



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel composto pelo lote 15 do Loteamento denominado “Sítio Santo Antonio”, Campinas/SP.

Matriculas nº 114.287

Solicitante: Ativa Administração de Bens Próprios e Terceiros LTDA
CNPJ: 27.176.559/0001-23

ÍNDICE

01 – SINOPSE

02 – OBJETO

03 – DADOS

04 – VISTORIA

05 – ÁREAS

06 AVALIAÇÃO TERRENO

07 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENDEITORIAS

08- VALOR DE MERCADO

09- CONCLUSÃO

10- CONSIDERAÇÃO FINAL

ANEXOS

FOTOS

1. SINOPSE

OBJETIVO: O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

LOCALIZAÇÃO: Estrada de servidão lote 15 do Loteamento denominado “Sítio Santo Antonio”, Campinas/SP.

VISTORIA: 24/01/2020

VALOR: O presente laudo de avaliação é elaborado sob a responsabilidade de Adriano Teixeira Doffe - Creci 65513, perito avaliador que subscreve o presente laudo, após terem sido realizadas as vistorias, diligências, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, atribui ao bem avaliado os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 3.305.146,54 (Três milhões trezentos e cinco mil cento e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (-30%):

R\$ 2.644.117,23
(Dois milhões seiscentos e quarenta e quatro mil cento e dezessete reais e vinte e três centavos)

2. OBJETO.

Versa o presente trabalho a determinação do valor de venda, do seguinte bem imóvel: **lote para incorporação, com área total de 15.622,00m²** pertencente ao imóvel em questão, localizados a em Campinas/SP

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, com conhecimento, prudência e sem compulsão, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” do imóvel, definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram realizadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se os bens avaliados e os correspondentes títulos de propriedade apresentados, livres de quaisquer ônus gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso, ou depreciem o seu valor de mercado.

Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais apensos, aqueles fornecidos pelo interessado, bem como as informações fornecidas pelo contratante e terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

Os signatários declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, quer próprio, quer de familiares ou relacionados, no imóvel sendo avaliado.

Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria – **24 de Janeiro de 2020** – e que venham a alterar o valor deste laudo, são única e exclusivamente de responsabilidade do proprietário.

As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas

Este laudo é de uso exclusivo para atender ao consulente e a finalidade indicada no item 1 - Sinopse, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma, não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

3. DADOS CADASTRAIS.

Matrículas	114.287 do 1ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.	Cópias anexas.
-------------------	---	----------------

Foram apresentados pela interessada **Ativa Administração de Bens Próprios e Terceiros LTDA** títulos dominiais (em anexo) informando que o imóvel objeto deste laudo está registrado no **Cartório de Registro de Imóveis de Campinas SP**, possuindo área total dos terrenos de **15.622,00m²**.

4. VISTORIA.

4.1- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de lotes para incorporação denominados pelos números 15 e 16, lotes estes confrontantes entre si com topografia plana com pequeno desnível ao fundo de ambos, em suas divisas de fundo e lateral esquerda dos lotes, apresenta pequeno fragmento de mata, aparentemente em estágio inicial e que não apresentaria restrições ao uso do imóvel.

4.2. ROTEIRO DE ACESSO E LOCALIZAÇÃO.

O imóvel está localizado próximo ao anel viário Magalhaes Teixeira, com acesso por saída localizada a 700m antes da vista do terreno pela rodovia e acesso interno pelo bairro.

4.3 TOPOGRAFIA

O imóvel em questão possuem topografia plana, apenas pequeno relevo em sua lateral esquerda (De quem olha de frente).

4.4. VOCAÇÃO.

O imóvel avaliando possui excelente acesso e esta localizado em região predominantemente residencial, encontra-se no início do rodoanel que liga Campinas, Valinhos e demais cidades da região, bem como acesso a Rodovia Anhanguera, Dom Pedro e Bandeirantes. Observou-se a grande aptidão dos lotes para a criação de empreendimento no local, haja vista a existência de incorporações próximas, com grande retorno na época realizada.

