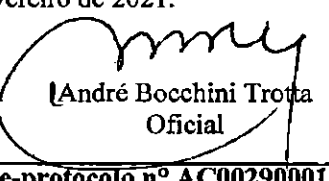

André Bocchini Trotta
Oficial

Selo: 113464321NM000108098AO21E

AV-04/5.055: - Prenotação nº 105.886, em data de 19/01/2021.

DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO - De conformidade com o artigo 1º, inciso III, da Lei Municipal nº 13.156, de 19 de novembro de 2007, faço a presente averbação para consignar que a Rua Três do loteamento denominado Residencial Jaguari, onde está situado o imóvel objeto da presente matrícula, passou a denominar-se **RUA RIO NEGRO**. Campinas, 18 de fevereiro de 2021.

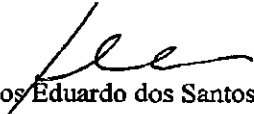

Regina H. T. C. B. de Castro
Escrevente


André Bocchini Trotta
Oficial

Selo: 113464331LY000108099PH212

R-05/5.055: - Prenotação nº 134.740, em data de 11/10/2023. (e-protocolo nº AC002900019)

VENDA E COMPRA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA - Por escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas-SP, no livro 1.848, às fls. 229/232, datada de 24 de julho de 2023, e ata retificativa lavrada nas mesmas notas, no livro 1.863, às fls. 299, datada de 13 de setembro de 2023, a proprietária, **CLAUDIA MARIA RUETE SCANDIUCCI**, casada com **MARCELO SCANDIUCCI**, ambos com endereço eletrônico: cscandi@hotmail.com, residentes e domiciliados na Rua Edgard Atra nº 693, Arboreto dos Jequitibás, Distrito de Sousas, Campinas-SP, CEP 13105-666, no mais já qualificados, **VENDEU** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), a **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.355.611/0001-74, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35.231.700.236, com sede na Avenida Coronel Silva Teles nº 1.002, Conjunto 61, Cambuí, Campinas-SP, CEP 13024-001. As partes acordam que a presente venda é feita com a **cláusula resolutiva expressa**, conforme o previsto nos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, sendo o preço restante no valor de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), será pago em 05 (cinco) parcelas mensais, iguais, fixas e consecutivas, cada uma no valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), representadas por igual número de notas promissórias, vencendo-se a primeira delas no dia 24 de agosto de 2023 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Uma vez pagas todas as parcelas, as respectivas notas promissórias devidamente resgatadas serão documentos hábeis para o cancelamento da referida condição junto ao Registro Imobiliário competente, podendo a compradora também solicitar e exigir da vendedora a emissão de quitação total do débito avençado. (valor venal e base de cálculo para ITBI - R\$ 818.772,18). Campinas, 06 de novembro de 2023.


Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrevente


André Bocchini Trotta
Oficial

Selo: 113464321AP000291911LD232

CONTINUA NA FICHA 02



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

5.055

ficha

02

4

Oficial
de Registro
de Imóveis

CAMPINAS

CNM: 113464.2.0005055-10

AV-06/5.055: - Prenotação nº 144.846, em data de 29/08/2024.

INDISPONIBILIDADE - De conformidade com o comunicado CGI nº 1813620, registrado nesta unidade aos 29 de agosto de 2024, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), aos 28 de agosto de 2024, faço a presente averbação, nos termos do subitem 412.2 do Capítulo XX do Provimento CG nº 58/89, para consignar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **I9PAY SOLUCOES EM PAGAMENTOS E SERVICOS LTDA (I9PAY)**, já qualificada, conforme ofício nº 202408.2818.03543998-IA-010, referente ao processo nº 50057635020244036105, da 9ª Vara Federal de Campinas/SP (Tribunal Reginal Federal da Terceira Região). Campinas, 13 de setembro de 2024.

Escrevente

- | | | | |
|--|--|---|---|
| ☐ Vitor dos Santos Cruz | ☒ Carlos Eduardo S. Cruz | ☐ Maria Alice G. Maquim | ☐ Elesiane Straci |
| ☐ Natiele Juliana da Silva | ☐ Julia Formigoni Porto | ☐ Aline de O. Vicentin | ☐ Daniela Bernardes |
| ☐ Monique C. Baptista Sabbadini | ☐ Regina H. T. C. B. de Castro | ☐ Vanderléa V. da C. Astolfo | ☐ Arrison Diego E. Alves |

Título analisado por Carlos Eduardo dos Santos Cruz

Selo: 113464331JY000349572FM24U

AV-07/5.055: - Prenotação nº 145.502, em data de 19/09/2024.

INDISPONIBILIDADE - De conformidade com o comunicado CGI nº 1834099, registrado nesta unidade aos 19 de setembro de 2024, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), aos 18 de setembro de 2024, faço a presente averbação, nos termos do subitem 412.2 do Capítulo XX do Provimento CG nº 58/89, para consignar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA. (I9PAY)**, já qualificada, conforme ofício nº 202409.1816.03587979-IA-160, referente ao processo nº 50057635020244036105, da 9ª Vara Federal de Campinas-SP (Tribunal Regional Federal da Terceira Região). Campinas, 03 de outubro de 2024.

Escrevente

- | | | | |
|--|---|---|---|
| ☐ Vitor dos Santos Cruz | ☐ Carlos Eduardo S. Cruz | ☐ Maria Alice G. Maquim | ☐ Elesiane Straci |
| ☐ Natiele Juliana da Silva | ☐ Julia Formigoni Porto | ☐ Aline de O. Vicentin | ☐ Daniela Bernardes |
| ☐ Monique C. Baptista Sabbadini | ☐ Regina H. T. C. B. de Castro | ☐ Vanderléa V. da C. Astolfo | ☐ Arrison Diego E. Alves |

Título analisado por Arrison Diego Evangelista Alves

Selo: 113464331HT000352949DA24H

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JU77Q-P24UG-6QFDE-RCQSC>



Valide aqui
este documento

4^o Oficial
de Registro
de Imóveis
C A M P I N A S

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JU77Q-P24UG-6QFDE-RCQSC>

CERTIDÃO

Pedido nº 275.942 - S26010486032D

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 **Matricula nº 5.055 (CNM: 113464.2.0005055-10)**, e compõe o histórico do imóvel desde a instalação desta serventia, 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**, 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. **CERTIFICO FINALMENTE** que a partir de 04 de agosto de 2025, houve a instalação do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Paulínia/SP. O referido é verdade e dou fé. Expedida por **JEAN VITOR ESPILDORA SANTOLAI**A.

Campinas, SP, 20/01/2026

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 conferir a procedência deste documento acesse:

Selo Digital nº
1134643C3C00000042658226C

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,41	R\$ 2,20	R\$ 78,01

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

Páginas: 04 de 04

Documento gerado oficialmente pelo
Todos os Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029376
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código OETvmram.



VALIENG BRASIL

19112

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Dados do Imóvel:

Unidade nº 1.604 e Vaga de Garagem
Condomínio Unic

Rua Benjamin Constant, nº 1.971

Bairro Cambuí – Campinas– SP

Matrícula Imobiliária nº 129.279

1º Cartório de Registro de Imóveis – Campinas SP

Lat.: -22°54'00"S Long.: -47°03'11"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354

1ª Vara Regional de Competência Empresarial

e de Conflitos Relacionados à Arbitragem

Comarca de Campinas – SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG012202613010100001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel (apartamento e vaga de garagem) objeto da Matrícula Imobiliária nº 129.279 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, referente a Unidade nº 1.604, localizado no 16º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIC, situado na Rua Benjamin Constant, nº 1.971, bairro Cambuí, município de Campinas – SP, com área privativa de 59,65 m², área comum de 36,606 m², área total de 96,256 m², e a fração ideal de 1,01915% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio; além do direito ao uso da vaga de garagem nº 67 localizada no 2º subsolo, é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):

Unidade nº 1.604 (A.U. de 59,65 m²)

Vaga de Garagem nº 67 (Direito de Uso):

R\$ 588.710,31

(quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e dez reais e trinta e um centavos)

Valor referente ao mês de fevereiro de 2026.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa no bairro Cambuí e seu entorno, concentrando-se em ofertas comparativas de apartamentos. Em nossa pesquisa foram coletadas cinco ofertas comparativas de venda de apartamentos de características análogas em termos de localização, padrão construtivo e áreas úteis cujos preços, após aplicar-se sobre os valores brutos de metro quadrado de área útil dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) referente à elasticidade das negociações; concluíram pelo valor médio de R\$ 9.869,41 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel (apartamento e vaga de garagem) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 129.279 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, referente a **Unidade nº 1.604**, localizado no **16º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIC**, situado na **Rua Benjamin Constant, nº 1.971, bairro Cambuí, município de Campinas – SP**, com **área privativa de 59,65 m², área comum de 36,606 m², área total de 96,256 m²**, e a **fração ideal de 1,01915% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**; além do **direito ao uso da vaga de garagem nº 67** localizada no **2º subsolo**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354** distribuído ao **Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJS, 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de Campinas - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida e vistoria no imóvel avaliado, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e conforme vistoria visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O apartamento avaliado localiza-se no Condomínio Edifício Unic, no bairro Cambuí, município de Campinas, na quadra formada pela Rua Benjamin Constant (a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente), complementado pela Rua Barreto Leme e Rua Padre José Teixeira. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°53'35"S e -47°03'11"O.



2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual, ocupa uma área de 794,571 km². No ano de 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.139.047 habitantes, sendo, em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

2.3. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel avaliado consiste em apartamento com vaga de garagem demarcada no condomínio.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado é formado pela **Matrícula Imobiliárias nº 129.279** (Unidade nº 1.604 e Vaga de Garagem) do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, conforme certidão juntada no **ANEXO 01**.

2.5. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.5.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado (unidade nº 1.604 e vaga de garagem) está localizado no **CONDOMÍNIO UNIC**, situado na **Rua Benjamin Constant, nº 1.604, bairro Cambuí, município de Campinas – SP**, com **área privativa de 59,65 m², área comum de 36,606 m², área total de 96,256 m²**, e a **fração ideal de 1,01915%**, incluindo o **direto de uso da vaga de garagem nº 67** localizado no **2º subsolo** do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIC**.

2.5.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Edifício Soho Campinas possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Portaria Geral;
- ✓ Hall Social;
- ✓ Piscina descoberta;
- ✓ Academia de ginástica;
- ✓ Saúna;
- ✓ Salão de Festas;
- ✓ Espaço Gourmet;
- ✓ Quadra Poliesportiva
- ✓ 02 Elevadores (Social e de Serviços)

2.5.3. Características da Unidade nº 171:

A área privativa da Unidade nº 171 do comum do Condomínio Soho Campinas possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Sala de Estar / Jantar;
- ✓ Escada de Acesso Dormitório;
- ✓ Lavabo;
- ✓ Cozinha;
- ✓ Área de Serviço;
- ✓ Dormitório;
- ✓ WC;
- ✓ Deck com Churrasqueira.

2.5.4. Infraestrutura e características da região:

O Cambuí é um bairro nobre e central de Campinas, conhecido por sua excelente infraestrutura, alta qualidade de vida e vibrante cena gastronômica, cultural e de lazer, misturando áreas residenciais de alto padrão com um comércio rico em bares, restaurantes, cafés e lojas, além de ser um importante polo de serviços, saúde e educação, com fácil acesso ao centro da cidade e outros bairros como Taquaral e Guanabara. Possui característica mista (uso residencial e de serviços) de alto e médio padrão e é servida por diversas linhas de ônibus que interligam a região às demais localidades do município de Campinas.

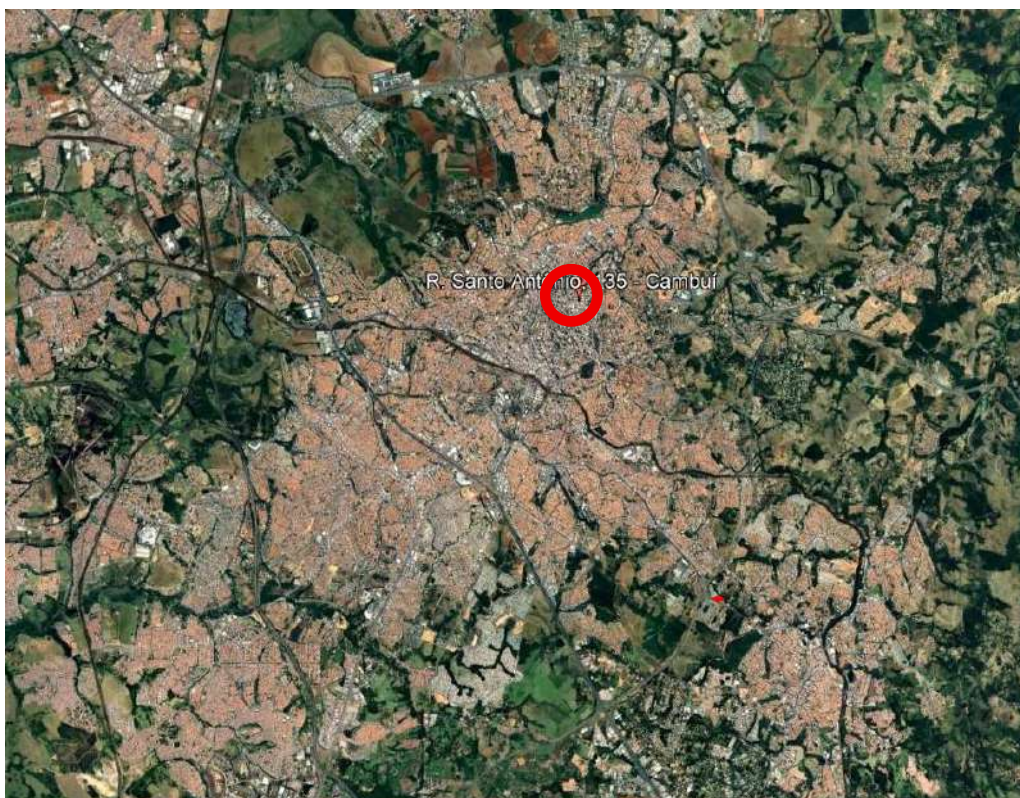
2.5.5. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

O imóvel avaliado se enquadra nas disposições da **Lei Municipal Complementar nº 218 de 20 de dezembro de 2018** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campinas), o imóvel avaliado enquadra-se em **ZM4 – Zona Mista 4**, zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade, observado que:

- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo será equivalente a 1,00 (ou uma vez a área do terreno);
- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo será equivalente a 4,00 (ou quatro vezes a área do terreno);

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local** na data de **01/12/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



Fotografia 01 – Localização do Condomínio Edifício Unics (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Campinas SP.



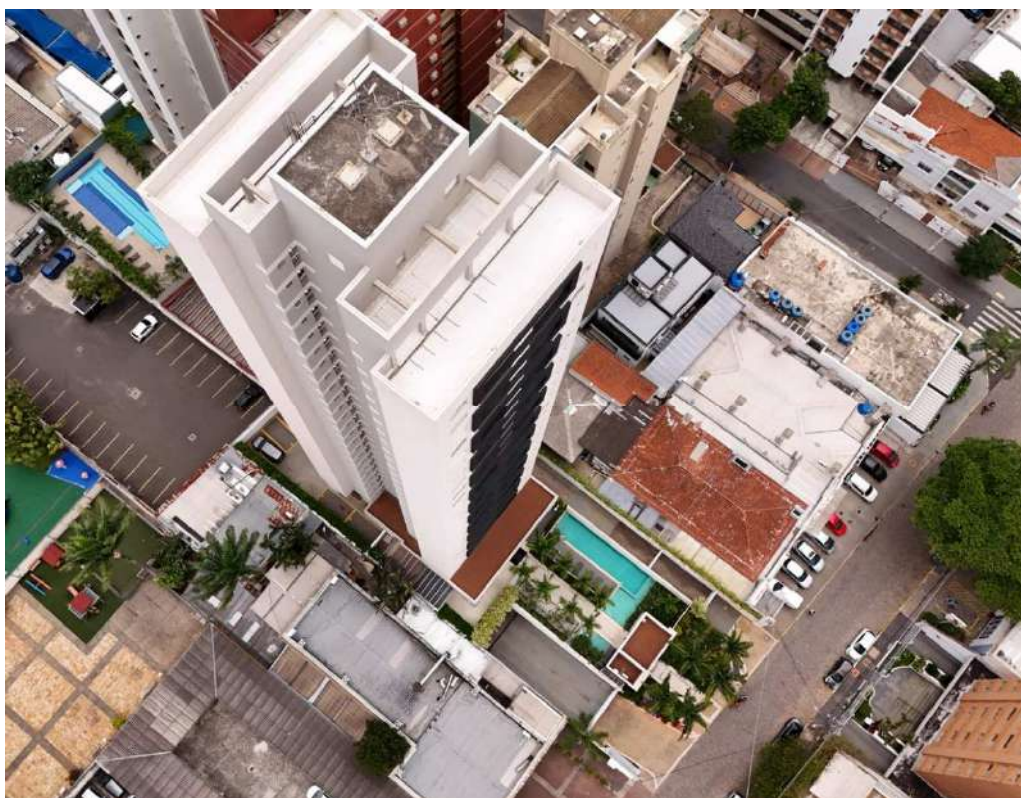
Fotografia 02 – Localização do Condomínio Unic (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do Condomínio Unic junto à Rua Benjamin Constant.



Fotografia 04 – Aspecto geral do Condomínio Unic.



Fotografia 05 – Aspecto geral do Condomínio Unic.



Fotografia 06 – Aspecto do entorno do Condomínio Unic.



Fotografia 07 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Unic.



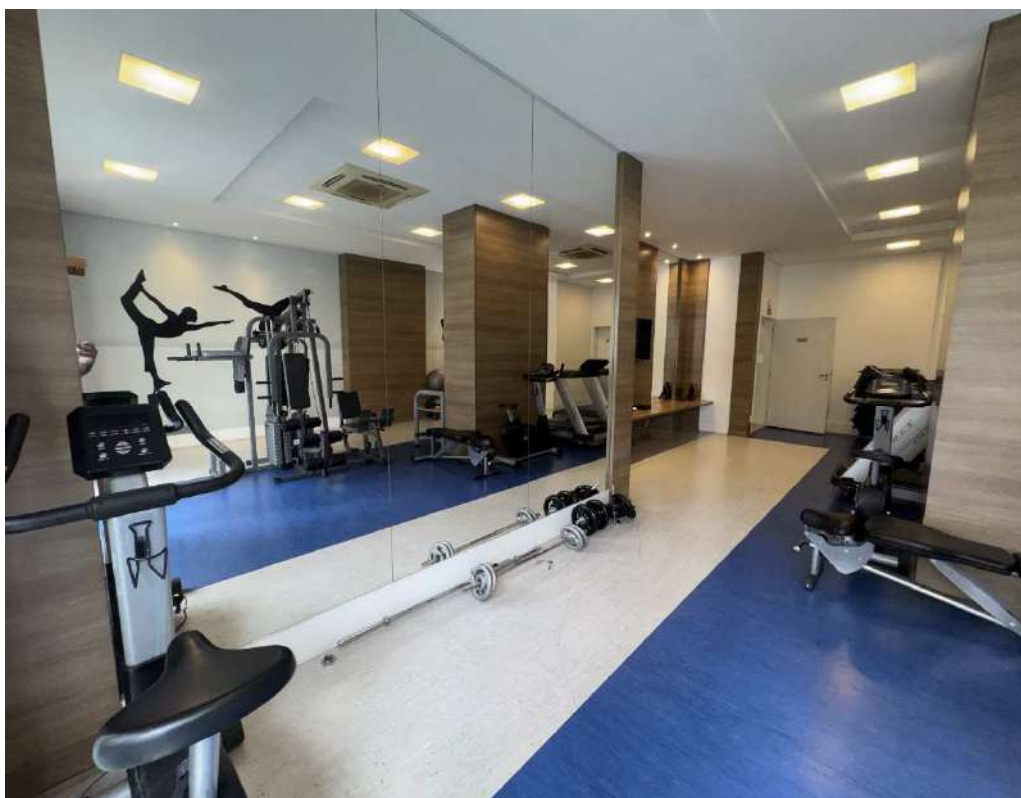
Fotografia 08 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Unic.



Fotografia 09 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Unic.



Fotografia 10 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Unic.



Fotografia 11 – Aspecto da área comum interna do Condomínio Unic.



Fotografia 12 – Aspecto da área comum interna do Condomínio Unic.



Fotografia 13 – Aspecto interno da Unidade nº 1.604 do Condomínio Unic.



Fotografia 14 – Aspecto interno da Unidade nº 1.604 do Condomínio Unic.



Fotografia 15 – Aspecto interno da Unidade n° 1.604 do Condomínio Unic.



Fotografia 16 – Aspecto interno da Unidade n° 1.604 do Condomínio Unic.



Fotografia 17 – Aspecto interno da Unidade nº 1.604 do Condomínio Unic.

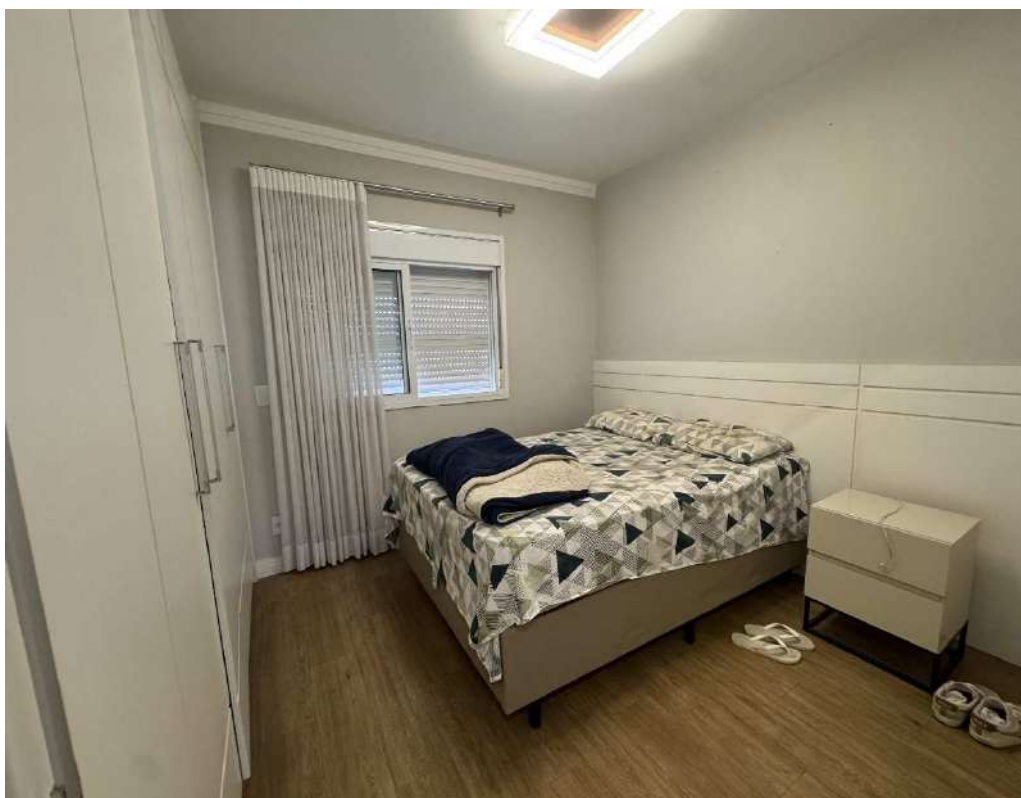


Fotografia 18 – Aspecto interno da Unidade nº 1.604 do Condomínio Unic.