4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Uso: Residencial / Comercial

Os parâmetros seguem os mesmos elementos utilizados nas zonas denominadas "ZM-2" em Campinas/SP.

4.6 INFRAESTRUTURA BÁSICA

O local possui acesso por via parcialmente pavimentada, telefonia móvel, água e esgotamento sanitário e energia elétrica.

4.7 IDENTIFICAÇÃO ATRAVÉS DE COORDENADAS GEODÉSICAS

O ponto mais próximo à divisa do imóvel com a estrada de acesso, apresenta as seguintes coordenadas:

Lote 15 - 22°55'20.5"S 47°00'48.4"W

4.8 SITUAÇÃO e VIABILIDADE de CIRCULAÇÃO

De acordo com a situação e viabilidade de circulação, o imóvel avaliando enquadra-se em classificação excelente.

5- ÁREAS

Área Total Terreno Lote 15 - 15.622,00 m².

6. AVALIAÇÃO

O valor total do imóvel será obtido pelo Método Evolutivo, composição do Valor da Terra Nua – calculado pelo Método Compartivo Direto de Dados de Mercado – com o Valor da Benfeitorias, quando existentes.

6.1. SELEÇÃO DADOS.

Foram escolhidos elementos comparativos pertencentes à mesma região do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com os mesmos de tipos de solos e exploração.

6.2. TRATAMENTO DADOS.

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA NBR 14.653-1 – NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto e o Grau de Fundamentação e Grau de Precisão. Os elementos coletados foram identificados, analisados e classificados de acordo com os principais fatores que tem influência em seu valor de mercado, tais como a classe de capacidade de uso de solo, situação e localização.

A homogeneização utilizou como SITUAÇÃO PARADIGMA: área industrial de **(15.622,00 m²)**, sem construções, com aproveitamento residencial, localizada próximo a centros de referência da região.

De acordo com as determinações expressas nas Normas mencionadas, serão utilizados os seguintes parâmetros:

- a) Fator oferta: dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios), não havendo esse desconto no caso de transações (fof)
- b) Fator área: aplicação do fator de correção para o tamanho da área (fca);
 - para deferências inferiores a 30%
 $Fca = (\text{área de amostra}/\text{área do avaliando})^{1/4}$
 - para diferenças superiores a 30%
 $Fca = (\text{área de amostra}/\text{área do avaliando})^{1/8}$
- c) Fator transposição: transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização. (Ft).

6.3. EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

O valor das edificações/benfeitorias, quando existirem, será obtido pelo *Método de Qualificação de Custos* utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias. Para tanto, serão classificadas pelo estudo “Valores de Edificações” publicado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado onde se encontra o imóvel avaliado.

6.4. ELEMENTOS COMPARATIVOS

“Elementos Comparativos” encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na região do município de Campinas e adjacências, onde se localiza o imóvel avaliado.

Para o cálculo do Valor Unitário do terreno através do Método Comparativo de dados, subtraí-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se o terreno, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas “Planilhas de Homogeneização” anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

****Nesta avaliação será considerado o limite mínimo do intervalo de arbítrio do avaliador.***

COMPARATIVO – 01

imovelweb CALCULE SEU FINANCIAMENTO [Anunciar um imóvel](#) [Entrar](#)

Favoritos | Alertas | Visualizados | Contatados | Imóveis Novos

Venda **R\$ 14.000.000**
[Simule aqui o seu crédito](#)

Mensagem ao anunciante
Email:
Nome: Telefone:
Mensagem:
CONTATAR ANUNCIANTE

DE LUCCA IMÓVEIS

Mensagem ao anunciante
Email:
Nome: Telefone:
Mensagem:
CONTATAR ANUNCIANTE

DE LUCCA IMÓVEIS
(19) [Ver o telefone](#)
[Atendimento Online](#)

Imprimir | Compartilhar | Denunciar anúncio

Área de Terreno: 27.500,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 14.000.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta 0.7
- Fator Localização 0.8
- Fator Padrão Construtivo 0.8

Valor Unitário Final: R\$ 228,07 m²

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-jardim-itayu-2930066293.html>

COMPARATIVO – 02

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Vila Alberto Simões · Rua Fêlicio Lucarelli

Lote/Terreno à Venda, 25810 m² por R\$ 5.000.000 COD. AR000732

Rua Fêlicio Lucarelli - Vila Alberto Simões, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

25810m² Não informado Não informado Não informado

área - Vila Alberto Simões - Campinas
Excelente área, com 25.810,00 mts², em local de fácil acesso, zoneamento Z-3, livre de IPTU, excelente para construção de condomínio, projeto MCMV. No mesmo bairro está sendo construído um condomínio, valorizando a região. Oportunidade de investimento. -

COMPRA
R\$ 5.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

COMPRA
R\$ 5.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Zeloimóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(19) 3 [VER TELEFONE](#)

Você também pode gostar

Área de Terreno: 25.810,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 5.000.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta 1.0
- Fator Localização 1.2
- Fator Padrão Construtivo 1.1

Valor Unitário Final: R\$ 255,72 m²

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-alberto-simoes-bairros-campinas-25810m2-venda-RS5000000-id-91799172/?_vt=rpccp:b

COMPARATIVO – 03

Viva Real · COMPRAR · ALUGAR · IMÓVEIS NOVOS · ANUNCIAR IMÓVEIS · ENTRAR

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Jardim São Pedro · Rua João Sulinski

Lote/Terreno à Venda, 64000 m² por R\$ 19.500.000 COD. AR003514

Rua João Sulinski - Jardim São Pedro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

64000m² Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR**

área - Jardim São Pedro - Campinas
Excelente área residencial tipo minha casa minha vida, já tem um estudo, para 702 aptos com prédios sem elevador, térreo mais três andares, está área precisa ser cadastrada na prefeitura, está como Incra. -

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Você também pode gostar

COMPRA
R\$ 19.500.000
Condomínio Não informado
IPTU Não informado

COMPRA
R\$ 19.500.000
Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE **PRADO GONÇALVES**
Prado Gonçalves
Imobiliária
[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

Área de Terreno: 64.000,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 19.500.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta 0.9
- Fator Localização 0.9
- Fator Padrão Construtivo 1.0

Valor Unitário Final: R\$ 246,80 m²

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-campinas-64000m2-venda-RS19500000-id-1037801309/?_vt=rpcp:b

COMPARATIVO – 04

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Jardim São Pedro

Lote/Terreno à Venda, 32000 m² por R\$ 5.500.000 COD. AR248986

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

32000m² Não informado Não informado Não informado

Área - Jardim São Pedro - Campinas
Área de 32.000m² no Jardim Samambala em Campinas - SP. Contendo uma casa, área própria para empreendimentos como Condomínios ou loteamentos. -

COMPRA R\$ 5.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

COMPRA R\$ 5.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE PROVECTUM IMÓVEIS

Área de Terreno: 32.000,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 5.500.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta 1.0
- Fator Localização 1.1
- Fator Padrão Construtivo 1.2

Valor Unitário Final: R\$ 226,87 m²

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-campinas-32000m2-venda-RS5500000-id-2471131076/?_vt=rpcp:b

COMPARATIVO – 05

Viva Real · VENDA · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Jardim Conceição

Lote/Terreno à Venda, 3224 m² por R\$ 3.000.000 COD. TE031880

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

COMPRA
R\$ 3.000.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 1.615

ANUNCIANTE
HM & Polo Consultoria
Imobiliária e Empreendimentos
Limitada - EPP

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)
[\(19\) 3... VER TELEFONE](#)

3224m² Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

terreno - Jardim Conceição (Sousas) - Campinas
Ótima localização, em zoneamento 11, com área total de 3.224 m², distante apenas 300 ms da principal avenida de acesso a Sousas. No entorno conta com toda estrutura de comércio em geral. Ótimo para construção de condomínio de casas/sobrados.
Agende sua visita com o consultor imobiliário RENATO GANCIAR. -

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Área de Terreno: 3.224,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 3.000.000,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0,7
- Fator Localização	0,7
- Fator Padrão Construtivo	0,5