19126

VALIENG BRASIL



Fotografia 19 – Aspecto interno da Unidade nº 1.604 do Condomínio Unic.

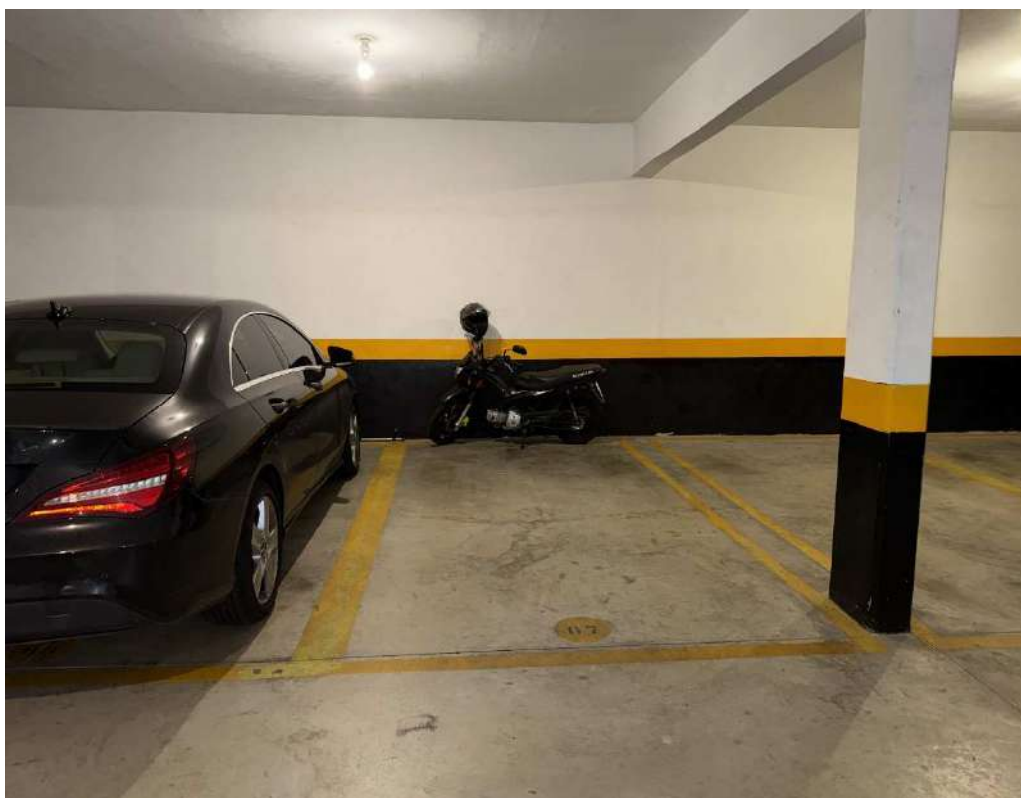


Fotografia 20 – Aspecto interno da Unidade nº 1.604 do Condomínio Unic.

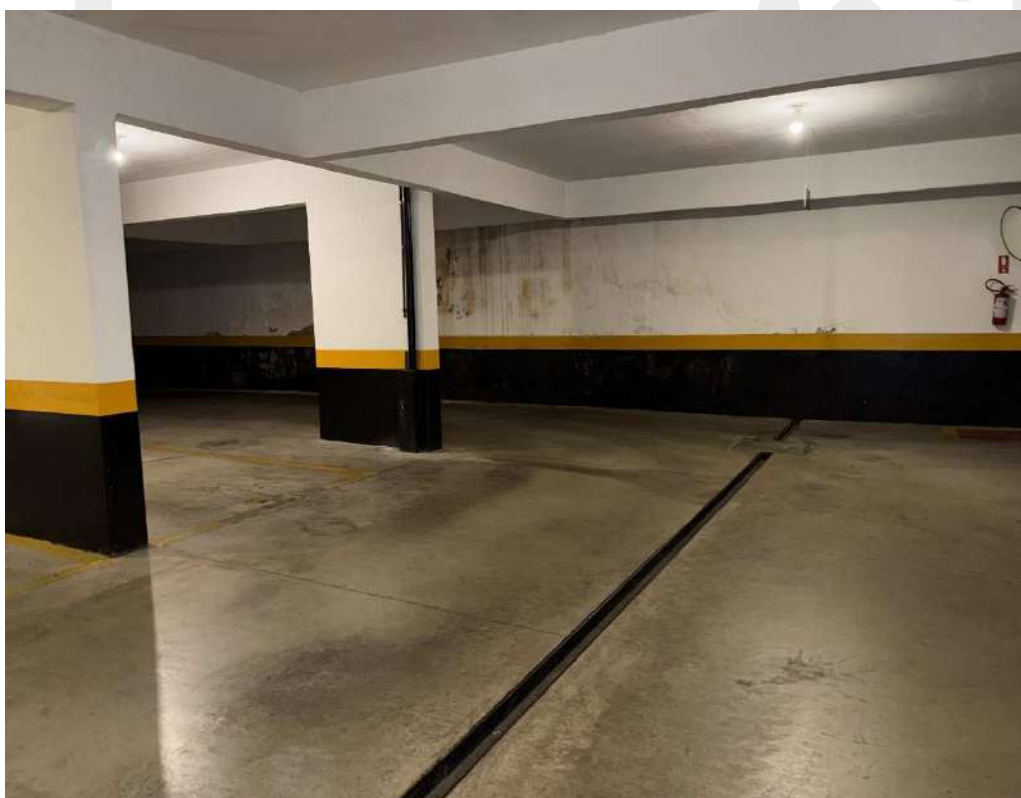


19127

VALIENGE BRASIL



Fotografia 21 – Aspecto da vaga de garagem n° 67 localizada no 2° subsolo do Condomínio Unic.



Fotografia 21 – Aspecto do subsolo de garagem do Condomínio Unic.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área útil das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

O valor do metro quadrado de área útil para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (bairro Cambuí e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de apartamentos na modalidade venda. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.
- b. **FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Fator do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de apartamentos no mesmo condomínio do imóvel avaliado, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



19129

VALIENG BRASIL

Elementos Comparativos Apartamentos - Venda

MAPA DE LOCALIZAÇÃO
ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA
APARTAMENTOS – BAIRRO CAMBUÍ
CAMPINAS – SP



Elemento Comparativo 01: Rua Santo Antônio

Elemento Comparativo 02: Rua Major Solon

Elemento Comparativo 03: Rua Dr. Emílio Ribas

Elemento Comparativo 04: Avenida Dr. Antônio Galízia

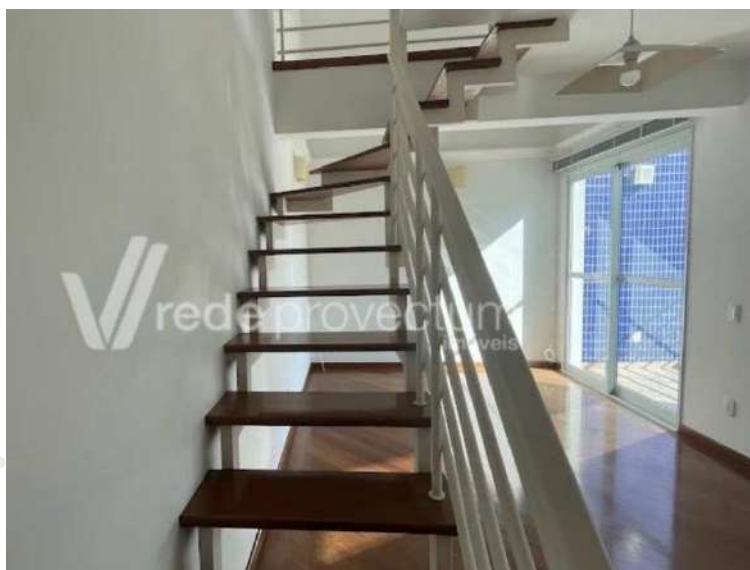
Elemento Comparativo 05: Rua Coronel Quirino



19131

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Santo Antônio (no próprio condomínio) – Bairro Cambuí

Área Útil M²

58,76m²

Valor de Oferta:

R\$ 560.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap250644-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19132

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Major Solon – Cambuí

Área Útil M²

46,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 460.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap251164-apartamento-venda-temporada-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19133

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Dr. Emílio Ribas – Cambuí

Área Útil M²

50,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 580.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap291292-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19134

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Dr. Antônio Galízia – Cambuí

Área Útil M²

43,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 550.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap237491-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19135

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Coronel Quirino – Cambuí

Área Útil M²

55,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap230100-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19136

VALIENG BRASIL

Relatório de Avaliação Venda – Apartamento (Software Avalurb 5.1)

1) Ident: UNIC CAMPINAS

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA BENJAMIN CONSTANT

Nº: 1971

Complemento: UNID. 1064

Bairro: CAMBUÍ

Cidade: CAMPINAS

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	560.000,00	58,76	9.530,29	0,90	8.577,26
2	460.000,00	46,00	10.000,00	0,90	9.000,00
3	580.000,00	50,00	11.600,00	0,90	10.440,00
4	550.000,00	43,00	12.790,70	0,90	11.511,63
5	600.000,00	55,00	10.909,09	0,90	9.818,18

F1: Oferta

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	8.577,26
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	11.511,63
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	49.347,07
Amplitude total (R\$/m2):	2.934,36
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	733,59
Média aritmética (R\$/m2):	9.869,41
Mediana (R\$/m2):	9.818,18
Desvio médio (R\$/m2):	885,119456
Desvio padrão (R\$/m2):	1.167,325297
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.362.648,349385

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1069

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4068

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 11,83

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 9.069,12

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 9.869,41

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 10.669,71

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,11

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,11

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 8.389,00

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 9.869,41

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 11.349,83

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 59,65

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 9.869,41

VALOR TOTAL (R\$) = 588.710,31

quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e dez reais e trinta e um centavos

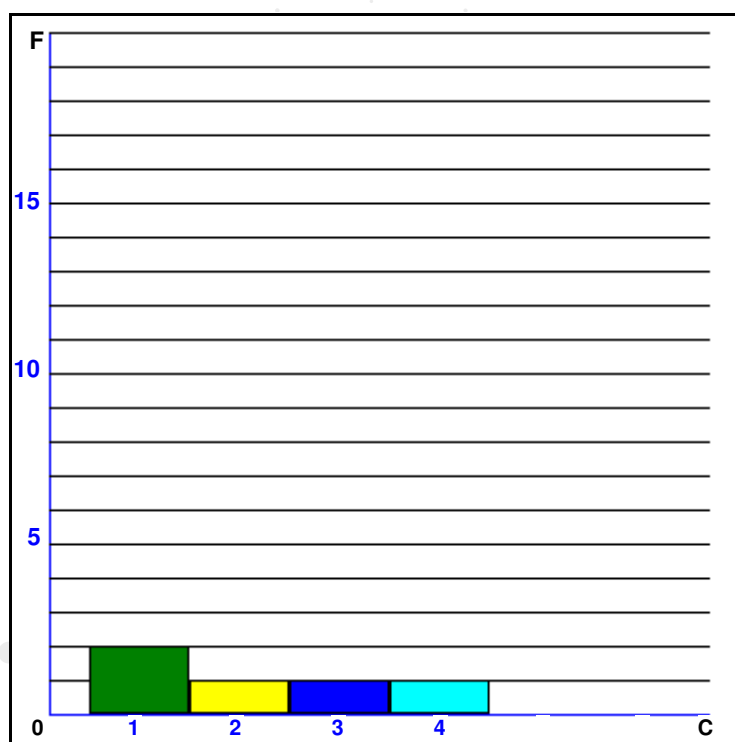
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA UNIDADE Nº 1.604: R\$ 588.710,31 (quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e dez reais e trinta e um centavos)



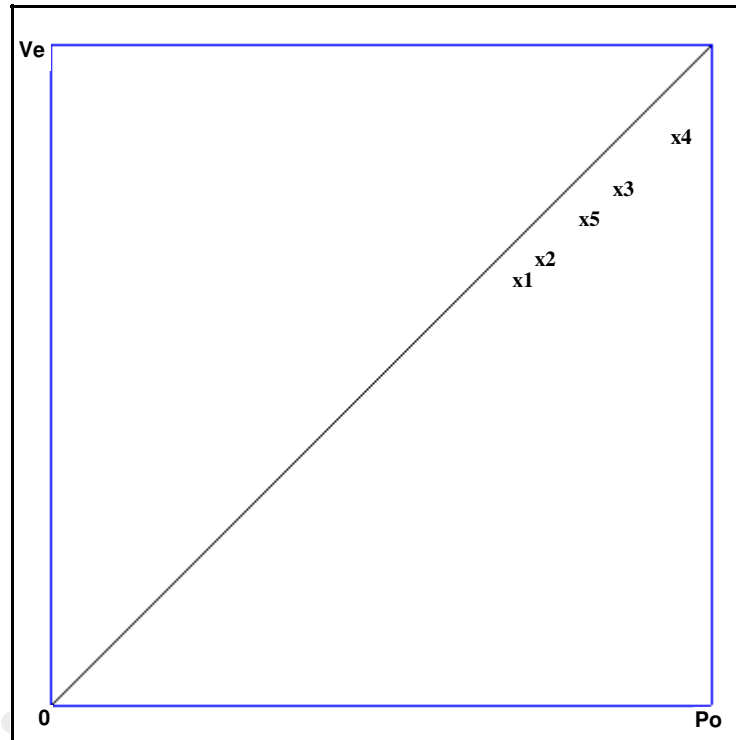
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



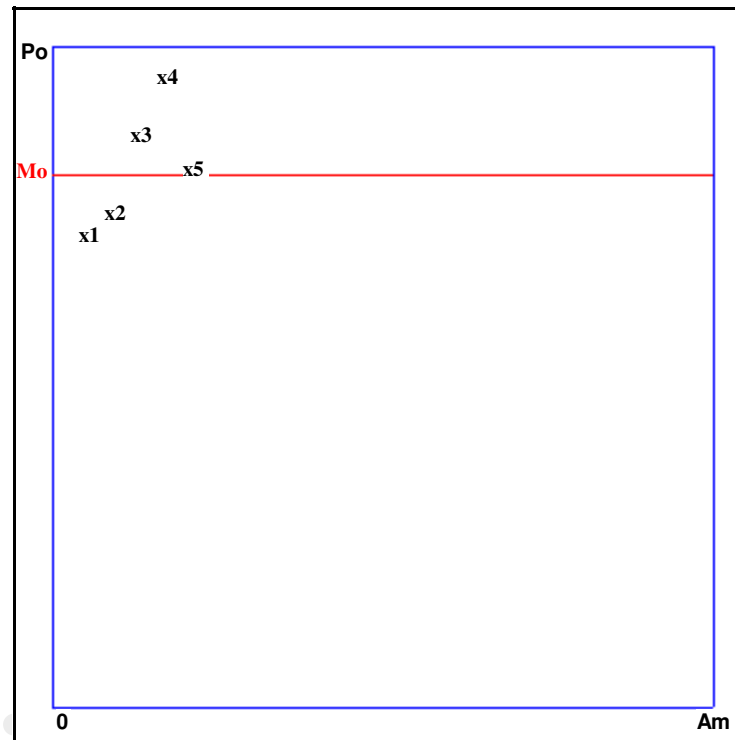
INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	8.577,26	9.310,85	2
2	9.310,85	10.044,45	1
3	10.044,45	10.778,04	1
4	10.778,04	11.511,63	1

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	9.530,29	8.577,26	0,90
2 -	10.000,00	9.000,00	0,90
3 -	11.600,00	10.440,00	0,90
4 -	12.790,70	11.511,63	0,90
5 -	10.909,09	9.818,18	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



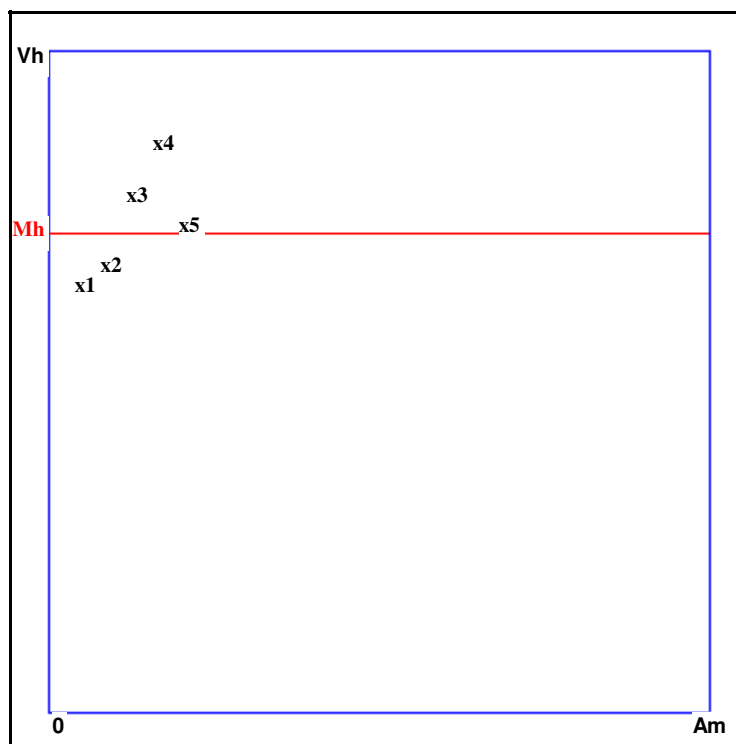
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 10.966,02

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	9.530,29	1.435,724	13,09
2 -	10.000,00	966,016	8,81
3 -	11.600,00	633,984	5,78
4 -	12.790,70	1.824,681	16,64
5 -	10.909,09	56,925	0,52

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 9.869,41

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	8.577,26	1.292,151	13,09
2 -	9.000,00	869,415	8,81
3 -	10.440,00	570,585	5,78
4 -	11.511,63	1.642,213	16,64
5 -	9.818,18	51,233	0,52

Data: 20/01/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **34** (trinta e quatro) páginas, **21** (vinte e uma) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **01** (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.

**FABIANA
NAVARRO
CERRI
VERZOLLA:2
5525334852**

Assinado de forma digital por
FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB
e-CPF A1, ou=(EM BRANCO),
ou=20612031000100,
ou=videoconferencia,
cn=FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.02.09 15:46:01
-03'00'

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6**

RRT N° SI13850413I00CT001

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

**EMPRESA BRASILEIRA
DE CONSULTORIA E
AVALIACAO
PAT:4258691600011
5**

Assinado de forma digital por EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, ou=20612031000100,
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
Dados: 2026.02.09 15:46:12 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio – Diretor

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENG BRASIL**

CNPJ N° 42.586.916/0001-15

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



VALIENGE BRASIL

19151



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 129.279
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0129279-03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

129.279

ficha

1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Em 3 de junho de 2014

CNJ: 12230-9

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

APARTAMENTO nº. 1.604 (MIL SEISCENTOS E QUATRO), localizado no 16º pavimento do **CONDOMÍNIO "UNIC"**, na Avenida Benjamin Constant nº. 1.971, nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, composto por 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar e de jantar, 01 (uma) varanda, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro e 01 (uma) área de serviço, com direito ao uso da vaga de garagem nº. 67, coberta, do 2º subsolo, com área privativa de 59,650m², comum de 36,606m², total de 96,256m² e fração ideal de 1,01915% ou 15,083m² no terreno do condomínio, que corresponde ao lote 22 do quarteirão 77 do cadastro municipal, com área de 1.480,00m², descrito na matrícula 11.554.

PROPRIETÁRIA: **BROOKFIELD SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida das Nações Unidas nº. 14.171, 14º andar, Torre B, Parte, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 58.877.812/0001-08. **Título Aquisitivo:** R.26/11.554, de 12 de maio de 2.011. **Instituição de Condomínio:** R.36/11.554, desta data. Campinas, 3 de junho de 2014. (JB) A escrevente habilitada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto, (Ana Paula Fujimoto).

Av.1/129.279: Sobre o imóvel desta matrícula, em conjunto com outras unidades do condomínio, incide o direito real de **HIPOTECA**, constituída em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 00.000.000/5046-61, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$12.312.357,00, com vencimento em 17 de agosto de 2.015, conforme R.30 e Av.31 da matrícula 11.554. Campinas, 3 de junho de 2014. (JB) A escrevente habilitada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto, (Ana Paula Fujimoto).

Av.2/129.279: Fica **CANCELADA A HIPOTECA** noticiada na Av.1, objeto do R.30 e Av.31 da matrícula 11.554, mas tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, à vista de autorização expressa do credor BANCO DO BRASIL S/A., constante da cláusula 2.3 do instrumento particular passado nesta cidade, datado de 29 de setembro de 2.014, prenotado sob nº. 413.697. Campinas, 13 de janeiro de 2015. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: Jose Benedito Scannapieco Possati, (Jose Benedito Scannapieco Possati).

R.3/129.279: A proprietária **BROOKFIELD SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Magalhães de Castro, nº. 4.800, salas 11, 12, 21 e 22, anexo torre 3, Cidade Jardim, de acordo com instrumento particular passado nesta cidade em 29 de setembro de 2.014, com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66), prenotado sob nº. 413.697, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG. nº. 27549242 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 270.923.778-46, casado no regime da separação de bens com **MARIANA KRAMER WICHMANN**, brasileira, administradora, portadora da cédula de identidade RG. nº. 1070044654 SJS/II RS, inscrita no CPF/MF. sob nº. 004.975.610-93, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Horácio Lafer, nº. 123, apto. 143, Itaim Bibi, pelo preço de R\$344.833,48. Campinas, 13 de janeiro de 2015. A escrevente habilitada:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVXVK2-8NLSJSVEX5-N9LPR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código Pv1MRwGM.



Valide aqui
este documento

fls. 191

CNM 122309.2.0129279-03

matricula	ficha
129.279	1 (um)
	verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado:
(José Benedito Scannapieco Possati).

Av.4/129.279: De acordo com certidão de REGISTRO nº. 12.992 no livro 3-/Reg. Auxiliar do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, da escritura pública de pacto antenupcial de 04 de outubro de 2.013, lavrada nas notas do 20º Tabelionato de São Paulo, Capital (às fls. 398/399 do livro 1.631), faço constar que tendo CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA e MARIANA KRAMER WICHMANN contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles seria o da SEPARAÇÃO DE BENS; o casamento foi celebrado em 07 de novembro de 2.013, conforme termo nº. 8.458, lavrado às fls. 191 do livro B-94 do Registro Civil do 28º Subdistrito de São Paulo, Capital. Os documentos foram prenotados sob nº. 413.697. Campinas, 13 de janeiro de 2015. A escrevente habilitada:

Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado:
(José Benedito Scannapieco Possati).

R.5/129.279: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66), passado nesta cidade, datado de 29 de setembro de 2.014, prenotado sob número 413.697, o proprietário CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA casado com MARIANA KRAMER WICHMANN, já qualificados, TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF. sob número 00.360.305/0001-04, a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$262.400,00, que deverá ser amortizada no prazo de 420 meses, com vencimento do 1º encargo mensal no dia 29 de outubro de 2.014, à taxa anual de juros de 8,7873% (nominal) e 9,1500% (efetiva), e taxa de juros reduzida (com observância do disposto no item G1 do quadro resumo) de 8,4175% aa. (nominal) e 8,7500% aa. (efetiva), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança (cláusula 6ª), ficando a posse direta do imóvel com o fiduciante CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA casado com MARIANA KRAMER WICHMANN, e a posse indireta com a fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do parágrafo único, do artigo 23, da referida Lei nº 9.514, de 20/11/1997. Campinas, 13 de janeiro de 2015. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.6/129.279: Foi emitida sob forma cartular, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Cédula de Crédito Imobiliário Integral, série 914, sob número 1.4444.0662314-0, de acordo com instrumento particular (Lei 10.931/04), passado nesta cidade em 29 de setembro de 2.014, prenotado sob número 413.697. Campinas, 13 de janeiro de 2015. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.7/129.279: De acordo com certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil do 28º Subdistrito de São Paulo, Capital, datada de 21 de outubro de 2.014, prenotada sob nº. 413.697, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 8.458, lavrado às fls. 191, do livro B-94, foi averbado o DIVÓRCIO do casal CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA e MARIANA KRAMER WICHMANN, conforme escritura pública lavrada nas notas do 14º Tabelionato de São Paulo, Capital (livro 4.200 e fls. 371),
(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVXVK2-8NLSJS-SVEX5-N9LPR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029376. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código Pv1MRwgM.



Valide aqui
este documento

fls. 1913/19

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código Pv1MRwGM.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

129.279

ficha

2 (dois)

CNM 122309.2.0129279-03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

CNJ: 12230-9

Alexandre de Almeida Palmeira Filho
Oficial de Registro

datada de 14 de outubro de 2.014. Campinas, 13 de janeiro de 2015. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.8/129.279: Fica **CANCELADA** a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL** da **Av.6**, à vista de autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, constante do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 18 de julho de 2.016. Vide microfilme nº. 413.697 e prenotação nº. 428.740. Campinas, 29 de julho de 2016. A escrevente habilitada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.9/129.279: À vista de autorização expressa da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, constante do item 04 do quadro resumo do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 18 de julho de 2.016, prenotado sob nº. 428.740, em virtude do pagamento da dívida (artigo 25, §2º da Lei 9.514/97), **FICA CANCELADA** a alienação fiduciária objeto do **R.5** desta matrícula, retornando o domínio pleno da propriedade ao fiduciante CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA, já qualificado. Campinas, 29 de julho de 2016. A escrevente habilitada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.10/129.279: O proprietário CAMILO FLAMARION DO PRADO WITTICA, já qualificado, de acordo com instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66), passado na cidade de São Paulo, Capital, em 18 de julho de 2.016, prenotado sob nº. 428.740, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **GABRIEL JOSE REDONDANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG. nº. 29.891.017-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. nº. 296.776.818-93, e sua mulher **LARISSA DE CASTRO E SA OLIVEIRA**, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade RG. nº. 826824374 SSP/BA, inscrita no CPF/MF. nº. 915.408.605-15, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Percilio Neto nº. 628, casa 05, Parque Taquaral, pelo preço de R\$440.000,00. Campinas, 29 de julho de 2016. A escrevente habilitada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.11/129.279: Nos termos de instrumento particular com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66), passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 18 de julho de 2.016, prenotado sob nº. 428.740, os proprietários GABRIEL JOSE REDONDANO DE OLIVEIRA e sua mulher LARISSA DE CASTRO E SA OLIVEIRA, já qualificados, **TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco, São Paulo, inscrito no CNPJ/MF. nº. 60.746.948/0001-12, a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$340.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 240 meses, vencendo o 1º encargo mensal no dia 15 de setembro de 2.016, à taxa anual de juros de 10,30% (nominal) e 10,80% (efetiva), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, pela aplicação do

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXVK2-8NLSJS-SVEX5-N9LPR>



Valide aqui
este documento

fls. 1913578

CNM 122309.2.0129279-03

matrícula

129.279

ficha

2 (dois)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (cláusula 4.10.2), ficando a posse direta do imóvel com os fiduciários GABRIEL JOSE REDONDANO DE OLIVEIRA e sua mulher LARISSA DE CASTRO E SA OLIVEIRA, e a posse indireta com o fiduciário BANCO BRADESCO S/A, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 9.514/97. Campinas, 29 de julho de 2016. A escrevente habilitada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.12/129.279: À vista de autorização expressa do credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, constante de instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 18 de agosto de 2.022, prenotado sob nº. 497.085, em 24/10/2022 em virtude do pagamento da dívida (artigo 25 – § 2º. da Lei Federal nº. 9.514/97), **FICA CANCELADA** a alienação fiduciária objeto do R.11 desta matrícula, retornando o domínio pleno da propriedade aos fiduciários **GABRIEL JOSE REDONDANO DE OLIVEIRA** e sua mulher **LARISSA DE CASTRO E SA OLIVEIRA**, já qualificados. Campinas, 8 de novembro de 2022. (AFGB). A escrevente autorizada: Aparecida de Fátima G. Baraldi, (Aparecida de Fátima G. Baraldi) – selo digital nº 1223093310000002188733229

Av.13/129.279: De acordo com a cópia autenticada da certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil de Itapira, São Paulo, datada de 29 de junho de 2.022, prenotadas sob nº. 497.085, em 24/10/2022, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 241, lavrado às fls. 41, do livro B-AUX-2, foi averbado o **DIVÓRCIO CONSENSUAL** do casal GABRIEL JOSÉ REDONDANO DE OLIVEIRA e LARISSA DE CASTRO E SÁ OLIVEIRA, decretado por sentença datada de 24 de fevereiro de 2.022, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões local, com trânsito em julgado no processo nº. 1006487-49.2022.8.26.0114, voltando ela assinar o nome de solteira **LARISSA GONÇALVES DE CASTRO E SÁ**. Campinas, 8 de novembro de 2022. (AFGB). A escrevente autorizada: Aparecida de Fátima G. Baraldi, (Aparecida de Fátima G. Baraldi) – selo digital nº 122309331000000218874922W

R.14/129.279: Nos termos de CARTA DE SENTENÇA extraída dos autos da ação de divórcio consensual requerido por GABRIEL JOSÉ REDONDANO DE OLIVEIRA e LARISSA GONÇALVES DE CASTRO E SÁ, da 2ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca (processo nº. 1006487-49.2022.8.26.0114), expedida pelo 2º Tabelionato de Itapira, São Paulo, por certidão datada de 15 de setembro de 2.022, prenotada sob nº. 497.085 em 24/10/2022, **A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, estimada no valor de R\$340.000,00, **FOI ATRIBUÍDA** ao divorciando **GABRIEL JOSÉ REDONDANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG 29.891.017-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 296.776.818-93, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, nº. 1160, Condomínio Wonders Galleria – Condomínio 1, apartamento nº. 63, Fazenda São Quirino, conforme acordo celebrado pelo casal, o qual foi homologado por sentença do mencionado Juízo de Direito, proferida no dia 24 de fevereiro de 2.022, com trânsito em julgado. Campinas, 8 de novembro de 2022. (AFGB). A escrevente autorizada: Aparecida de Fátima G. Baraldi, (Aparecida de Fátima G. Baraldi) – selo digital nº 1223093210000002188765224

(continua na ficha 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TVXVK2-8NLSJS-SVEX5-N9LPR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código Pv1MRwgM.



Valide aqui
este documento

fls. 1915678

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

129.279

ficha

3 (três)

CNM 122309.2.0129279-03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

CNS: 12230-9

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

R.15/129.279: O proprietário GABRIEL JOSÉ REDONDANO DE OLIVEIRA, já qualificado, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, nº. 1160, apartamento nº. 63, Bloco A, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 29 de novembro de 2.022 (livro 1804 e fls. 119 a 120), prenotada sob nº. 498.598 em 09/12/2022, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a **ANTONIO ALFREDO MASSETTO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.108.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 059.058.958-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo Antonio nº. 135, apto. 67, Cambuí, pelo valor de R\$500.000,00. Campinas, 21 de dezembro de 2022. (FAF). O escrevente autorizado: [Assinatura] (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 1223093210000002260320221

R.16/129.279: O proprietário ANTONIO ALFREDO MASSETTO, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 17 de fevereiro de 2.023 (livro 1820 e fls. 255 a 257), prenotada sob nº. 501.125 em 28/02/2023, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Coronel Silva Teles, nº. 1002, conjunto 61, Cambuí, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 34.355.611/0001-74, pelo preço de R\$500.000,00. Campinas, 13 de março de 2023. (FAF). O escrevente autorizado: [Assinatura] (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 122309321000000239405223N

Av.17/129.279: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202408.2818.03543998-IA-010, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº. 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 5005763-50.2024.4.03.6105. Vide prenotação nº 520.465 de 29/08/2024. Campinas, 12 de setembro de 2024. (EL). A escrevente autorizada: [Assinatura] (Eloisa Luppi) – selo digital nº 122309331000000334194924Z

Av.18/129.279: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202409.1816.03587979-IA-160, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 50057635020244036105. Vide prenotação nº 521.358 em 19/09/2024. Campinas, 3 de outubro de 2024. (LJC). A escrevente habilitada: [Assinatura] (Leticia Júlia Carvalho). O escrevente autorizado: [Assinatura] (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 122309331000000338299224Z

Av.19/129.279: À vista de requerimento passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 12 de dezembro de 2.024, acompanhado de certidão datada de 03 de dezembro de 2.024, assinada pelo Coordenador da Unidade de Processamento Judicial da 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Capital, expedida nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, prenotados sob nº. 524.865 em 13/12/2024, faço constar a existência de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XVK2-8NLS-SVEX5-N9LPR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código P41MRWGM.



Valide aqui
este documento

fls. 1915778

CNM 122309.2.0129279-03

matrícula

129.279

ficha

3 (três)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(processo nº. 1165240-78.2024.8.26.0100), que BANCO SOFISA S/A (exequente) move contra I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA e PATRICK BEZERRA BURNETT, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$2.920.588,04. Campinas, 6 de janeiro de 2025. (ABZT). A escrevente habilitada: ana beatriz zalotini tomaz, (Ana Beatriz Zalotini Tomaz). A escrevente autorizada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin) – selo digital nº 122309331000000354554925Z

Av.20/129.279: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202511.2711.04398560-IA-930, faço constar que, por ordem do Juízo da 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias da Comarca de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 10006973820258260354. Vide prenotação nº 538.258 de 28/11/2025. Campinas, 9 de dezembro de 2025. (LJC). A escrevente autorizada: Leticia Júlia Carvalho (Leticia Júlia Carvalho) – selo digital nº 1223093310000004145793254

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXVK2-8NLJS-SVEX5-N9LPR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código Pv1MRwgm.



Valide aqui
este documento

526280 - RTM

CERTIFICO E DOU F que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 129.279 deste Registro, e **abrange apenas as muta! "es ocorridas at# o dia \$til imediatamente anterior %data de sua expedi! &o.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 20 de janeiro de 2026.

A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1 REGISTRO DE IM! VEIS
Campinas

Oficial	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Cart. Serv.	R\$ 8,92
Comp. Reg. Civil	R\$ 2,41
Trib.Just.	R\$ 3,15
Minist'rio P#blico	R\$ 2,20
Tributo Municipal	R\$ 2,41
TOTAL	R\$ 78,01



1223093C30000004210214268

Para conferir a procedência deste documento efetue a
leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXVK2-8NLJS-SVE5-N9LPR>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56 , sob o número W41026700029376. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código Pv1MRwgm.



VALIENG BRASIL

19159

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Dados do Imóvel:

Unidade nº 67 e Vaga de Garagem nº 24
Condomínio Duets Loft
Rua Santo Antônio, nº 35
Bairro Cambuí – Campinas – SP
Matrículas Imobiliárias nº 99.158 e 99.159
1º Cartório de Registro de Imóveis – Campinas SP
Lat.: -22°53'26"S Long.: -47°03'04"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354
1ª Vara Regional de Competência Empresarial
e de Conflitos Relacionados à Arbitragem
Comarca de Campinas – SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG02202613024440001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel (apartamento e vaga de garagem) objeto da Matrícula Imobiliária nº 99.158 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, referente a Unidade nº 67, localizado no 11º e 12º pavimentos do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUETS LOFT, situado na Rua Santo Antônio, nº 135, bairro Cambuí, município de Campinas – SP, com área privativa de 58,7689 m², área útil comum real de 38,4197 m², área total real de 97,1886 m², área total equivalente de 76,6788 m² e a fração ideal de 1,50213% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio; além da vaga de garagem nº 24, objeto da Matrícula Imobiliária nº 99.158 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, localizado no subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUETS LOFT, com área privativa de 10,1250 m², área útil comum real de 3,3601 m², área total real de 13,4851 m², área total equivalente de 6,9684 m² e a fração ideal de 0,1337% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio, é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):

Unidade nº 67 (A.U. de 58,7685 m²)

Vaga de Garagem nº 24 (A.U. de 10,1250 m²):

R\$ 579.926,53

(quinhentos e setenta e nove mil, novecentos e vinte e seis reais e cinquenta e três centavos)

Valor referente ao mês de fevereiro de 2026.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa no bairro Cambuí e seu entorno, concentrando-se em ofertas comparativas de apartamentos. Em nossa pesquisa foram coletadas cinco ofertas comparativas de venda de apartamentos de características análogas em termos de localização, padrão construtivo e áreas úteis cujos preços, após aplicar-se sobre os valores brutos de metro quadrado de área útil dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) referente à elasticidade das negociações; concluíram pelo valor médio de R\$ 9.869,41 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel (apartamento e vaga de garagem) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 99.158 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, referente a **Unidade nº 67**, localizado no **11º e 12º pavimentos do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUETS LOFT**, situado na **Rua Santo Antônio, nº 135**, bairro **Cambuí**, município de **Campinas – SP**, com **área privativa de 58,7689 m²**, **área útil comum real de 38,4197 m²**, **área total real de 97,1886 m²**, **área total equivalente de 76,6788 m²** e a **fração ideal de 1,50213% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**; além da **vaga de garagem nº 24**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 99.158 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, localizado no **subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUETS LOFT**, com **área privativa de 10,1250 m²**, **área útil comum real de 3,3601 m²**, **área total real de 13,4851 m²**, **área total equivalente de 6,9684 m²** e a **fração ideal de 0,1337% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354** distribuído ao **Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJS, 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de Campinas - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida e vistoria no imóvel avaliado, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e conforme vistoria visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:



2.1. Localização:

O apartamento avaliado localiza-se no Condomínio Edifício Duets Loft, no bairro Cambuí, município de Campinas, na quadra formada pela Rua Santo Antônio (a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente), complementado pela Rua Doutor Sampaio Peixoto, Rua Heitor Leme de Paula e Rua Doutor Emílio Ribas. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°53'26"S e -47°03'04"O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual, ocupa uma área de 794,571 km². No ano de 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.139.047 habitantes, sendo, em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

2.3. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel avaliado consiste em apartamento duplex com vaga de garagem demarcada no condomínio.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado é formado pelas **Matrículas Imobiliárias nº 99.158** (Unidade nº 67) e **nº 99.159** (Vaga de Garagem nº 24), ambas do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, conforme certidões juntadas no **ANEXO 01 e 02**.

2.5. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.5.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado (unidade nº 67 e vaga de garagem) estão localizados no **CONDOMÍNIO DUETS LOFT**, situado na **Rua Santo Antônio, nº 135, bairro Cambuí, município de Campinas – SP**, com **área privativa de 58,7689 m², área útil comum real de 38,4197 m², área total real de 97,1886 m², área total equivalente de 76,6788 m² e a fração ideal de 1,50213% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, incluindo a **vaga de garagem nº 24**, localizado no **subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**



DUETS LOFT, com área privativa de 10,1250 m², área útil comum real de 3,3601 m², área total real de 13,4851 m², área total equivalente de 6,9684 m² e a fração ideal de 0,1337% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio.

2.5.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Edifício Duets Loft possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Portaria Geral;
- ✓ Hall Social;
- ✓ Piscina descoberta;
- ✓ Academia de ginástica;
- ✓ Salão de Festas;
- ✓ Espaço Gourmet;
- ✓ Quadra Poliesportiva
- ✓ 02 Elevadores (Social e de Serviços)

2.5.3. Características da Unidade nº 67:

A área privativa da Unidade nº 67 do comum do Condomínio Edifício Duets Loft possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Sala de Estar / Jantar;
- ✓ Escada de Acesso Dormitório;
- ✓ Lavabo;
- ✓ Cozinha;
- ✓ Área de Serviço;
- ✓ Dormitório;
- ✓ WC;
- ✓ Closet.

2.5.4. Infraestrutura e características da região:

O Cambuí é um bairro nobre e central de Campinas, conhecido por sua excelente infraestrutura, alta qualidade de vida e vibrante cena gastronômica, cultural e de lazer, misturando áreas residenciais de alto padrão com um comércio rico em bares, restaurantes, cafés e lojas, além de ser um importante polo de serviços, saúde e educação, com fácil acesso ao centro da cidade e outros bairros como Taquaral e Guanabara. Possui característica mista (uso residencial e de serviços) de alto e médio padrão e é servida por diversas linhas de ônibus que interligam a região às demais localidades do município de Campinas.

2.5.5. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

O imóvel avaliado se enquadra nas disposições da **Lei Municipal Complementar nº 218 de 20 de dezembro de 2018** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campinas), o imóvel avaliado enquadra-se em **ZM4 – Zona Mista 4**, zona residencial de alta densidade habitacional, com

mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade, observado que:

- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo será equivalente a 1,00 (ou uma vez a área do terreno);
- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo será equivalente a 4,00 (ou quatro vezes a área do terreno);

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local** na data de **01/12/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



Fotografia 01 – Localização do Condomínio Edifício Duets Loft (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Campinas SP.



Fotografia 02 –Aspecto geral do Condomínio Duets Loft (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do Condomínio Duets Loft junto à Rua Santo Antônio.



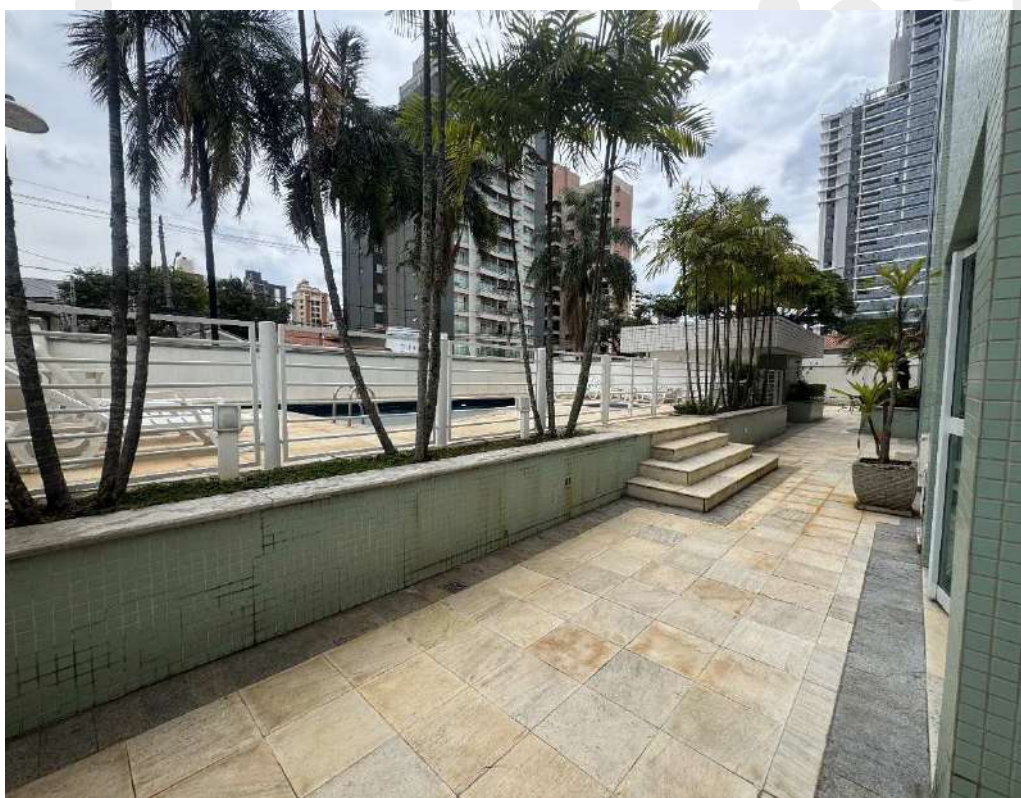
Fotografia 04 – Aspecto geral do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 05 – Aspecto geral do Condomínio Duets Loft e seu entorno.



Fotografia 06 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 07 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Duets Loft.