Valor Unitário Final: R\$ 227,98 m²

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-conceicao-bairros-campinas-3224m2-venda-RS3000000-id-1496715508/?_vt=rpcp:b

COMPARATIVO – 06

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Campinas · Jardim Antonio Von Zuben

Lote/Terreno à Venda, 71395 m² por R\$ 17.848.750 COD. AR0285

Jardim Antonio Von Zuben, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

71395m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

Área à venda, Jardim Antonio Von Zuben - Campinas/SP
Linda propriedade, ideal para condomínio de apartamentos, próximo a rodovias e hipermercados -

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#) [Quero visitar](#)

COMPRA
R\$ 17.848.750

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
MAGALHAES & CAVALLI
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

Área de Terreno: 71.395,00 m²

Valor Solicitado: R\$ 17.848.750,00

Fatores de Homogeneização:

- Fator Oferta	0.9
- Fator Localização	1.0
- Fator Padrão Construtivo	1.0

Valor Unitário Final: R\$ 225,00 m²

Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-antonio-von-zuben-bairros-campinas-71395m2-venda-RS17848750-id-2452266100/?_vt=rpcp:b

7.5 – MÉDIA SANEADA E AVALIAÇÃO TERRENO

Elementos Comparativos VALOR (R\$/unidade)

Comparativo nº. 01	R\$ 228,07
Comparativo nº. 02	R\$ 255,72
Comparativo nº. 03	R\$ 246,80
Comparativo nº. 04	R\$ 226,87
Comparativo nº. 05	R\$ 227,98
Comparativo nº. 06	R\$ 225,00

Total R\$ 1.410,44

Média = R\$ 1.410,44 / 6 = R\$ 235,07

Limite Superior (+ 20%) = R\$ 282,09

Fatores de Homogeneização:

Limite Inferior (- 20%) = R\$ 188,06

7.6 – VALOR DO TERRENO.

Área Total de Terreno: 15.622,00 m² x R\$ 235,07 / m² = R\$ 3.672.263,54

7.7- VALOR ATRIBUÍDO AO COEFICIENTE CONSTRUTIVO.

Media Saneada: R\$ 235,07 X 0,90 % = R\$ 211,57 m²

Área Total de Terreno: 15.622,00 m² x R\$ 211,57 / m² = R\$ 3.305.146,54

Valor total do imóvel: R\$ 3.305.146,54 (Três milhões trezentos e cinco mil cento e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos)

R\$ 3.305.146,54

(Três milhões trezentos e cinco mil cento e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos)

8. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é dado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{Vb = GI \times Intervalo\ padrão \times Foc}$$

Onde: Ac = área construída

Intervalo padrão = padrão das edificações

Foc = obsolescência e estado de conservação

O valor do metro quadrado SINDUSCON CSL.

SEM BENFEITORIAS

8.1. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

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

9. VALOR DE MERCADO.

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é dado pela soma do valor total do terreno com o valor total das edificações/benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor do terreno (R\$)	R\$ 3.305.146,54
Valor das benfeitorias	R\$ 0,00
Valor total (R\$)	R\$ 3.305.146,54

10- CONCLUSÃO

Após estudos, pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o **valor de mercado** do imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 3.305.146,54** (Três milhões trezentos e cinco mil cento e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

11- CONSIDERAÇÃO FINAL.

O perito avaliador abaixo assinado coloca-se a inteira disposição, para eventuais esclarecimentos às partes.

Estando certo do atendimento da nomeação, apresento o laudo de avaliação, que vai digitado em 17 (dezessete) folhas somente em seu anverso, ao final assinado.

Campinas, 27 de janeiro de 2020.