19168

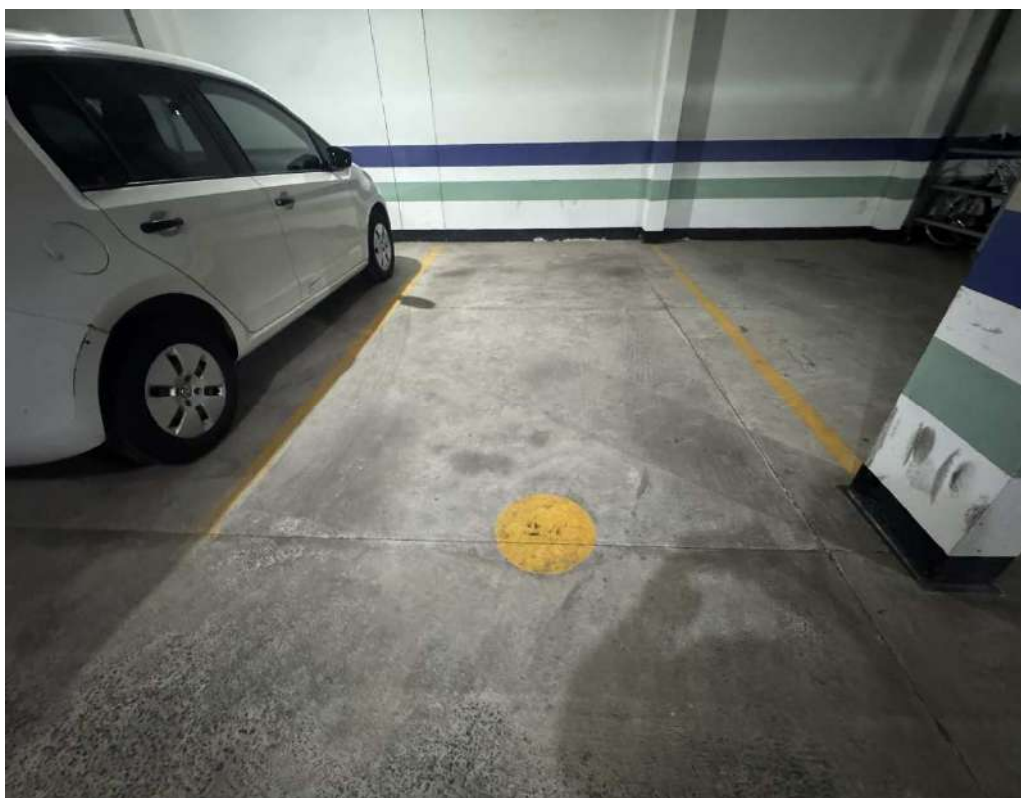
VALIENG BRASIL



Fotografia 08 – Aspecto da área comum interna do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 09 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Duets Loft.



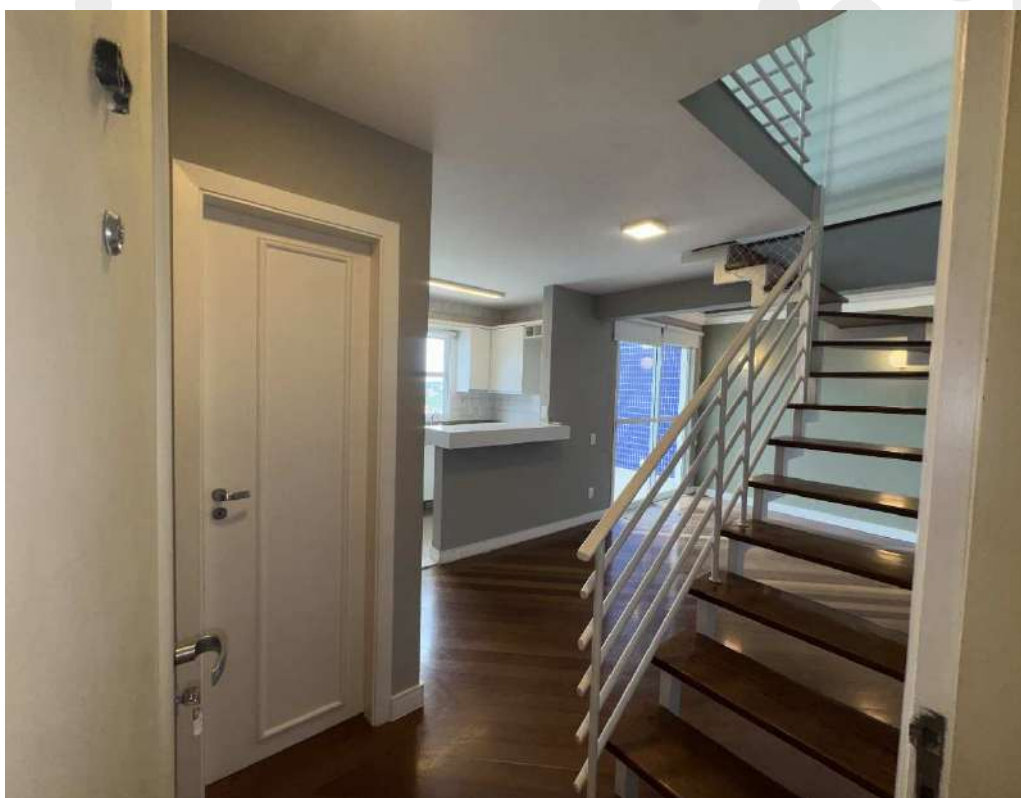
Fotografia 10 – Aspecto da Vaga de Garagem nº 24.



Fotografia 11 – Aspecto do subsolo (garagem) do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 12 – Aspecto do Hall de Elevador.

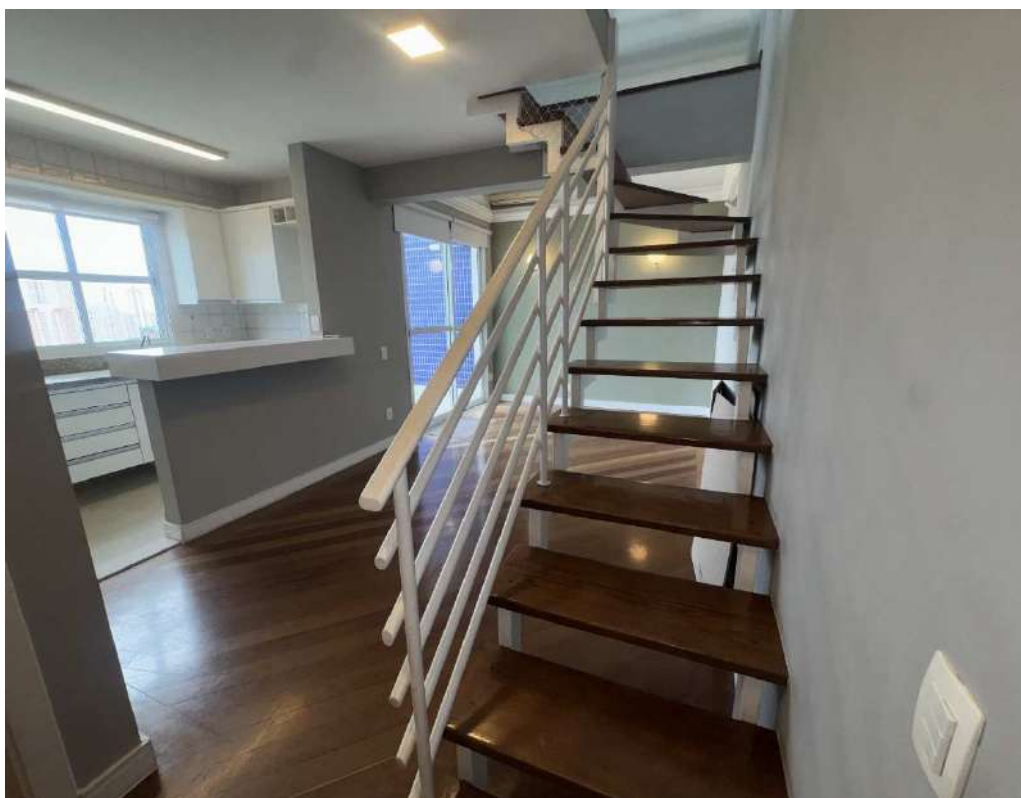


Fotografia 13 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



19171

VALIENG BRASIL



Fotografia 14 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.

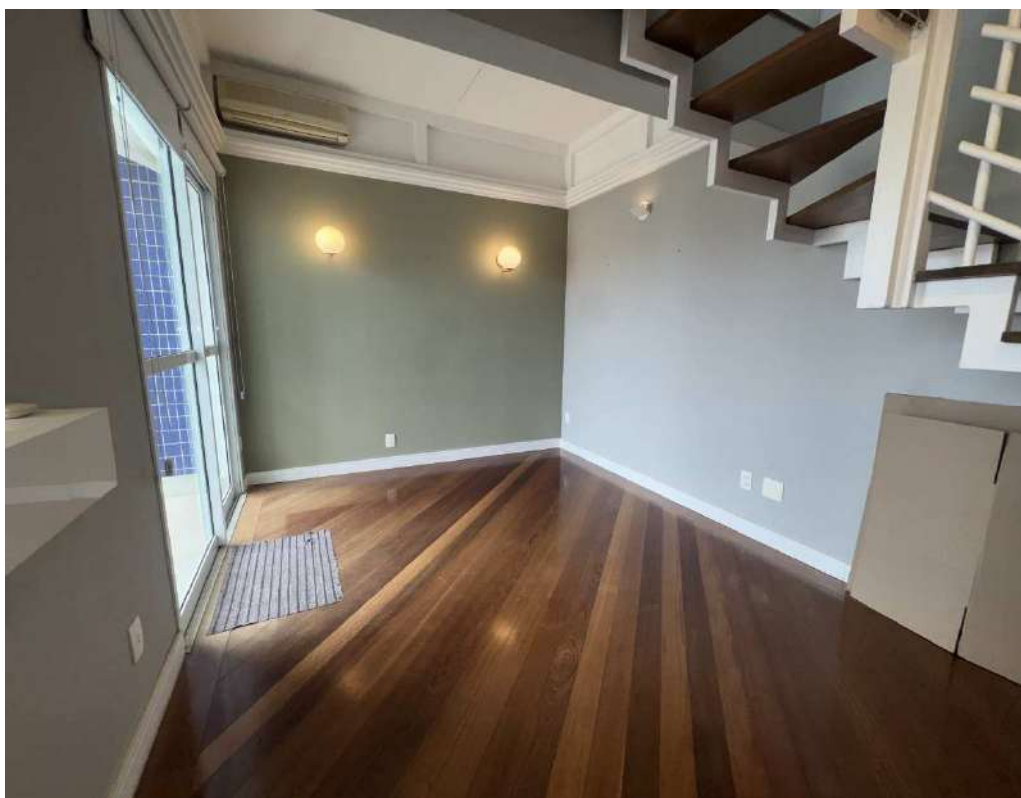


Fotografia 15 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



19172

VALIENG BRASIL



Fotografia 16 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 17 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 18 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 19 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 20 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 21 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 22 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 23 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área útil das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

O valor do metro quadrado de área útil para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (bairro Cambuí e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de apartamentos na modalidade venda. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.
- b. **FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Fator do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de apartamentos no mesmo condomínio do imóvel avaliado, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Elementos Comparativos Apartamentos - Venda

MAPA DE LOCALIZAÇÃO
ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA
APARTAMENTOS – BAIRRO CAMBUÍ
CAMPINAS – SP



Elemento Comparativo 01: Rua Santo Antônio

Elemento Comparativo 02: Rua Major Solon

Elemento Comparativo 03: Rua Dr. Emílio Ribas

Elemento Comparativo 04: Avenida Dr. Antônio Galízia

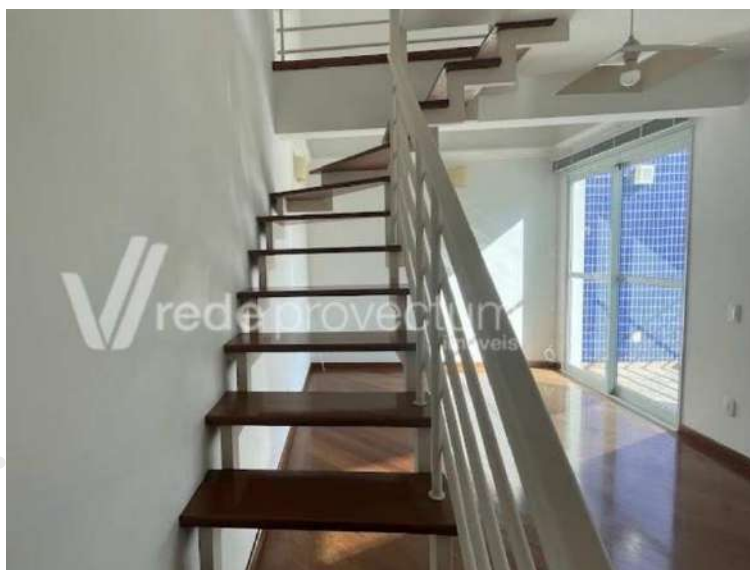
Elemento Comparativo 05: Rua Coronel Quirino



19179

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Santo Antônio (no próprio condomínio) – Bairro Cambuí

Área Útil M²

58,76m²

Valor de Oferta:

R\$ 560.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap250644-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19180

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Major Solon – Cambuí

Área Útil M²

46,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 460.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap251164-apartamento-venda-temporada-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19181

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Dr. Emílio Ribas – Cambuí

Área Útil M²

50,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 580.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap291292-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19182

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Dr. Antônio Galízia – Cambuí

Área Útil M²

43,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 550.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap237491-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19183

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Coronel Quirino – Cambuí

Área Útil M²

55,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap230100-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



Relatório de Avaliação Venda – Apartamento (Software Avalurb 5.1)

1) Ident: DUETS LOFT

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA SANTO ANTÔNIO

Nº: 135

Complemento: UNID. 67

Bairro: CAMBUÍ

Cidade: CAMPINAS

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	560.000,00	58,76	9.530,29	0,90	8.577,26
2	460.000,00	46,00	10.000,00	0,90	9.000,00
3	580.000,00	50,00	11.600,00	0,90	10.440,00
4	550.000,00	43,00	12.790,70	0,90	11.511,63
5	600.000,00	55,00	10.909,09	0,90	9.818,18

F1: Oferta



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	8.577,26
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	11.511,63
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	49.347,07
Amplitude total (R\$/m2):	2.934,36
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	733,59
Média aritmética (R\$/m2):	9.869,41
Mediana (R\$/m2):	9.818,18
Desvio médio (R\$/m2):	885,119456
Desvio padrão (R\$/m2):	1.167,325297
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.362.648,349385

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1069

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4068

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 11,83

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 9.069,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 9.869,41$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 10.669,71$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,11$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,11$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2)} = 8.389,00$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 9.869,41$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2)} = 11.349,83$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 58,76$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 9.869,41$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 579.926,53$$

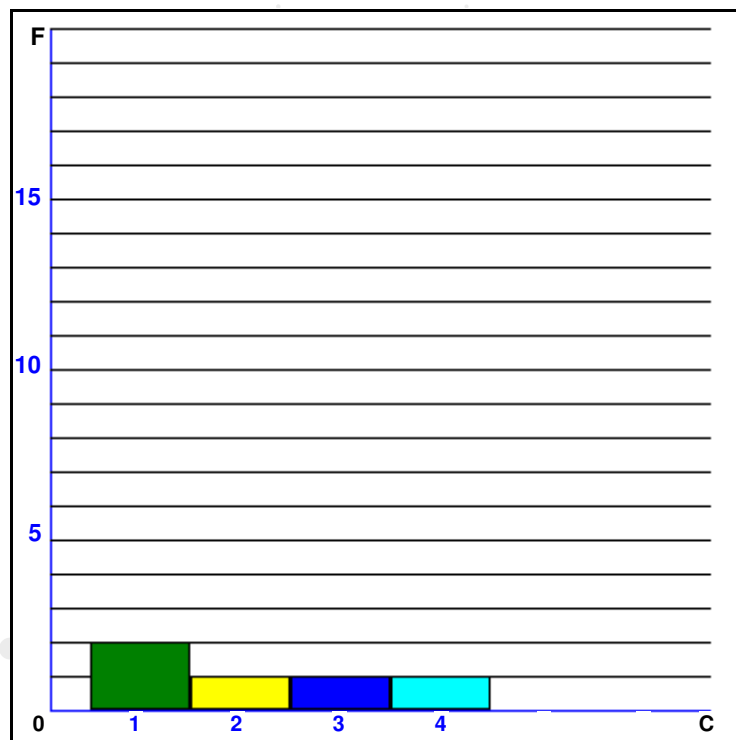
quinhentos e setenta e nove mil, novecentos e vinte e seis reais e cinquenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA UNIDADE Nº 67: R\$ 579.926,53 (quinhentos e setenta e nove mil, novecentos e vinte e seis reais e cinquenta e três centavos)

9) GRÁFICOS:

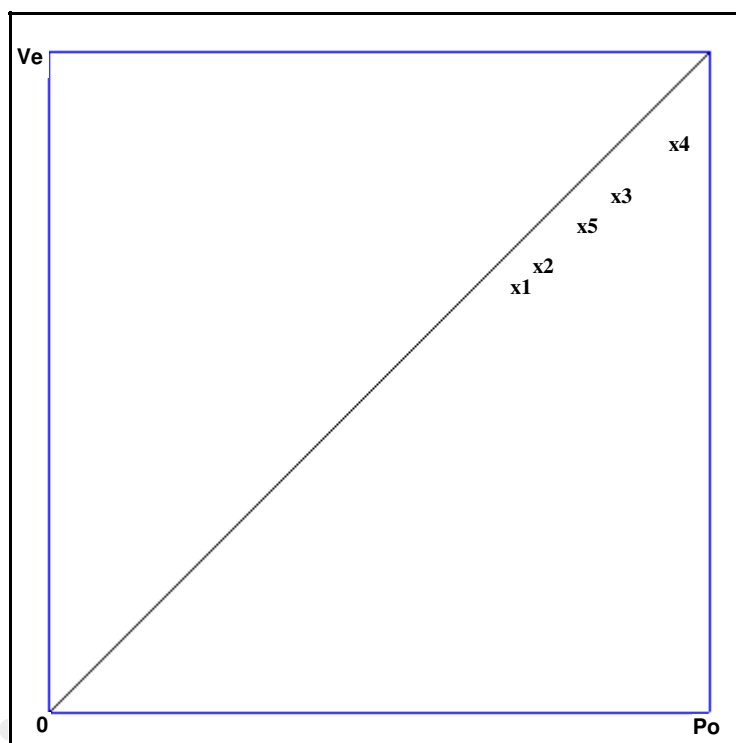
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	8.577,26	9.310,85	2
2	9.310,85	10.044,45	1
3	10.044,45	10.778,04	1
4	10.778,04	11.511,63	1

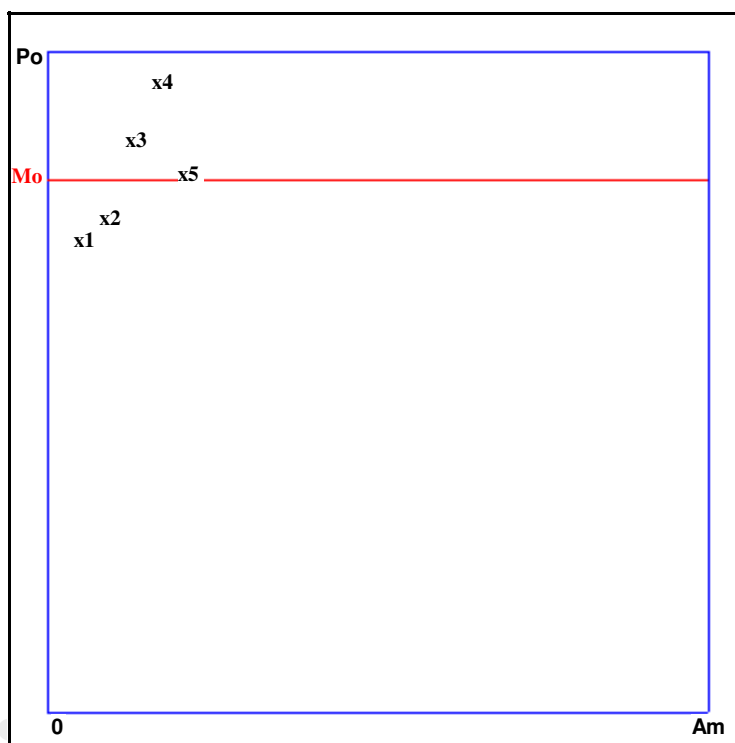


B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	9.530,29	8.577,26	0,90
2 -	10.000,00	9.000,00	0,90
3 -	11.600,00	10.440,00	0,90
4 -	12.790,70	11.511,63	0,90
5 -	10.909,09	9.818,18	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



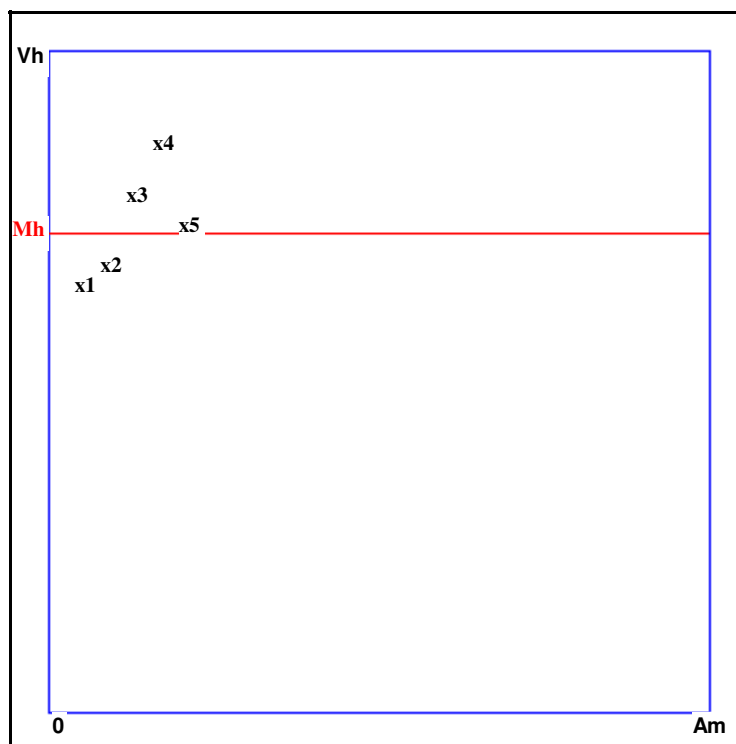
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 10.966,02

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	9.530,29	1.435,724	13,09
2 -	10.000,00	966,016	8,81
3 -	11.600,00	633,984	5,78
4 -	12.790,70	1.824,681	16,64
5 -	10.909,09	56,925	0,52

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 9.869,41

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	8.577,26	1.292,151	13,09
2 -	9.000,00	869,415	8,81
3 -	10.440,00	570,585	5,78
4 -	11.511,63	1.642,213	16,64
5 -	9.818,18	51,233	0,52

Data: 20/01/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **35** (trinta e cinco) páginas, **23** (vinte e três) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **02** (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.

**FABIANA
NAVARRO
CERRI
VERZOLLA:25
525334852**

Assinado de forma digital por
FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita Federal
do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,
ou=(EM BRANCO),
ou=20612031000100,
ou=videoconferencia,
cn=FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.02.09 15:48:03 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CAU N° A210575-6

RRT N° SI13850413I00CT001

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

**EMPRESA BRASILEIRA
DE CONSULTORIA E
AVALIACAO
PAT:42586916000115**

Assinado de forma digital por EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, ou=20612031000100,
ou=videoconferencia, cn=EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
Dados: 2026.02.09 15:48:13 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio – Diretor

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENG BRASIL**

CNPJ N° 42.586.916/0001-15

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



VALIENG BRASIL

19199



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 99.158
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PFC7Q-WKLVG-XSC9D>

MATRÍCULA Nº 99158

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULOPRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERALDR. ELVINO SILVA NETO
OFICIAL DESIGNADO

Mod 23-G - 05/2002 - 2.000

MATRÍCULA Nº 99158

Data 08 OUT 2002 CNM 122309.2.0099158-59
FLS. 1
Oficial ELVINO SILVA NETO
Oficial Designado

IMÓVEL

APARTAMENTO " 67 " (SESSENTA E SETE) tipo "D", do 11º e 12º pavimentos do **CONDOMÍNIO "DUETS LOFT"**, localizado à Rua Santo Antônio n.º " 135 ", nesta cidade e 1ª. circunscrição imobiliária, com a seguinte constituição: Pavimento Inferior contendo sala de estar/jantar, escada de acesso ao pavimento superior, lavabo, varanda, cozinha e área de serviço; Pavimento Superior com escada de acesso ao pavimento inferior, um (1) dormitório com banheiro privativo e rouparia, com a área privativa real de 58,7689m2, área comum real de 38,4197m2, área total real de 97,1886m2, área total equivalente de 79,6788m2 e uma fração ideal de 1,50213% no terreno do edifício, designado como lote 13, do quarteirão 341 do cadastro municipal, com a área total de 1.480,00m2, descrito e caracterizado na matrícula 88.306.

(CONTINUA NO VERSO)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIA: LIX INDUSTRIAL E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, à avenida Dr. Moraes Sales, n.º 2.134 - Bairro Nova Campinas, inscrita no CNPJ/MF. sob número 57.773.848/0001-70. (Títulos Aquisitivos: R.9/22.334 e R.4/22.335, datados de 29 de junho de 1999 - Instituição de Condomínio: R.5/88.306, datado de 23 de maio de 2.002). Campinas, = 08 OUT 2002 = (cfm). A escrevente habilitada do Registro: Fátima G. Baraldi, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: Elvino Silva Neto (Elvino Silva Neto). **R.3/ 99158**: A proprietária, LIX INDUSTRIAL E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 5º. Tabelionato desta cidade, datada de 05 de agosto de 2.002 (livro n.º 802 e fls. 053) - prenotada sob n.º 282.444, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a EDUARDO MORENO MARQUES, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG número 12.331.464 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob n.º 068.507.098/01, residente

(CONTINUA NO VERSO)

ÔNUS

Av.1/ 99158: Sobre o terreno do Condomínio Duets Loft, incide SERVIDÃO de viela sanitária, a favor da SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A (SANASA/CAMPINAS), atingindo uma faixa com 3,00m de largura, situada nos fundos do terreno, medindo (a partir do lado esquerdo, de quem da frente olha o imóvel, 20,00m, defletindo à esquerda mais 14,00m), instituída nos termos do **R.1/88.306**, datado de 29 de junho de 1.999. Campinas, = 08 OUT 2002 = (cfm). A escrevente habilitada do Registro: Fátima G. Baraldi, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: Elvino Silva Neto (Elvino Silva Neto).



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0099158-59

MATRÍCULA Nº

99158

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

Av.2/ 99158 : Conforme a certidão de 07 de fevereiro de 2.002, expedida pela Prefeitura Municipal local, acompanhada do certificado de conclusão de obra nº. 1235/01, expedido pela mesma Municipalidade em 10/12/2.001, objeto da Av.3/88.306, e, de acordo com a instituição do Condomínio "Duets Loft", constante do R.5/88.306, faço constar que ao apartamento "67", do 11º. e 12º. pavimentos, objeto desta matrícula, ficou VINCULADA a vaga de garagem nº. "24", objeto da matrícula sob nº. **99159**. Campinas,= **08 OUT 2002** =(cfm). A escrevente habilitada do Registro: ~~Aperecida de Fátima Galastri Baraldi~~, (Aparecida de Fátima Galastri Baraldi). O Oficial Designado do Registro: ~~Elvino Silva Neto~~, (Elvino Silva Neto).

AQUISIÇÕES

e domiciliado na cidade de Belém (PA), à rua Rui Barbosa nº. 931, pelo preço de R\$90.009,00. Campinas,= **08 OUT 2002** =(cfm). A escrevente habilitada: ~~Aperecida de Fátima G. Baraldi~~, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: ~~Elvino Silva Neto~~, (Elvino Silva Neto).

R.4/99.158: O proprietário - EDUARDO MORENO MARQUES, solteiro, já qualificado, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte (MG), à rua Antônio de Albuquerque, nº 877, apto. 604, de acordo com instrumento particular passado nesta cidade em 10 de dezembro de 2.004, com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66), prenotado sob número 304.417, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de venda e compra, a **AIRTON BALTON ROSEK**, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº. 79.053, expedida pelo CREA-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 221.025.310/15, e sua esposa **MARCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK**, brasileira, técnica de turismo, portadora da cédula de identidade RG. nº 100.264.141-1 SSP/RS, inscrita no CPF/MF. sob nº 359.851.600/25, casados sob o regime da

(continua fls. "01" - Aquisições)

ÔNUS

DR. ELVINO SILVA NETO
OFICIAL DESIGNADO

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PFC7Q-WKLVG-XSC9D>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0099158-59

MATRÍCULA Nº 99.158

Folha 1 (um) **AQUISIÇÕES FICHA 2**
Oficial *AP2 VS* *Alexandre de Abreu Bonelli Filho*
Oficial Delegado

AQUISIÇÕES

comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Hermantino Coelho, nº 195, apto. 42, Edifício Plaza, pelo preço de R\$100.100,00, sendo que o preço total da venda de R\$110.000,00 (valor englobado do apartamento e vaga), foi satisfeito da seguinte forma: R\$50.000,00, pagos diretamente pelos compradores ao vendedor, e R\$60.000,00, correspondentes ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS dos compradores, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal - CEF. Campinas, 24 de janeiro de 2.005. (AML). O escrevente habilitado: *Sebastião Modesto de Abreu Bonelli* (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: *Antonio Carlos Violaro*, (Antonio Carlos Violaro).

Av.5/99.158: De acordo com a escritura pública de pacto antenupcial de 23 de janeiro de 1.981, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Bento Gonçalves - RS (às fls. 104 vº, do livro 13), sob nº. 1.802, REGISTRADA sob nº. 11.548, no livro 3-/Reg. Auxiliar do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves (RS), faço constar que, tendo AIRTON SALTON ROSEK e MÁRCIA TRIGO ALVAREZ contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles, após a realização do mesmo, seria o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS; o casamento foi celebrado em 14 de março de 1.981, pelo regime de bens pactuado, conforme termo nº 2150 - lavrado às fls. 196, do livro B-9 do Registro Civil da Comarca de Bento Gonçalves (RS), adotando a contraente o nome de **MÁRCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK**. Os documentos foram prenotados sob nº 304.417. Campinas, 24 de janeiro de 2.005. (AML). O escrevente habilitado: *Sebastião Modesto de Abreu Bonelli* (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: *Antonio Carlos Violaro*, (Antonio Carlos Violaro).

Av.6/99.158: À vista de cópia autenticada de carteira de identidade expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-RS, prenotada sob número 304.417, faço constar que o proprietário - AIRTON SALTON ROSEK, é portador do RG. nº. 6008475078-RS. Campinas, 24 de janeiro de 2.005. (AML). O escrevente habilitado: *Sebastião Modesto de Abreu Bonelli* (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: *Antonio Carlos Violaro*, (Antonio Carlos Violaro).

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 99.158

Mod. 25-G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PFC7Q-WKLVG-XSC9D>

Todos os Registros de Imóveis

Documento gerado oficialmente pelo



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0099158-59

MATRÍCULA Nº

Verso Folha Nº

AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PFC7Q-WKLVG-XSC9D>

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Valide aqui
este documento

fls. 1926/19

CNM 122309.2.0099158-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

99.158

ficha

3 (três)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Av.7/99.158: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 2 de maio de 2013. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati.

Av.8/99.158: De acordo com certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil de Bento Gonçalves, Rio Grande do Sul, datada de 12 de abril de 2.013, prenotada sob nº. 395.213, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 2.150, lavrado às fls. 196, do livro B-09, foi averbado o **DIVÓRCIO CONSENSUAL** do casal AIRTON SALTON ROSEK, portador da cédula de identidade RG. nº. 52.286.844-7 SSP/SP, e MÁRCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK, conforme escritura pública lavrada nas notas do 8º Tabelionato local de Porto Alegre, Rio Grande do Sul (livro 89-A e fls. 35), datada de 02 de outubro de 2.007, permanecendo ela a assinar o mesmo nome. Campinas, 2 de maio de 2013. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati.

R.9/99.158: Os proprietários AIRTON SALTON ROSEK, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, na Rua Jaraguá, nº. 306, apto. 52 e MARCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, na Rua Desembargador Moreno Loreiro Lima, nº. 305, apto. 802, Bela Vista, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 16 de abril de 2.013 (livro 1.190 e fls. 385 a 386), prenotada sob nº. 395.213, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ANTONIO ALFREDO MASSETTO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.108.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 059.058.958-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo Antônio, nº. 135, apto. 67, pelo preço de R\$110.000,00. Campinas, 2 de maio de 2013. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati.

R.10/99.158: O proprietário ANTONIO ALFREDO MASSETTO, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º. Tabelionato local, datada de 29 de setembro de 2.023 (livro 1.865 e fls. 327 a 329), acompanhada de Ata Retificativa lavrada nas mesmas notas, datada de 29 de setembro de 2.023 (livro 1965 e fls. 359), prenotadas sob nº. 508.631 em 10/10/2023, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 34.355.611/0001-74, com sede nesta cidade, na Avenida Coronel Silva Teles, nº. 1.002, conjunto 61, Cambuí, pelo preço de R\$370.000,00. Campinas, 31 de outubro de 2023. (PCES). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi, (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309321000000275500423R

Av.11/99.158: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202408.2818.03543998-IA-010, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº. **(continua no verso)**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PFC7Q-WKLVG-XSC9D>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

fls. 1920778

CNM 122309.2.0099158-59

matrícula

99.158

ficha

3 (três)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 5005763-50.2024.4.03.6105. Vide prenotação nº 520.465 de 29/08/2024. Campinas, 12 de setembro de 2024. (EL). A escrevente autorizada: Eloisa Luppi (Eloisa Luppi) – selo digital nº 122309331000000334172524D

Av.12/99.158: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202409.1816.03587979-IA-160, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 50057635020244036105. Vide prenotação nº 521.358 em 19/09/2024. Campinas, 3 de outubro de 2024. (LJC). A escrevente habilitada: Leticia J. Carvalho (Leticia Júlia Carvalho). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiocchi (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 122309331000000338276824U

Av.13/99.158: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202511.2711.04398560-IA-930, faço constar que, por ordem do Juízo da 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias da Comarca de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 10006973820258260354. Vide prenotação nº 538.258 de 28/11/2025. Campinas, 9 de dezembro de 2025. (LJC). A escrevente autorizada: Leticia J. Carvalho (Leticia Júlia Carvalho) – selo digital nº 122309331000000414571325C

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PEC7Q-WKLVG-XSC9D>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

526280 - RTM

CERTIFICO E DOU F que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 99.158 deste Registro, e **abrange apenas as muta! "es ocorridas at# o dia \$til imediatamente anterior %data de sua expedi! &o.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente

noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 20 de janeiro de 2026.

A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1 REGISTRO DE IM! VEIS
Campinas

Oficial	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Cart. Serv.	R\$ 8,92
Comp. Reg. Civil	R\$ 2,41
Trib.Just.	R\$ 3,15
Minist'rio P#blico	R\$ 2,20
Tributo Municipal	R\$ 2,41
TOTAL	R\$ 78,01



1223093C30000004210218260

Para conferir a procedência deste documento efetue a
leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LEVAP-PFC7Q-WKLVG-XSC9D>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1wVbVz2k.



fls. 19207

VALIENGE BRASIL



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 99.159
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

 Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP

 (11) 94781-9519

Valide aqui
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNY>

Mod. 23-G - 05/2002 - 2.000

MATRÍCULA Nº 99159

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULOPRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERALDR. ELVINO SILVA NETO
OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA Nº 99159

Data 08 OUT 2002 CNM 122309.2.0099159-56
FLS. 1920878
Elvino SILVA NETO
Oficial Designado 1

IMÓVEL

VAGA DE GARAGEM sob nº. " 24 " (VINTE E QUATRO), situada no subsolo do **CONDOMÍNIO "DUETS LOFT"**, localizado à Rua **Santo Antônio nº "135"**, nesta cidade de Campinas e 1ª circunscrição imobiliária, com a área privativa real de 10,1250m2, área comum real de 3,3601 ms2, área total real de 13,4851 ms2, área total equivalente de 6,9684 ms2, e fração ideal de 0,13137% no terreno, designado como lote nº 13, do quarteirão número 341 do cadastro municipal, com a área total de 1.480,00m2, descrito e caracterizado na matrícula 88.306. **Av.2/ 99159** : Conforme a certidão de 07 de fevereiro de 2.002, expedida pela Prefeitura Municipal local, acompanhada do certificado de conclusão de obra nº. 1235/01, expedido pela mesma Municipalidade em 10/12/2.001, objeto da Av.3/88.306, e, de acordo com a instituição do Condomínio "Duets Loft", constante do R.5/88.306, faço constar que a vaga de gara

(CONTINUA NO VERSO)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIA: **LIX INDUSTRIAL E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, à avenida Dr. Moraes Sales, nº. 2.134 - Bairro Nova Campinas, inscrita no CNPJ/MF. sob número 57.773.848/0001-70. (Títulos Aquisitivos: R.9/22.334 e R.4/22.335, datados de 29 de junho de 1999 - **Instituição de Condomínio:** R.5/88.306, datado de 23 de maio de 2.002). Campinas, = 08 OUT 2002 = (cfm). A escrevente habilitada do Registro: **Fátima G. Baraldi**, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: **Elvino Silva Neto**. **R.3/ 99159** : A proprietária, **LIX INDUSTRIAL E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 5º Tabelionato desta cidade, datada de 05 de agosto de 2.002 (livro nº. 802 e fls. 053) - prenotada sob nº 282.444, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **EDUARDO MORENO MARQUES**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG número 12.331.464 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 068.507.098/01, residente

(CONTINUA NO VERSO)

ÔNUS

Av.1/ 99159 : Sobre o terreno do Condomínio Duets Loft, incide **SERVIDÃO** de viela sanitária, a favor da **SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A (SANASA/CAMPINAS)**, atingindo uma faixa com 3,00m de largura, situada nos fundos do terreno, medindo (a partir do lado esquerdo, de quem da frente olha o imóvel, 20,00m, defletindo à esquerda mais 14,00m), instituída nos termos do **R.1/88.306**, datado de 29 de junho de 1.999. Campinas, = 08 OUT 2002 = (cfm). A escrevente habilitada do Registro: **Fátima G. Baraldi**, (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: **Elvino Silva Neto**.

Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0099159-56

MATRÍCULA Nº**99159****VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA****IMÓVEL**

gem nº. "24", localizada no subsolo, objeto da presente matrícula, ficou VINCULADA ao apartamento sob número "67", do 11º. e 12º. pavimentos, objeto da matrícula nº. 99158.
Campinas, = 08 OUT 2002 =(cfm). A escrevente habilitada: Fátima G. Baraldi,
(Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: Elvino Silva Neto, (Elvino Silva Neto).

AQUISIÇÕES

e domiciliado na cidade de Belém (PA), à rua Rui Barbosa nº. 931, pelo preço de R\$10.000,00.
Campinas, = 08 OUT 2002 =(cfm). A escrevente habilitada: Fátima G. Baraldi,
(Aparecida de Fátima G. Baraldi). O Oficial Designado: Elvino Silva Neto, (Elvino Silva Neto).

R.4/99.159: O proprietário - **EDUARDO MORENO MARQUES**, solteiro, já qualificado, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte (MG), à rua Antônio de Albuquerque, nº 877, apto. 604, de acordo com instrumento particular passado nesta cidade em 10 de dezembro de 2.004, com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66), prenotado sob número 304.417, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de venda e compra, a **AIRTON SALTON ROSEK**, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº. 79.053, expedida pelo CREA-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 221.025.310/15, e sua esposa **MARCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK**, brasileira, técnica de turismo, portadora da cédula de identidade RG. nº 100.264.141-1 SSP/RS, inscrita no CPF/MF. sob nº 359.851.600/25, casados sob o regime da (continua fls. "01" - Aquisições)

ÔNUS**DR. ELVINO SILVA NETO**
OFICIAL DESIGNADO**PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERAL**COMARCA DE CAMPINAS**
ESTADO DE SÃO PAULOValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNI>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0099159-56

MATRÍCULA Nº 99.159

Folha 1 (um) **AQUISIÇÕES FICHA 2**
Oficial *APL K2* *Alexandre de Azevedo Palmeira Filho*
Oficial Delegado

AQUISIÇÕES

comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Hermantino Coelho, nº 195, apto. 42, Edifício Plaza, pelo preço de R\$9.900,00, sendo que o preço total da venda de R\$110.000,00 (valor englobado do apartamento e vaga), foi satisfeito da seguinte forma: R\$50.000,00, pagos diretamente pelos compradores ao vendedor, e R\$60.000,00, correspondentes ao valor debitado na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS dos compradores, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal - CEF.

Campinas, 24 de janeiro de 2.005. (AML). O escrevente habilitado: *Modesto de Azevedo Bonelli* (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: *Amor*, (Antonio Carlos Violaro).

Av.5/99.159: De acordo com a escritura pública de pacto antenupcial de 23 de janeiro de 1.981, lavrada nas notas do 1º. Tabelionato da cidade de Bento Gonçalves - RS (às fls. 104 vº., do livro 13), sob nº. 1.802, REGISTRADA sob nº. 11.548, no livro 3-/Reg. Auxiliar do Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves (RS), faço constar que, tendo AIRTON SALTON ROSEK e MÁRCIA TRIGO ALVAREZ contratado matrimônio, convencionaram que o regime a vigorar entre eles, após a realização do mesmo, seria o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS; o casamento foi celebrado em 14 de março de 1.981, pelo regime de bens pactuado, conforme termo nº. 2150 - lavrado às fls. 196, do livro B-9 do Registro Civil da Comarca de Bento Gonçalves (RS), adotando a contraente o nome de **MÁRCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK**. Os documentos foram prenotados sob nº 304.417.

Campinas, 24 de janeiro de 2.005. (AML). O escrevente habilitado: *Modesto de Azevedo Bonelli* (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: *Amor*, (Antonio Carlos Violaro).

Av.6/99.159: À vista de cópia autenticada de carteira de identidade expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-RS, prenotada sob número 304.417, faço constar que o proprietário - AIRTON SALTON ROSEK, é portador do RG. nº. 6008475078-RS. Campinas, 24 de janeiro de 2.005=. (AML). O escrevente habilitado: *Modesto de Azevedo Bonelli* (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado: *Amor*, (Antonio Carlos Violaro).

MATRÍCULA Nº 99.159

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Mod. 25-G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNY>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0099159-56

MATRÍCULA Nº

Verso Folha Nº

AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNY>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Valide aqui
este documento

fls. 192/198

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

99.159

ficha

3 (três)

CNM 122309.2.0099159-56

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Almeida Palmeira Filho
Oficial de Registro

Av.7/99.159: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 2 de maio de 2013. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.8/99.159: De acordo com certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil de Bento Gonçalves, Rio Grande do Sul, datada de 12 de abril de 2.013, prenotada sob nº. 395.213, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 2.150, lavrado às fls. 196, do livro B-09, foi averbado o **DIVÓRCIO CONSENSUAL** do casal AIRTON SALTON ROSEK, portador da cédula de identidade RG. nº. 52.286.844-7 SSP/SP, e MÁRCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK, conforme escritura pública lavrada nas notas do 8º Tabelionato local de Porto Alegre, Rio Grande do Sul (livro 89-A e fls. 35), datada de 02 de outubro de 2.007, permanecendo ela a assinar o mesmo nome. Campinas, 2 de maio de 2013. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.9/99.159: Os proprietários AIRTON SALTON ROSEK, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, na Rua Jaraguá, nº. 306, apto. 52 e MARCIA TRIGO ALVAREZ ROSEK, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, na Rua Desembargador Moreno Loreiro Lima, nº. 305, apto. 802, Bela Vista, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 16 de abril de 2.013 (livro 1.190 e fls. 385 a 386), prenotada sob nº. 395.213, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ANTONIO ALFREDO MASSETTO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.108.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 059.058.958-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo Antônio, nº. 135, apto. 67, pelo preço de R\$10.000,00. Campinas, 2 de maio de 2013. A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes, (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.10/99.159: O proprietário ANTONIO ALFREDO MASSETTO, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º. Tabelionato local, datada de 29 de setembro de 2.023 (livro 1.865 e fls. 327 a 329), acompanhada de Ata Retificativa lavrada nas mesmas notas, datada de 29 de setembro de 2.023 (livro 1965 e fls. 359), prenotadas sob nº. 508.631 em 10/10/2023, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 34.355.611/0001-74, com sede nesta cidade, na Avenida Coronel Silva Teles, nº. 1.002, conjunto 61, Cambuí, pelo preço de R\$20.000,00. Campinas, 31 de outubro de 2023. (PCES). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi, (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309321000000275502023X

Av.11/99.159: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202408.2818.03543998-IA-010, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNY>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVZ2K.



Valide aqui
este documento

fls. 192

CNM 122309.2.0099159-56

matrícula

99.159

ficha

3 (três)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 5005763-50.2024.4.03.6105. Vide prenotação nº 520.465 de 29/08/2024. Campinas, 12 de setembro de 2024. (EL). A escrevente autorizada: Eloísa Luppi (Eloísa Luppi) – selo digital nº 122309331000000334174124J

Av.12/99.159: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202409.1816.03587979-IA-160, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 50057635020244036105. Vide prenotação nº 521.358 em 19/09/2024. Campinas, 3 de outubro de 2024. (LJC). A escrevente habilitada: Leticia J. Carvalho (Leticia Júlia Carvalho). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiocchi (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 1223093310000003382784240

Av.13/99.159: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202511.2711.04398560-IA-930, faço constar que, por ordem do Juízo da 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias da Comarca de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 10006973820258260354. Vide prenotação nº 538.258 de 28/11/2025. Campinas, 9 de dezembro de 2025. (LJC). A escrevente autorizada: Leticia J. Carvalho (Leticia Júlia Carvalho) – selo digital nº 122309331000000414572925Z

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNY>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

526280 - RTM

CERTIFICO E DOU F que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 99.159 deste Registro, e **abrange apenas as muta! "es ocorridas at# o dia \$til imediatamente anterior %data de sua expedi! &o.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 20 de janeiro de 2026.

A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1 REGISTRO DE IM! VEIS	
Campinas	
Oficial	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Cart. Serv.	R\$ 8,92
Comp. Reg. Civil	R\$ 2,41
Trib.Just.	R\$ 3,15
Minist'rio P#blico	R\$ 2,20
Tributo Municipal	R\$ 2,41
TOTAL	R\$ 78,01



1223093C30000004210217262

Para conferir a procedência deste documento efetue a
leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/58X7R-FLEUS-FD33V-W3BNY>



VALIENG BRASIL

19215

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Dados do Imóvel:

Unidade nº 171 e Vagas de Garagem nº 11 e 12
Condomínio Soho Campinas
Rua Maria Monteiro, nº 1.277
Bairro Cambuí – Campinas – SP
Matrículas Imobiliárias nº 106.859, 106.860 e 108.860
1º Cartório de Registro de Imóveis – Campinas SP
Lat.: -22°53'35"S Long.: -47°03'11"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354
1ª Vara Regional de Competência Empresarial
e de Conflitos Relacionados à Arbitragem
Comarca de Campinas – SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG02202613025150001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel (apartamento e vaga de garagem) objeto da Matrícula Imobiliária nº 106.859 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, referente a Unidade nº 171, localizado no 17º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS, situado na Rua Maria Monteiro, nº 1.277, bairro Cambuí, município de Campinas – SP, com área privativa de 58,88 m², área comum de 24,25 m², área total de 81,13 m², e a fração ideal de 0,9430% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio; além da vaga de garagem nº 11, objeto da Matrícula Imobiliária nº 106.860 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, localizado no 1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS, com área útil de 9,64 m², área comum de 4,10 m², área total de 13,74 m² e a fração ideal de 0,1598% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio, e vaga de garagem nº 12, objeto da Matrícula Imobiliária nº 106.861 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, localizado no 1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS, com área útil de 9,64 m², área comum de 4,10 m², área total de 13,74 m² e a fração ideal de 0,1598% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio, é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):

Unidade nº 171 (A.U. de 58,88 m²)

Vaga de Garagem nº 11 (A.U. de 9,64 m²)

Vaga de Garagem nº 12 (A.U. de 9,64 m²):

R\$ 627.600,15

(seiscentos e vinte e sete mil, seiscentos reais e quinze centavos)

Valor referente ao mês de fevereiro de 2026.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa no bairro Cambuí e seu entorno, concentrando-se em ofertas comparativas de apartamentos. Em nossa pesquisa foram coletadas cinco ofertas comparativas de venda de apartamentos de características análogas em termos de localização, padrão construtivo e áreas úteis cujos preços, após aplicar-se sobre os valores brutos de metro quadrado de área útil dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) referente à elasticidade das negociações, o fator garagem (considerando o acréscimo de uma vaga de garagem em relação às ofertas comparativas); concluíram pelo valor médio de R\$ 10.658,97 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel (apartamento e vaga de garagem) objeto da **Matrícula Imobiliária nº 106.859 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, referente a **Unidade nº 171**, localizado no **17º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS**, situado na **Rua Maria Monteiro, nº 1.277, bairro Cambuí, município de Campinas – SP**, com **área privativa de 58,88 m², área comum de 24,25 m², área total de 81,13 m²**, e a **fração ideal de 0,9430% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**; além da **vaga de garagem nº 11**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 106.860 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, localizado no **1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS**, com **área útil de 9,64 m², área comum de 4,10 m², área total de 13,74 m²** e a **fração ideal de 0,1598% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, e **vaga de garagem nº 12**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 106.861 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, localizado no **1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS**, com **área útil de 9,64 m², área comum de 4,10 m², área total de 13,74 m²** e a **fração ideal de 0,1598% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 1000697-38.2025.8.26.0354** distribuído ao **Foro Especializado da 4ª e da 10ª RAJS, 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de Campinas - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida e vistoria no imóvel avaliado, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e conforme vistoria visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:



2.1. Localização:

O apartamento avaliado localiza-se no Condomínio Edifício Soho Campinas, no bairro Cambuí, município de Campinas, na quadra formada pela Rua Maria Monteiro e Rua Santos Dumont (as quais o condomínio do imóvel avaliado faz frente), complementado pela Rua Coronel Quirino e Rua dos Bandeirantes. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°53'35"S e -47°03'11"O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Campinas é um município brasileiro no interior de São Paulo, Região Sudeste do Brasil. É um dos dezoito municípios que integram a Região Imediata de Campinas, que por sua vez é uma das onze regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Campinas. Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual, ocupa uma área de 794,571 km². No ano de 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.139.047 habitantes, sendo, em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

2.3. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel avaliado consiste em apartamento duplex com vaga de garagem demarcada no condomínio.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado é formado pelas **Matrículas Imobiliárias nº 106.859** (Unidade nº 171), **nº 106.860** (Vaga de Garagem nº 11) e **nº 106.861** (Vaga de Garagem nº 12), ambas do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP**, conforme certidões juntadas no **ANEXO 01, 02 e 03**.

2.5. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.5.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado (unidade nº 171 e vaga de garagem nº 11) estão localizados no **CONDOMÍNIO SOHO CAMPINAS**, situado na **Rua Maria Monteiro, nº 1.277, bairro Cambuí, município de Campinas – SP**, com **área privativa de 58,88 m², área comum de 24,25 m², área total de 81,13 m², e a fração ideal de 0,9430% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio**, incluindo as **vagas de garagem nº 11 e nº 12, ambas localizadas no 1º**



subsolo do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS**, e cada uma com área útil de **9,64 m²**, área comum de **4,10 m²**, área total de **13,74 m²** e a fração ideal de **0,1598%** no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio.

2.5.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Edifício Soho Campinas possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Portaria Geral;
- ✓ Hall Social;
- ✓ Piscina descoberta;
- ✓ Academia de ginástica;
- ✓ Saúna;
- ✓ Salão de Festas;
- ✓ Espaço Gourmet;
- ✓ Quadra Poliesportiva
- ✓ Lavanderia;
- ✓ 02 Elevadores (Social e de Serviços)

2.5.3. Características da Unidade n° 171:

A área privativa da Unidade n° 171 do comum do Condomínio Soho Campinas possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Sala de Estar / Jantar;
- ✓ Escada de Acesso Dormitório;
- ✓ Lavabo;
- ✓ Cozinha;
- ✓ Área de Serviço;
- ✓ Dormitório;
- ✓ WC;
- ✓ Deck com Churrasqueira.

2.5.4. Infraestrutura e características da região:

O Cambuí é um bairro nobre e central de Campinas, conhecido por sua excelente infraestrutura, alta qualidade de vida e vibrante cena gastronômica, cultural e de lazer, misturando áreas residenciais de alto padrão com um comércio rico em bares, restaurantes, cafés e lojas, além de ser um importante polo de serviços, saúde e educação, com fácil acesso ao centro da cidade e outros bairros como Taquaral e Guanabara. Possui característica mista (uso residencial e de serviços) de alto e médio padrão e é servida por diversas linhas de ônibus que interligam a região às demais localidades do município de Campinas.

2.5.5. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

O imóvel avaliado se enquadra nas disposições da **Lei Municipal Complementar n° 218 de 20 de dezembro de 2018** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campinas), o imóvel avaliado enquadra-se em **ZM4 – Zona Mista 4**, zona residencial de alta densidade habitacional, com



mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade, observado que:

- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo será equivalente a 1,00 (ou uma vez a área do terreno);
- ✓ O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo será equivalente a 4,00 (ou quatro vezes a área do terreno);

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria no local** na data de **01/12/2025**, cujos aspectos relevantes vão a seguir demonstrados:



Fotografia 01 – Localização do Condomínio Edifício Soho Campinas (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Campinas SP.



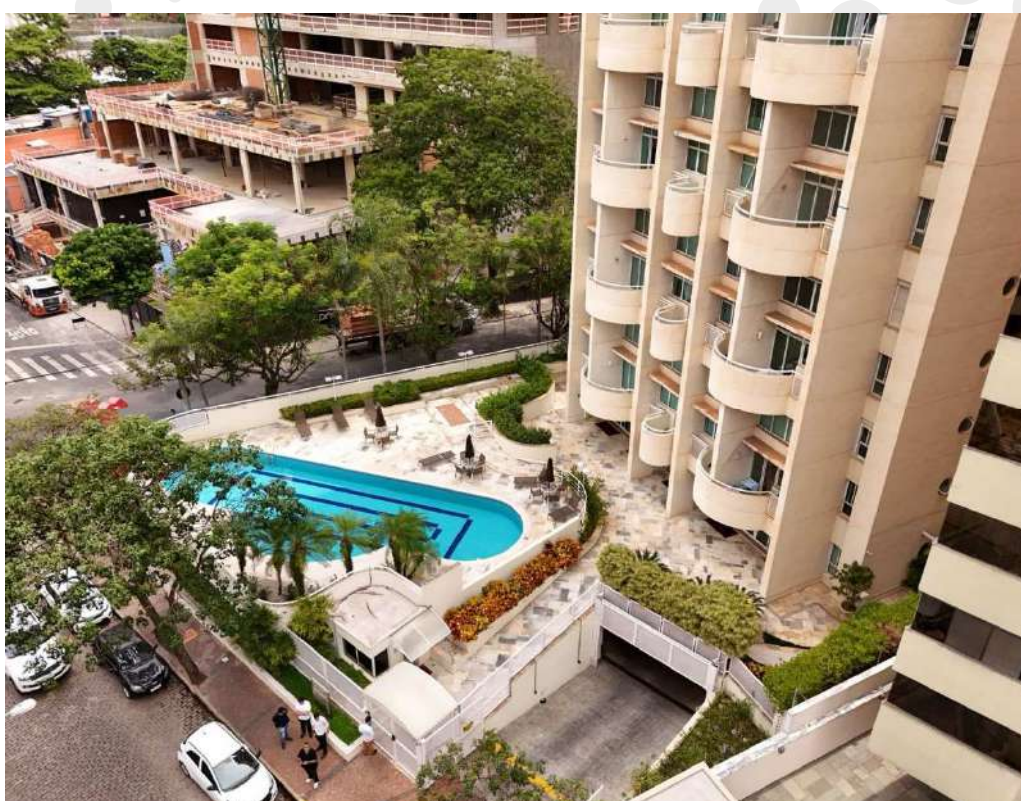
Fotografia 02 –Localização do Condomínio Soho Campinas (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do Condomínio Soho Campinas junto à Rua Maria Monteiro.



Fotografia 04 – Aspecto geral do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 05 – Aspecto geral do Condomínio Soho Campinas.



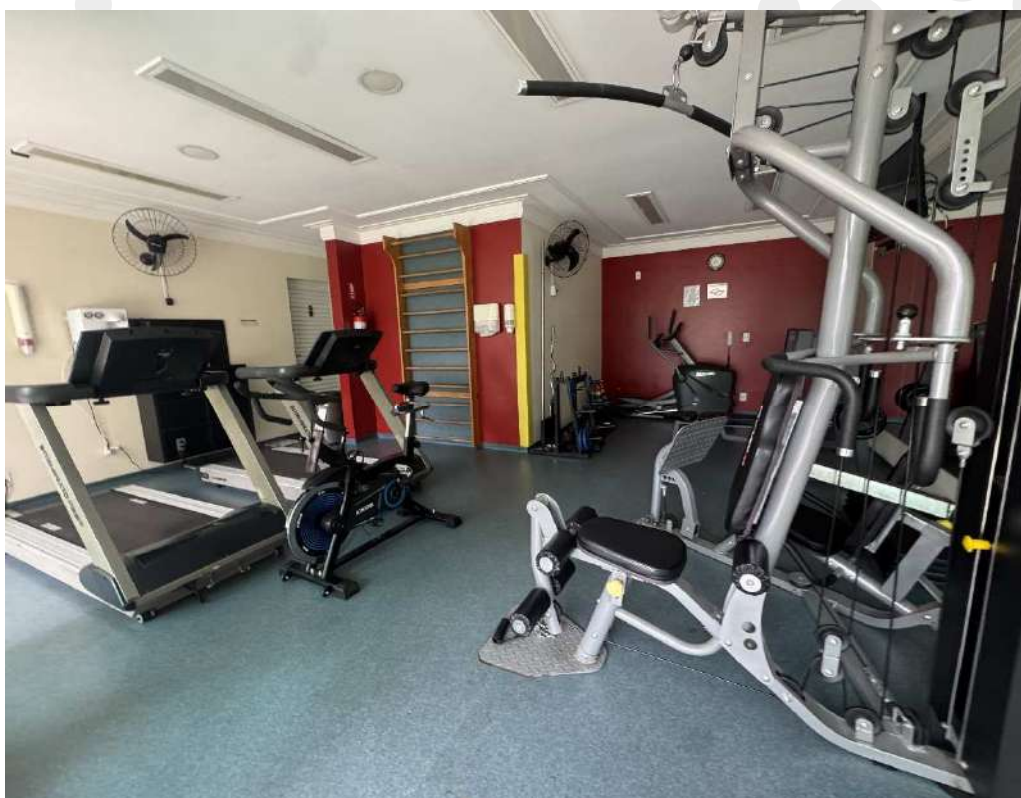
Fotografia 06 – Aspecto geral do Condomínio Soho Campinas e seu entorno.



Fotografia 07 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 08 – Aspecto da área comum externa do Condomínio Soho Campinas.



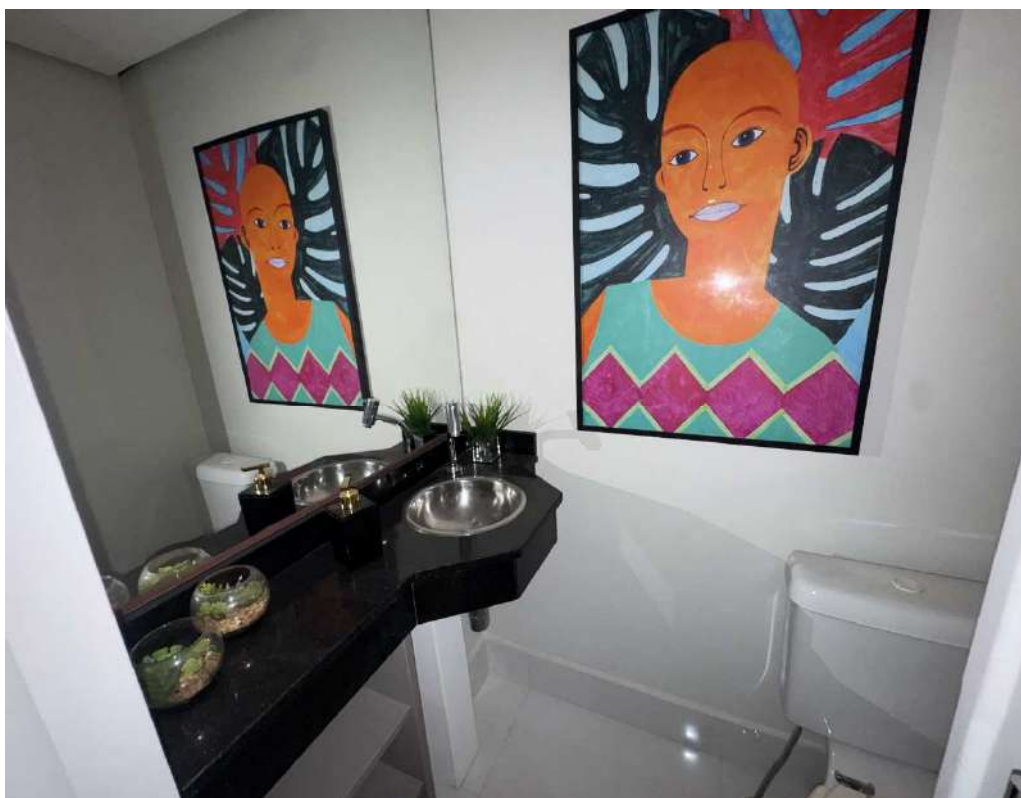
Fotografia 09 – Aspecto da área comum interna do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 10 – Aspecto da área comum interna do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 11 – Aspecto da área comum interna do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 12 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 13 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 14 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 15 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



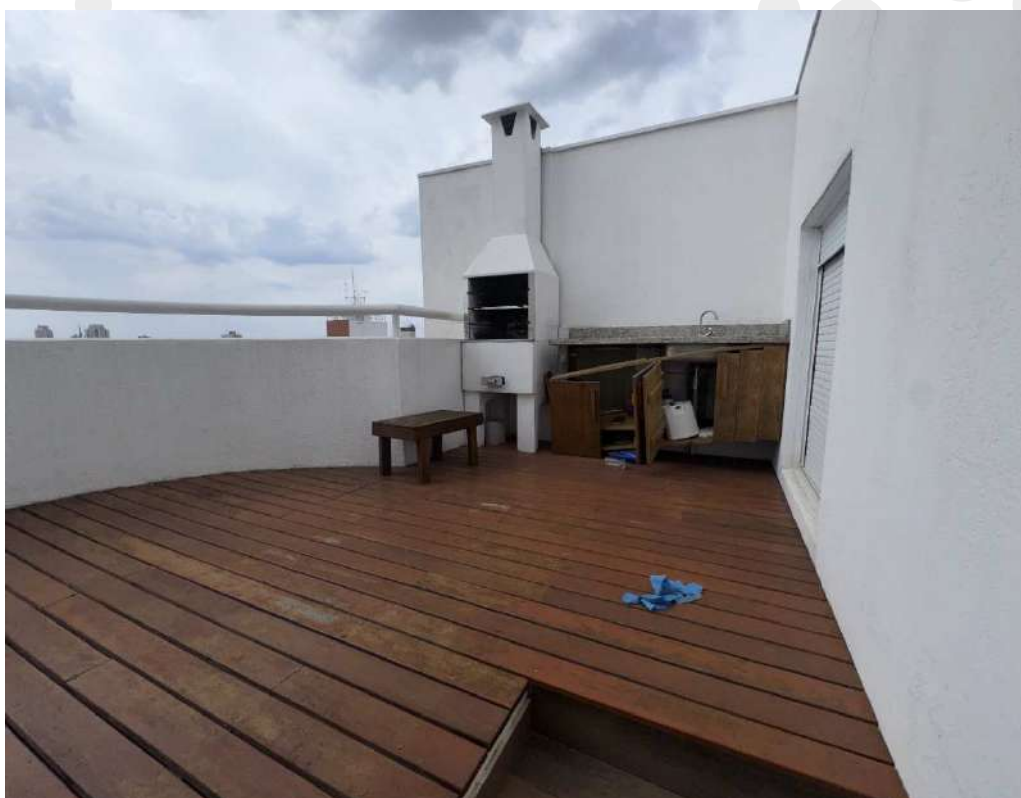
Fotografia 16 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 17 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 18 – Aspecto interno da Unidade nº 171 do Condomínio Soho Campinas.



Fotografia 19 – Aspecto interno da Unidade nº 67 do Condomínio Duets Loft.



Fotografia 20 – Aspecto do hall de elevador na área comum interna.



Fotografia 21 – Aspecto da vaga de garagem nº 11 localizada no 1º subsolo do Condomínio Soho Campinas.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área útil das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

O valor do metro quadrado de área útil para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (bairro Cambuí e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de apartamentos na modalidade venda. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.
- b. **FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.
- c. **FATOR GARAGEM:** verifica-se que no imóvel avaliado consta uma vaga adicional em relação às ofertas comparativas, que já possuem uma vaga inclusa em seu valor. Estima-se que a vaga adicional acrescenta em média uma valorização de 8% sobre o valor total do imóvel, adotando-se um fator de 1,08 sobre o cálculo da média de metro quadrado de área útil das ofertas..

Fator do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Garagem: 1,08

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de apartamentos no mesmo condomínio do imóvel avaliado, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



VALIENG BRASIL

19232

Elementos Comparativos Apartamentos - Venda



19233

VALIENG BRASIL

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA

APARTAMENTOS – BAIRRO CAMBUÍ

CAMPINAS – SP



Elemento Comparativo 01: Rua Santo Antônio

Elemento Comparativo 02: Rua Major Solon

Elemento Comparativo 03: Rua Dr. Emílio Ribas

Elemento Comparativo 04: Avenida Dr. Antônio Galízia

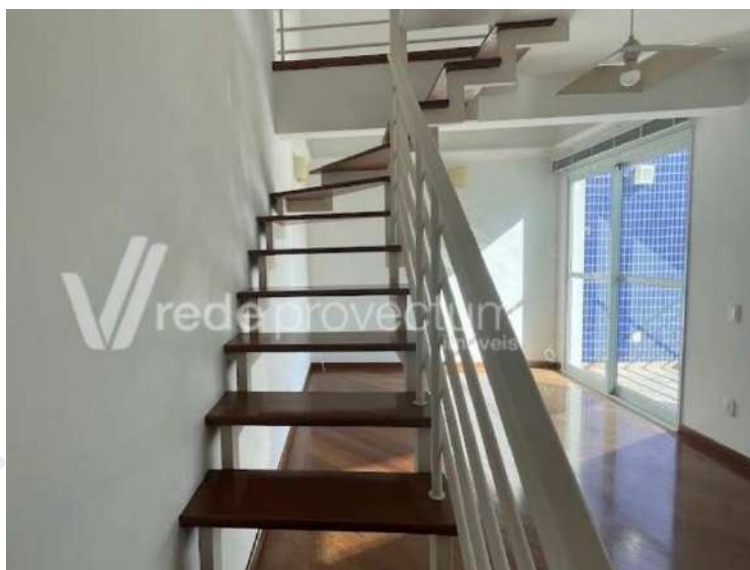
Elemento Comparativo 05: Rua Coronel Quirino



19234

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Santo Antônio (no próprio condomínio) – Bairro Cambuí

Área Útil M²

58,76m² (01 vaga de garagem)

Valor de Oferta:

R\$ 560.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap250644-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19235

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Major Solon – Cambuí

Área Útil M²

46,00 m² (01 vaga de garagem)

Valor de Oferta:

R\$ 460.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap251164-apartamento-venda-temporada-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19236

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Dr. Emílio Ribas – Cambuí

Área Útil M²

50,00 m² (01 vaga de garagem)

Valor de Oferta:

R\$ 580.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap291292-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19237

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Apartamento – Avenida Dr. Antônio Galízia – Cambuí

Área Útil M²

43,00 m² (01 vaga de garagem)

Valor de Oferta:

R\$ 550.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap237491-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19238

VALIENG BRASIL

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Apartamento – Rua Coronel Quirino – Cambuí

Área Útil M²

55,00 m² (01 vaga de garagem)

Valor de Oferta:

R\$ 600.000,00

Estado de Conservação:

Reformado

Link da Oferta:

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap230100-apartamento-venda-cambui-campinas-sp/>

Fonte de Informação:

Rede Provectum Imóveis

Tel.: (11) 3112-1500

Fatores:

Oferta: 0,90



19239

VALIENG BRASIL

Relatório de Avaliação Venda – Apartamento (Software Avalurb 5.1)

1) Ident: SOHO CAMPINAS

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA MARIA MONTEIRO

Nº: 1277

Complemento: UNID. 171

Bairro: CAMBUÍ

Cidade: CAMPINAS

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	560.000,00	58,76	9.530,29	0,90	1,08	9.263,44
2	460.000,00	46,00	10.000,00	0,90	1,08	9.720,00
3	580.000,00	50,00	11.600,00	0,90	1,08	11.275,20
4	550.000,00	43,00	12.790,70	0,90	1,08	12.432,56
5	600.000,00	55,00	10.909,09	0,90	1,08	10.603,64

F1: Oferta

F2: Garagem

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	9.263,44
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	12.432,56
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	53.294,84
Amplitude total (R\$/m2):	3.169,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	792,28
Média aritmética (R\$/m2):	10.658,97
Mediana (R\$/m2):	10.603,64
Desvio médio (R\$/m2):	955,929012
Desvio padrão (R\$/m2):	1.260,711321
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.589.393,034722

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1069

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4068

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 11,83

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 9.794,65$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 10.658,97$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 11.523,28$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,11$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,11$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R$/m2)} = 9.060,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 10.658,97$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário (R$/m2)} = 12.257,81$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 58,88$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 10.658,97$$

$$\text{VALOR TOTAL (R$)} = 627.600,15$$

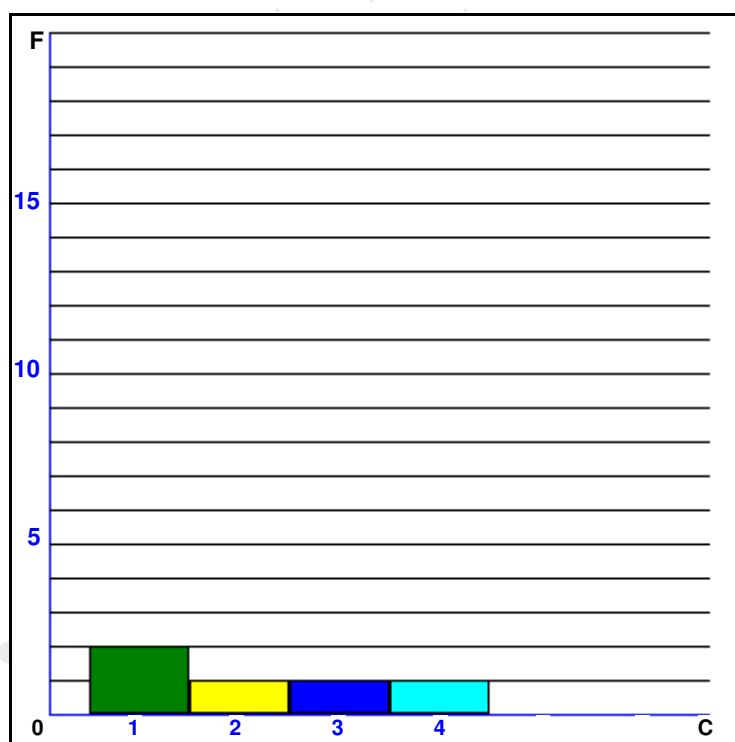
seiscentos e vinte e sete mil, seiscentos reais e quinze centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA UNIDADE Nº 67: R\$ 581.110,86 (quinhentos e oitenta e um mil, cento e dez reais e oitenta e seis centavos)

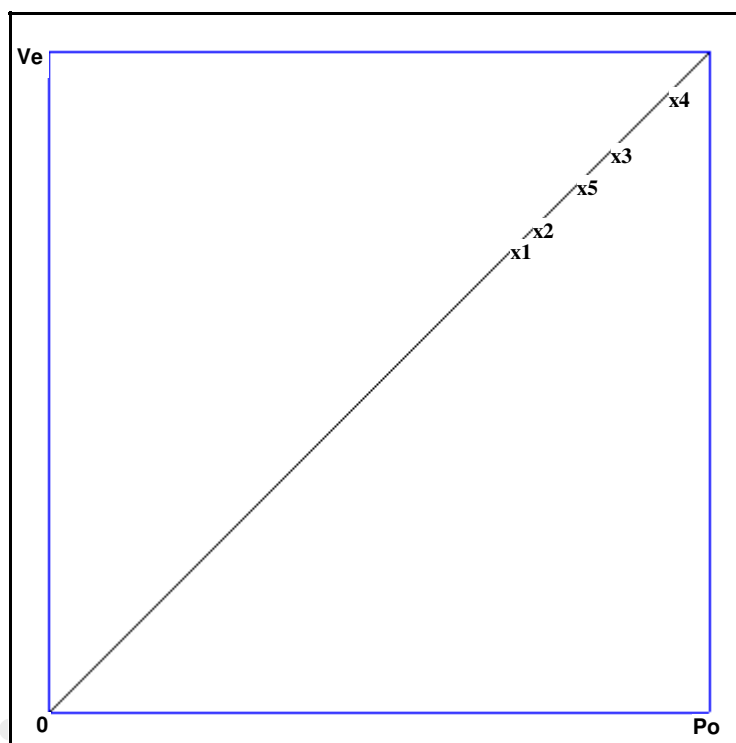
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



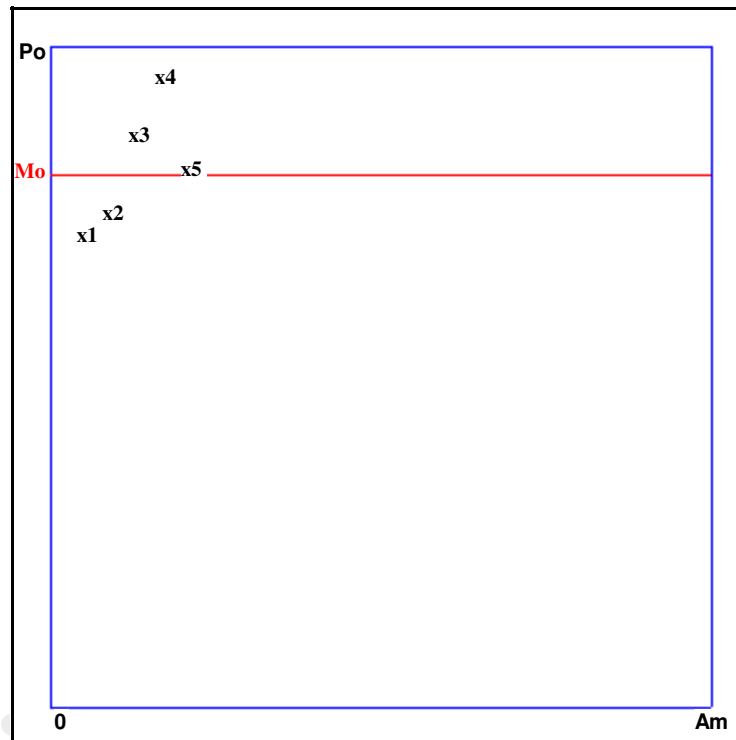
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	9.263,44	10.055,72	2
2	10.055,72	10.848,00	1
3	10.848,00	11.640,28	1
4	11.640,28	12.432,56	1

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	9.530,29	9.263,44	0,97
2 -	10.000,00	9.720,00	0,97
3 -	11.600,00	11.275,20	0,97
4 -	12.790,70	12.432,56	0,97
5 -	10.909,09	10.603,64	0,97

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

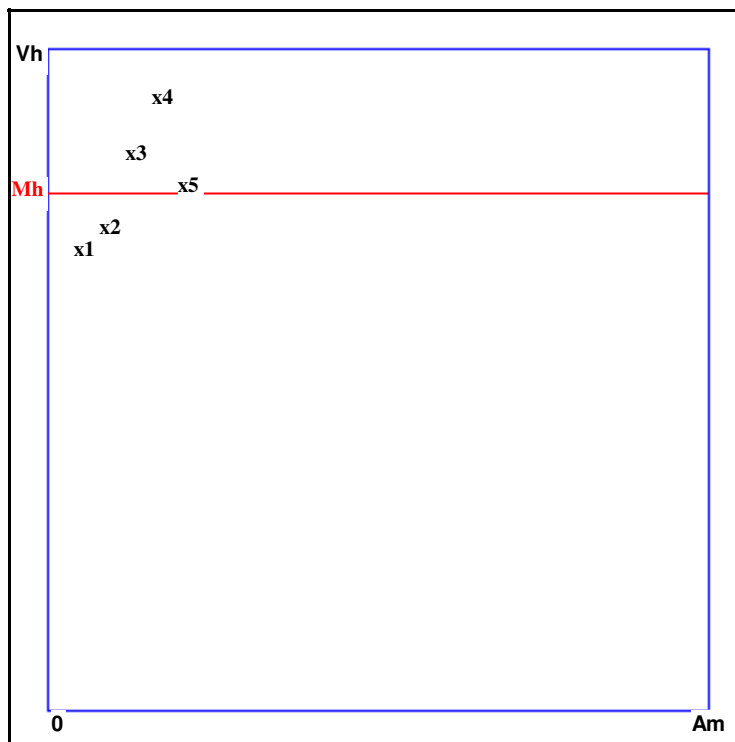


Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 10.966,02

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	9.530,29	1.435,724	13,09
2 -	10.000,00	966,016	8,81
3 -	11.600,00	633,984	5,78
4 -	12.790,70	1.824,681	16,64
5 -	10.909,09	56,925	0,52

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 10.658,97

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	9.263,44	1.395,523	13,09
2 -	9.720,00	938,968	8,81
3 -	11.275,20	616,232	5,78
4 -	12.432,56	1.773,590	16,64
5 -	10.603,64	55,331	0,52

Data: 20/01/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **34** (trinta e quatro) páginas, **21** (vinte e uma) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **03** (três) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.

**FABIANA
NAVARRO
CERRI
VERZOLLA:2
5525334852**

Assinado de forma digital por
FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita Federal
do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1,
ou=(EM BRANCO),
ou=20612031000100,
ou=videoconferencia,
cn=FABIANA NAVARRO CERRI
VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.02.09 15:50:27 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CAU N° A210575-6

RRT N° SI13850413I00CT001

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

**EMPRESA BRASILEIRA
DE CONSULTORIA E
AVALIACAO
PAT:42586916000115**

Assinado de forma digital por EMPRESA
BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO
PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CNPJ A1,
ou=20612031000100, ou=videoconferencia,
cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2026.02.09 15:50:39 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio – Diretor

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL**

CNPJ N° 42.586.916/0001-15

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



VALIENG BRASIL

19254



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 106.859
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0106859-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

106.859

ficha

1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
Em 29 de julho de 2005

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

CADASTRO: 3421.44.76.0266.01073, quarteirão nº. 0240 - da Prefeitura Municipal de Campinas.

APARTAMENTO sob nº. "**171**" (CENTO E SETENTA E UM), tipo "PENTHOUSE", localizado no 17º. pavimento do **EDIFÍCIO SOHO CAMPINAS**, à Rua Maria Monteiro nº. 1.277, nesta cidade de Campinas e 1ª. Circunscrição Imobiliária, contendo: sala de estar, lavabo, terraço com banheira e churrasqueira, suíte e cozinha, com a área útil de 56,88m², área comum de 24,25m², total 81,13m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9430% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, terreno esse que encerra uma área total de 1.400,07m², localizado na confluência das Ruas Maria Monteiro e Santos Dumont, no Bairro do Cambuí, quarteirão 00240 do cadastro municipal, descrito e caracterizado na matrícula nº. 12.814.

PROPRIETÁRIA: CONCIMA BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede à Rua Irmã Serafina nº. 863, 1º. andar, sala 13 - Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob número 04.647.942/0001-17. (Título Aquisitivo: R.7/12.814, de 16/01/2.002. Instituição de Condomínio: R.14/12.814, de 30/09/2.004). Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis: *Lauro dos Santos Batista* (Lauro dos Santos Batista).

R.1/106.859: A proprietária - CONCIMA BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, de acordo com instrumento particular, com caráter de escritura pública (Lei 4.380/64 e Decreto-Lei nº 70/66), passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de junho de 2.005, prenotado neste cartório sob número 310.287, pelo presente registro, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **FLAVIO DE ANDRADE JUNIOR**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG. nº. 20.234.174-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 138.035.478-14, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Jasmim nº. 250 - apto. 24, pelo preço de R\$180.597,72, sendo que o preço total da venda de R\$225.747,14 (valor englobado do apartamento - objeto da presente matrícula, e vagas nº.s "11" e "12", localizadas no 1º. subsolo), foi satisfeito da seguinte forma: R\$63.147,14 com recursos próprios; R\$101.621,37 com recursos provenientes do FGTS e R\$60.978,63 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro o UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A. Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis: *Lauro dos Santos Batista* (Lauro dos Santos Batista).

R.2/106.859: O proprietário -FLAVIO DE ANDRADE JUNIOR, já qualificado, deu o imóvel em primeira, única e especial **HIPOTECA**, em favor do **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A** ., com sede na Capital deste Estado, à Avenida Eusébio Matoso nº. 891, inscrito no CNPJ sob nº. 33.700.394/0001-40, como garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$60.978,63, para ser paga no prazo de 36 meses, com vencimento da primeira prestação em 20 de julho de 2.005, estabelecida a taxa anual de juros nominal de 11,387%, efetiva de 12,000% e mensal de 0,949%, devendo o saldo devedor do financiamento, ser atualizado, desde a data do instrumento e com periodicidade mensal pela aplicação, sobre referido saldo, da variação mensal

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBE4F-2AF9Y-4V2SN-MCHXC>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbV72K.



Valide aqui
este documento

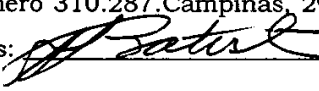
fls. 1925878

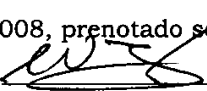
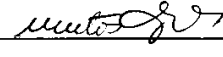
CNM 122309.2.0106859-42

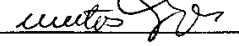
matrícula
106.859

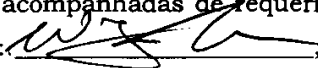
ficha
1 (um)
verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

do índice utilizado para a remuneração básica dos depósitos em poupança física, na conformidade de instrumento particular, com caráter de escritura pública, passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de junho de 2.005, prenotado sob número 310.287.Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis:  (Lauro dos Santos Batista).

Av.3/106.859: Fica **CANCELADA a HIPOTECA** objeto do **R.2**, à vista de autorização expressa do credor **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, constante do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 15 de abril de 2.008, prenotado sob nº. 341.738. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: , (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: , (Wilton Pierre Júnior)

Av.4/106.859: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local (livro 221, fls. 093 a 095), datada de 24 de abril de 2.008 e de acordo com averbação feita à margem da certidão de nascimento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº. 88.439, lavrado às fls. 268-verso do livro A-181, prenotadas sob nº. 341.739, faço constar que o nome correto do proprietário é **FLÁVIO VON ZUBEN DE ANDRADE JUNIOR**. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: , (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: , (Wilton Pierre Júnior)

R.5/106.859: O proprietário **FLÁVIO VON ZUBEN DE ANDRADE JUNIOR**, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local, datada de 24 de abril de 2.008 (livro 221, fls. 093 a 095), prenotada sob nº. 341.739, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **DANIEL TROVANINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. 25.587.011-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 215.058.848/02, residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Carlos Grimaldi nº. 1.171, casa B-13, pelo preço de R\$245.000,00, sendo que do preço total de R\$265.000,00 (preço total da venda do apartamento 171 e das vagas de garagem 11 e 12, objeto das matrículas 106.859, 106.860 e 106.861, respectivamente), R\$145.000,00 foram pagos anteriormente, ficando o saldo de R\$120.000,00 representado por 03 (três) notas promissórias, a primeira no valor de R\$15.000,00 com vencimento para 23 de maio de 2.008, a segunda no valor de R\$15.000,00 com vencimento para 23 de junho de 2.008 e a última no valor de R\$90.000,00 com vencimento para 23 de julho de 2.008, tendo as partes convencionado que a compra e venda foi feita com a **cláusula resolutiva expressa**, por força dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475, combinados ainda com o artigo 1.359, todos do Código Civil Brasileiro, ficando autorizado o Oficial do Registro de Imóveis, a averbar o pagamento total do preço, mediante a apresentação das notas promissórias quitadas, acompanhadas de requerimento. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: , (Celso

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBE4F-2AF9Y-4V2SN-MCHXC>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

fls. 19237/98

CNM 122309.2.0106859-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

matrícula	ficha
106.859	2 (dois)

Alexandre de Almeida Palmeira Filho
Oficial de Registro

Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior)

Av.6/106.859: O saldo do preço da venda objeto do **R.5**, no valor de R\$120.000,00, **FOI PAGO** pelo comprador, à vista da apresentação das notas promissórias representativas do débito, quitadas, prenotadas sob nº 341.739. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: Celso Fernandes Moreira, (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior)

Av.7/106.859: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local (livro 1383 e fls. 163 a 165), datada de 1º de janeiro de 2.016, e de acordo com a certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil de Borda da Mata, Minas Gerais, extraída do termo nº. 870, lavrado às fls. 31 do livro B-26, prenotadas sob nº 427.941, faço constar que o proprietário DANIEL TROVANINI contraiu matrimônio com LUCIMARA PEREIRA DE TOLEDO, aos 25 de julho de 2.009, sob o regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, adotando a contraente o nome de **LUCIMARA TOLEDO TROVANINI**. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.8/106.859: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local (livro 1383 e fls. 163 a 165), datada de 1º de junho de 2.016 e de acordo com a certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil de Borda da Mata, Minas Gerais, datada de 06 de junho de 2.016, prenotadas sob nº. 427.941, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 870, lavrado às fls. 31, do livro B-26, foi averbado o **DIVÓRCIO** do casal DANIEL TROVANINI e LUCIMARA TOLEDO TROVANINI, decretado por sentença, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões local no processo nº. 4002243-41.2013.8.26.0114, voltando ela assinar o nome de solteira **LUCIMARA PEREIRA DE TOLEDO**. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.9/106.859: O proprietário DANIEL TROVANINI, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 01 de junho de 2.016 (livro 1383 e fls. 163 a 165), prenotada sob nº. 427.941, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ANTONIO ALFREDO MASSETTO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.108.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 059.058.958-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo Antonio, nº. 135, apto. 67, pelo preço de R\$253.031,50. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.10/106.859: O proprietário ANTONIO ALFREDO MASSETTO, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 19 de julho de 2.023 (livro 1848 e fls. 113 a 115), prenotada sob nº. 506.193 em 31/07/2023, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBE4F-2AF9Y-4V2SN-MCHXC>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVZ2k.



Valide aqui
este documento

fls. 19259/98

CNM 122309.2.0106859-42

matrícula	ficha
106.859	2 (dois)
	verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VENDA E COMPRA, a **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Coronel Silva Teles, nº. 1002, conjunto 61, Cambuí, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 34.355.611/0001-74, pelo preço de R\$488.000,00. Campinas, 14 de agosto de 2023. (GCR). A escrevente autorizada: Angela Pereira da Silva (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 1223093210000002633678237

Av.11/106.859: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202408.2818.03543998-IA-010, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº. 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 5005763-50.2024.4.03.6105. Vide prenotação nº 520.465 de 29/08/2024. Campinas, 12 de setembro de 2024. (EL). A escrevente autorizada: Eloísa Luppi (Eloísa Luppi) – selo digital nº 122309331000000334178924Z

Av.12/106.859: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202409.1816.03587979-IA-160, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 50057635020244036105. Vide prenotação nº 521.358 em 19/09/2024. Campinas, 3 de outubro de 2024. (LJC). A escrevente habilitada: Letícia Júlia Carvalho (Letícia Júlia Carvalho). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiocchi (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 1223093310000003382832247

Av.13/106.859: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202511.2711.04398560-IA-930, faço constar que, por ordem do Juízo da 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias da Comarca de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 10006973820258260354. Vide prenotação nº 538.258 de 28/11/2025. Campinas, 9 de dezembro de 2025. (LJC). A escrevente autorizada: Letícia Júlia Carvalho (Letícia Júlia Carvalho) – selo digital nº 1223093310000004145745255

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBE4F-2AF9Y-4V2SN-MCHXC>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

526280 - RTM

CERTIFICO E DOU F que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 106.859 deste Registro, e **abrange apenas as muta! "es ocorridas at# o dia \$til imediatamente anterior %data de sua expedi! &o.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente

noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 20 de janeiro de 2026.

A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1 REGISTRO DE IM! VEIS
Campinas

Oficial	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Cart. Serv.	R\$ 8,92
Comp. Reg. Civil	R\$ 2,41
Trib.Just.	R\$ 3,15
Minist'rio P#blico	R\$ 2,20
Tributo Municipal	R\$ 2,41
TOTAL	R\$ 78,01



1223093C30000004210216264

Para conferir a procedência deste documento efetue a
leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBE4F-2AF9Y-4V2SN-MCHXC>



VALIENG BRASIL

19260



ANEXO 02

Matrícula Imobiliária nº 106.860
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP



ua13 <ID:018F93A3>

fls. 19261/98

Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0106860-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

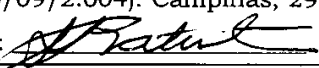
106.860

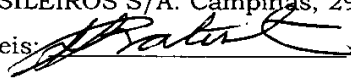
ficha

1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
Em 29 de julho de 2005Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro**CADASTRO:** 3421.44.76.0266.01087, quarteirão nº. 0240 - da Prefeitura Municipal de Campinas.

VAGA DE GARAGEM PEQUENA - sob nº. "11" (ONZE), localizada no 1º. subsolo do **EDIFÍCIO "SOHO CAMPINAS"**, à Rua Maria Monteiro nº 1.277, nesta cidade de Campinas e 1ª. Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 9,64m², a área comum de 4,10 m², totalizando 13,74m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1598% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, terreno esse que encerra uma área total de 1.400,07m², localizado na confluência das Ruas Maria Monteiro e Santos Dumont, no Bairro do Cambuí, quarteirão 00240 do cadastro municipal, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.814.

PROPRIETÁRIA: CONCIMA BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede à Rua Irmã Serafina nº. 863, 1º. andar, sala 13 - Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob número 04.647.942/0001-17. (Título Aquisitivo: R.7/12.814, de 16/01/2.002. Instituição de Condomínio: R.14/12.814, de 30/09/2.004). Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis:  (Lauro dos Santos Batista).

R.1/106.860: A proprietária - CONCIMA BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, de acordo com instrumento particular, com caráter de escritura pública (Lei 4.380/64 e Decreto-Lei nº 70/66), passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de junho de 2.005, prenotado neste cartório sob número 310.287, pelo presente registro, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **FLAVIO DE ANDRADE JUNIOR**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG. nº. 20.234.174-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 138.035.478-14, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Jasmim nº. 250 - apto. 24, pelo preço de R\$22.574,71, sendo que o preço total da venda de R\$225.747,14 (valor englobado da vaga de garagem - objeto da presente matrícula; vaga de garagem nº. "12", do 1º. subsolo e apartamento nº. "171", do 17º. pavimento), foi satisfeito da seguinte forma: R\$63.147,14 com recursos próprios; R\$101.621,37 com recursos provenientes do FGTS e R\$60.978,63 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro o UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A. Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis:  (Lauro dos Santos Batista).

R.2/106.860: O proprietário -FLAVIO DE ANDRADE JUNIOR, já qualificado, deu o imóvel em primeira, única e especial HIPOTECA, em favor do UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A ., com sede na Capital deste Estado, à Avenida Eusébio Matoso nº. 891, inscrito no CNPJ sob nº. 33.700.394/0001-40, como garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$60.978,63, para ser paga no prazo de 36 meses, com vencimento da primeira prestação em 20 de julho de 2.005, estabelecida a taxa anual de juros nominal de 11,387%, efetiva de 12,000% e mensal de 0,949%, devendo o saldo devedor do financiamento, ser atualizado, desde a data do instrumento e com periodicidade mensal pela aplicação, sobre referido saldo, da variação mensal

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5X4B-TWVBL-AVADH-ZYDWN>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVZ2k.



Valide aqui
este documento

fls. 192/276

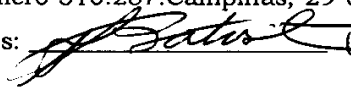
CNM 122309.2.0106860-39

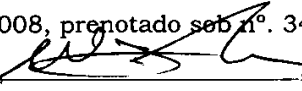
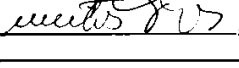
matrícula
106.860

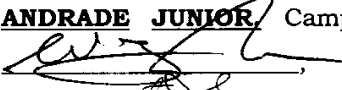
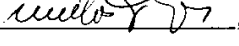
ficha
1 (um)

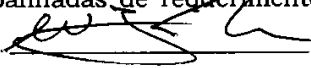
verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

do índice utilizado para a remuneração básica dos depósitos em poupança física, na conformidade de instrumento particular, com caráter de escritura pública, passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de junho de 2.005, prenotado sob número 310.287.Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis:  (Lauro dos Santos Batista).

Av.3/106.860: Fica **CANCELADA a HIPOTECA** objeto do **R.2**, à vista de autorização expressa do credor **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, constante do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 15 de abril de 2.008, prenotado sob nº. 341.738. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: , (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: , (Wilton Pierre Júnior)

Av.4/106.860: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local (livro 221, fls. 093 a 095), datada de 24 de abril de 2.008 e de acordo com averbação feita à margem da certidão de nascimento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº. 88.439, lavrado às fls. 268-verso do livro A-181, prenotadas sob nº. 341.739, faço constar que o nome correto do proprietário é **FLÁVIO VON ZUBEN DE ANDRADE JUNIOR**, Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: , (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: , (Wilton Pierre Júnior)

R.5/106.860: O proprietário **FLÁVIO VON ZUBEN DE ANDRADE JUNIOR**, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local, datada de 24 de abril de 2.008 (livro 221, fls. 093 a 095), prenotada sob nº. 341.739, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **DANIEL TROVANINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. 25.587.011-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 215.058.848/02, residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Carlos Grimaldi nº. 1.171, casa B-13, pelo preço de R\$10.000,00, sendo que do preço total de R\$265.000,00 (preço total da venda do apartamento 171 e das vagas de garagem 11 e 12, objeto das matrículas 106.859, 106.860 e 106.861, respectivamente), R\$145.000,00 foram pagos anteriormente, ficando o saldo de R\$120.000,00 representado por 03 (três) notas promissórias, a primeira no valor de R\$15.000,00 com vencimento para 23 de maio de 2.008, a segunda no valor de R\$15.000,00 com vencimento para 23 de junho de 2.008 e a última no valor de R\$90.000,00 com vencimento para 23 de julho de 2.008, tendo as partes convencionado que a compra e venda foi feita com a **cláusula resolutiva expressa**, por força dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475, combinados ainda com o artigo 1.359, todos do Código Civil Brasileiro, ficando autorizado o Oficial do Registro de Imóveis, a averbar o pagamento total do preço, mediante a apresentação das notas promissórias quitadas, acompanhadas de requerimento. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: , (Celso Fernandes Moreira)

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5X4B-TWVBL-AVADH-ZYDWN>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029376. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1VVbV72k.



Valide aqui
este documento

fls. 192/193

CNM 122309.2.0106860-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

matrícula	ficha
106.860	2 (dois)

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior)

Av.6/106.860: O saldo do preço da venda objeto do **R.5**, no valor de R\$120.000,00, **FOI PAGO** pelo comprador, à vista da apresentação das notas promissórias representativas do débito, quitadas, prenotadas sob nº. 341.739. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: Celso Fernandes Moreira, (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior)

Av.7/106.860: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local (livro 1383 e fls. 163 a 165), datada de 1º de janeiro de 2.016, e de acordo com a certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil de Borda da Mata, Minas Gerais, extraída do termo nº. 870, lavrado às fls. 31 do livro B-26, prenotadas sob nº 427.941, faço constar que o proprietário DANIEL TROVANINI contraiu matrimônio com LUCIMARA PEREIRA DE TOLEDO, aos 25 de julho de 2.009, sob o regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, adotando a contraente o nome de **LUCIMARA TOLEDO TROVANINI**. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.8/106.860: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local (livro 1383 e fls. 163 a 165), datada de 1º de junho de 2.016 e de acordo com a certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil de Borda da Mata, Minas Gerais, datada de 06 de junho de 2.016, prenotadas sob nº. 427.941, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 870, lavrado às fls. 31, do livro B-26, foi averbado o **DIVÓRCIO** do casal DANIEL TROVANINI e LUCIMARA TOLEDO TROVANINI, decretado por sentença, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões local no processo nº. 4002243-41.2013.8.26.0114, voltando ela assinar o nome de solteira **LUCIMARA PEREIRA DE TOLEDO**. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.9/106.860: O proprietário DANIEL TROVANINI, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 01 de junho de 2.016 (livro 1383 e fls. 163 a 165), prenotada sob nº. 427.941, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ANTONIO ALFREDO MASSETTO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.108.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 059.058.958-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo Antonio, nº. 135, apto. 67, pelo preço de R\$27.000,00. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.10/106.860: O proprietário ANTONIO ALFREDO MASSETTO, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 19 de julho de 2.023 (livro 1848 e fls. 113 a 115), prenotada sob nº. 506.193 em 31/07/2023, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/F5X4B-TWVBL-AVADH-ZYDWN>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVZ2k.



Valide aqui
este documento

fls. 1926/98

CNM 122309.2.0106860-39

matrícula
106.860

ficha
2 (dois)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VENDA E COMPRA, a **IPAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Coronel Silva Teles, nº. 1002, conjunto 61, Cambuí, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 34.355.611/0001-74, pelo preço de R\$32.000,00. Campinas, 14 de agosto de 2023. (GCR). A escrevente autorizada: Angela Pereira da Silva (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 122309321000000263369423D

Av.11/106.860: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202408.2818.03543998-IA-010, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **IPAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº. 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 5005763-50.2024.4.03.6105. Vide prenotação nº 520.465 de 29/08/2024. Campinas, 12 de setembro de 2024. (EL). A escrevente autorizada: Eloísa Luppi (Eloísa Luppi) – selo digital nº 122309331000000334180524D

Av.12/106.860: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202409.1816.03587979-IA-160, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **IPAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 50057635020244036105. Vide prenotação nº 521.358 em 19/09/2024. Campinas, 3 de outubro de 2024. (LJC). A escrevente habilitada: Leticia Júlia Carvalho (Leticia Júlia Carvalho). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309331000000338284824U

Av.13/106.860: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202511.2711.04398560-IA-930, faço constar que, por ordem do Juízo da 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias da Comarca de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **IPAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 10006973820258260354. Vide prenotação nº 538.258 de 28/11/2025. Campinas, 9 de dezembro de 2025. (LJC). A escrevente autorizada: Leticia Júlia Carvalho (Leticia Júlia Carvalho) – selo digital nº 122309331000000414576125B

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5X4B-TWVBL-AVADH-ZYDWN>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W4102670002937. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVz2k.



Valide aqui
este documento

526280 - RTM

CERTIFICO E DOU F que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 106.860 deste Registro, e **abrange apenas as muta! "es ocorridas at# o dia \$til imediatamente anterior %data de sua expedi! &o.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente

noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 20 de janeiro de 2026.

A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1 REGISTRO DE IM! VEIS
Campinas

Oficial	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Cart. Serv.	R\$ 8,92
Comp. Reg. Civil	R\$ 2,41
Trib.Just.	R\$ 3,15
Minist'rio P#blico	R\$ 2,20
Tributo Municipal	R\$ 2,41
TOTAL	R\$ 78,01



1223093C30000004210215266

Para conferir a procedência deste documento efetue a
leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F5X4B-TWVBL-AVADH-ZYDWN>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56 , sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1wVbVz2k.



VALIENG BRASIL

19266



ANEXO 03

Matrícula Imobiliária nº 106.861
1º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas – SP



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0106861-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

106.861

ficha

1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Em 29 de julho de 2005

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

CADASTRO: 3421.44.76.0266.01088, quarteirão nº. 0240 - da Prefeitura Municipal de Campinas.

VAGA DE GARAGEM PEQUENA - sob nº. "12" (DOZE), localizada no 1º. subsolo do **EDIFÍCIO "SOHO CAMPINAS"**, à Rua Maria Monteiro nº 1.277, nesta cidade de Campinas e 1ª. Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 9,64m², a área comum de 4,10 m², totalizando 13,74m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1598% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, terreno esse que encerra uma área total de 1.400,07m², localizado na confluência das Ruas Maria Monteiro e Santos Dumont, no Bairro do Cambuí, quarteirão 00240 do cadastro municipal, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.814.

PROPRIETÁRIA: CONCIMA BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede à Rua Irmã Serafina nº. 863, 1º. andar, sala 13 - Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob número 04.647.942/0001-17. (Título Aquisitivo: R.7/12.814, de 16/01/2.002. Instituição de Condomínio: R.14/12.814, de 30/09/2.004). Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis: *Lauro dos Santos Batista* (Lauro dos Santos Batista).

R.1/106.861: A proprietária - CONCIMA BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, de acordo com instrumento particular, com caráter de escritura pública (Lei 4.380/64 e Decreto-Lei nº 70/66), passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de junho de 2.005, prenotado neste cartório sob número 310.287, pelo presente registro, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **FLAVIO DE ANDRADE JUNIOR**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG. nº. 20.234.174-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 138.035.478-14, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Jasmim nº. 250 - apto. 24, pelo preço de R\$22.574,71, sendo que o preço total da venda de R\$225.747,14 (valor englobado da vaga de garagem - objeto da presente matrícula; vaga de garagem nº. "11", do 1º. subsolo e apartamento nº. "171", do 17º. pavimento), foi satisfeito da seguinte forma: R\$63.147,14 com recursos próprios; R\$101.621,37 com recursos provenientes do FGTS e R\$60.978,63 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro o UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A. Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis: *Lauro dos Santos Batista* (Lauro dos Santos Batista).

R.2/106.861: O proprietário -FLAVIO DE ANDRADE JUNIOR, já qualificado, deu o imóvel em primeira, única e especial **HIPOTECA**, em favor do **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, com sede na Capital deste Estado, à Avenida Eusébio Matoso nº. 891, inscrito no CNPJ sob nº. 33.700.394/0001-40, como garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$60.978,63, para ser paga no prazo de 36 meses, com vencimento da primeira prestação em 20 de julho de 2.005, estabelecida a taxa anual de juros nominal de 11,387%, efetiva de 12,000% e mensal de 0,949%, devendo o saldo devedor do financiamento, ser atualizado, desde a data do instrumento e com periodicidade mensal pela aplicação, sobre referido saldo, da variação mensal

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R52F-ZT9CP-LSDVV-AJUQ2>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W410267000293798. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbV72K.



Valide aqui
este documento

fls. 192/193

CNM 122309.2.0106861-36

matrícula

106.861

ficha

1 (um)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

do índice utilizado para a remuneração básica dos depósitos em poupança física, na conformidade de instrumento particular, com caráter de escritura pública, passado em São Paulo - Capital, datado de 20 de junho de 2.005, prenotado sob número 310.287. Campinas, 29 de julho de 2005. (DAP). O escrevente autorizado do Registro de Imóveis: [assinatura] (Lauro dos Santos Batista).

Av.3/106.861: Fica **CANCELADA a HIPOTECA** objeto do **R.2**, à vista de autorização expressa do credor **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A**, constante do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 15 de abril de 2.008, prenotado sob nº. 341.738. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura] (Wilton Pierre Júnior)

Av.4/106.861: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local (livro 221, fls. 093 a 095), datada de 24 de abril de 2.008 e de acordo com averbação feita à margem da certidão de nascimento expedida pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº. 88.439, lavrado às fls. 268-verso do livro A-181, prenotadas sob nº. 341.739, faço constar que o nome correto do proprietário é **FLÁVIO VON ZUBEN DE ANDRADE JUNIOR**. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura] (Wilton Pierre Júnior)

R.5/106.861: O proprietário **FLÁVIO VON ZUBEN DE ANDRADE JUNIOR**, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local, datada de 24 de abril de 2.008 (livro 221, fls. 093 a 095), prenotada sob nº. 341.739, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **DANIEL TROVANINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. 25.587.011-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. 215.058.848/02, residente e domiciliado nesta cidade na Avenida Carlos Grimaldi nº. 1.171, casa B-13, pelo preço de R\$10.000,00, sendo que do preço total de R\$265.000,00 (preço total da venda do apartamento 171 e das vagas de garagem 11 e 12, objeto das matrículas 106.859, 106.860 e 106.861, respectivamente), R\$145.000,00 foram pagos anteriormente, ficando o saldo de R\$120.000,00 representado por 03 (três) notas promissórias, a primeira no valor de R\$15.000,00 com vencimento para 23 de maio de 2.008, a segunda no valor de R\$15.000,00 com vencimento para 23 de junho de 2.008 e a última no valor de R\$90.000,00 com vencimento para 23 de julho de 2.008, tendo as partes convencionado que a compra e venda foi feita com a **cláusula resolutiva expressa**, por força dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475, combinados ainda com o artigo 1.359, todos do Código Civil Brasileiro, ficando autorizado o Oficial do Registro de Imóveis, a averbar o pagamento total do preço, mediante a apresentação das notas promissórias quitadas, acompanhadas de requerimento. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R52F-ZT9CP-LSDVV-AJUQ2>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029376. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbV72k.



Valide aqui
este documento

fls. 192/193

CNM 122309.2.0106861-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

matrícula

106.861

ficha

2 (dois)

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior)

Av.6/106.861: O saldo do preço da venda objeto do **R.5**, no valor de R\$120.000,00, **FOI PAGO** pelo comprador, à vista da apresentação das notas promissórias representativas do débito, quitadas, prenotadas sob nº 341.739. Campinas, 14 de outubro de 2008. (MVS). O escrevente habilitado:

Celso Fernandes Moreira (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior, (Wilton Pierre Júnior)

Av.7/106.861: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local (livro 1383 e fls. 163 a 165), datada de 1º de janeiro de 2016, e de acordo com a certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil de Borda da Mata, Minas Gerais, extraída do termo nº. 870, lavrado às fls. 31 do livro B-26, prenotadas sob nº 427.941, faço constar que o proprietário DANIEL TROVANINI contraiu matrimônio com LUCIMARA PEREIRA DE TOLEDO, aos 25 de julho de 2.009, sob o regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, adotando a contraente o nome de **LUCIMARA TOLEDO TROVANINI**. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada:

Tassiana Romeira Menegão (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.8/106.861: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local (livro 1383 e fls. 163 a 165), datada de 1º de junho de 2.016 e de acordo com a certidão expedida pelo Oficial do Registro Civil de Borda da Mata, Minas Gerais, datada de 06 de junho de 2.016, prenotadas sob nº. 427.941, faço constar que, à margem do termo de casamento nº. 870, lavrado às fls. 31, do livro B-26, foi averbado o **DIVÓRCIO** do casal DANIEL TROVANINI e LUCIMARA TOLEDO TROVANINI, decretado por sentença, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões local no processo nº. 4002243-41.2013.8.26.0114, voltando ela assinar o nome de solteira **LUCIMARA PEREIRA DE TOLEDO**. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada:

Tassiana Romeira Menegão (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.9/106.861: O proprietário DANIEL TROVANINI, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 01 de junho de 2.016 (livro 1383 e fls. 163 a 165), prenotada sob nº. 427.941, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ANTONIO ALFREDO MASSETTO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 14.108.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 059.058.958-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santo Antonio, nº. 135, apto. 67, pelo preço de R\$25.000,00. Campinas, 8 de julho de 2016. (TRM). A escrevente habilitada: Tassiana Romeira Menegão (Tassiana Romeira Menegão). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati, (José Benedito Scannapieco Possati).

R.10/106.861: O proprietário ANTONIO ALFREDO MASSETTO, já qualificado, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 19 de julho de 2.023 (livro 1848 e fls. 113 a 115), prenotada sob nº. 506.193 em 31/07/2023, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R52F-ZT9CP-LSDVV-AJUQ2>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVZ2K.



Valide aqui
este documento

fls. 192/408

CNM 122309.2.0106861-36

matrícula	ficha
106.861	2 (dois)
	verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VENDA E COMPRA, a **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Coronel Silva Teles, nº. 1002, conjunto 61, Cambuí, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 34.355.611/0001-74, pelo preço de R\$30.000,00. Campinas, 14 de agosto de 2023. (GCR). A escrevente autorizada: Angela Pereira da Silva (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 122309321000000263371023R

Av.11/106.861: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202408.2818.03543998-IA-010, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF sob nº. 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 5005763-50.2024.4.03.6105. Vide prenotação nº 520.465 de 29/08/2024. Campinas, 12 de setembro de 2024. (EL). A escrevente autorizada: Eloisa Luppi (Eloisa Luppi) – selo digital nº 122309331000000334182124J

Av.12/106.861: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202409.1816.03587979-IA-160, faço constar que, por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 50057635020244036105. Vide prenotação nº 521.358 em 19/09/2024. Campinas, 3 de outubro de 2024. (LJC). A escrevente habilitada: Leticia Júlia Carvalho (Leticia Júlia Carvalho). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiocchi (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 1223093310000003382864240

Av.13/106.861: Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202511.2711.04398560-IA-930, faço constar que, por ordem do Juízo da 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e 10ª Regiões Administrativas Judiciárias da Comarca de Campinas, São Paulo, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **I9PAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ/MF nº 34.355.611/0001-74, conforme decisão proferida no Processo nº. 10006973820258260354. Vide prenotação nº 538.258 de 28/11/2025. Campinas, 9 de dezembro de 2025. (LJC). A escrevente autorizada: Leticia Júlia Carvalho (Leticia Júlia Carvalho) – selo digital nº 122309331000000414577725Y

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R52F-ZT9CP-LSDVV-AJUQ2>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56, sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1WVbVZ2k.



Valide aqui
este documento

526318 - LJC

CERTIFICO E DOU F que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 106.861 deste Registro, e **abrange apenas as muta! "es ocorridas at# o dia \$til imediatamente anterior %data de sua expedi! &o.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 21 de janeiro de 2026.

A esc. autª. Letícia Júlia Carvalho

Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1 REGISTRO DE IM! VEIS
Campinas

Oficial	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Cart. Serv.	R\$ 8,92
Comp. Reg. Civil	R\$ 2,41
Trib.Just.	R\$ 3,15
Minist'rio P#blico	R\$ 2,20
Tributo Municipal	R\$ 2,41
TOTAL	R\$ 78,01



1223093C3000000421297126S

Para conferir a procedência deste documento efetue a
leitura do QR Code
impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2R52F-ZT9CP-LSDVV-AJUQ2>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO VASCONCELOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 18:56 , sob o número W41026700029378. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000697-38.2025.8.26.0354 e código 1wVbVz2k.