ADRIANO TEIXEIRA DOFFE
Perito Avaliador
CRECI nº65513

ANEXOS

FOTOS E MATRICULAS DOS IMÓVEIS



Vista frontal dos Terrenos



Limite dos Terrenos - Frente



Limite do Terreno – Lateral direita



Vista Fundo – Frente - Terrenos



Vista Central - Terrenos



Croqui de Localização - Terrenos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula


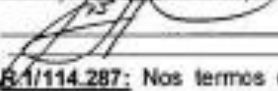
114.287

ficha

1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
Em 30 de abril de 2009Alexandre de Roberto Palmeira Filho
Oficial de Registro

LOTE DE TERRENO, designado pelo n.º. "15" (QUINZE), do loteamento denominado "SÍTIO SANTO ANTÔNIO", desmembrado da Fazenda Mato Dentro, zona rural desta cidade de CAMPINAS e 1.ª Circunscrição Imobiliária, compreendido dentro dos seguintes perímetros: começa num marco de concreto colocado na margem direita do caminho n.º. 1, de servidão; segue por um rumo de S.4°00'W em 140,00m, confrontando com o lote n.º. 16; deflete à direita, seguindo por uma baixada em linha reta em 114,60m até outro marco de concreto, confrontando com o lote n.º. 8; deflete à direita seguindo por um rumo de N.4°00'E em 172,45m até outro marco de concreto colocado na direita do caminho de servidão acima referido, confrontando com os lotes n.ºs. 9 e 14; deflete à direita seguindo pela margem direita do referido caminho, cujo rumo é de S.86°00'E em 100,00m até o ponto de partida, confrontando com o mesmo caminho, com a área de 15.622,00m².

PROPRIETÁRIOS: ALDEMAR VILAS BÔAS DE ANDRADE, brasileiro, bancário, portador da cédula de identidade RG. n.º. 506.053.9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob n.º. 014.048.498-15, e sua mulher HELENA MARQUES DE ANDRADE, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. n.º. 10.865.793 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º. 379.665.228-06, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Viscondessa de Campinas n.º. 485 - Nova Campinas. (Transcrição Aquilativa: n.º. 27.001, livro 3Y, fls. 253, datada de 23 de dezembro de 1.955 - Loteamento: livro 8-C, fls. 216, inscrição n.º 70 datada de 06 de dezembro de 1955) Campinas, 30 de abril de 2009. (JB). O escrevente habilitado:  (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado:  (José Benedito Scannapieco Possati).

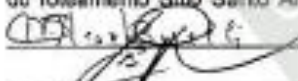

R-1/114.287: Nos termos de FORMAL DE PARTILHA datado de 29 de janeiro de 2.007 e seu ADITAMENTO datado de 23 de janeiro de 2.009, expedidos pelo Juízo de Direito da 1.ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, extraído do processo de Arrolamento n.º 1051/06 (1.º Ofício), instruído da certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil do 3.º Subdistrito local, extraída do assento n.º. 73.631, lavrado às fls. 180 verso, do livro C-181, prenotados sob número 346.382, em virtude do falecimento do proprietário ALDEMAR VILAS BÔAS DE ANDRADE, ocorrido em 03 de janeiro de 2.006, A PROPRIEDADE DO IMÓVEL FOI TRANSMITIDA à viúva meira e aos herdeiros filhos, na seguinte proporção: (1) HELENA MARQUES DE ANDRADE, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade RG. n.º. 10.865.793 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob n.º. 379.665.228-06, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Viscondessa de Campinas n.º. 485, uma parte ideal correspondente a 50%; (2) FRANCISCO JOSÉ MARQUES DE ANDRADE, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. n.º. 3.812.805 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob n.º. 720.041.858-72, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com LIGIA MARIA ERBETTA DE ANDRADE, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. n.º. 4.332.781-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob n.º. 275.307.048-26, residentes e domiciliados nesta

(continua no verso)

matrícula
114.287ficha
1 (um)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

cidade, na Rua Eliseu Teixeira de Camargo nº 845, uma parte ideal correspondente a 25%; e (3) **LÚCIA HELENA DE ANDRADE AMORIM**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº. 3.398.662-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 079.576.118-00, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **RICARDO SANTOS PEGO DE AMORIM**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº. 1420840 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF. sob nº. 028.323.057-68, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Maria Santa Margarida, MD, nº. 766, uma parte ideal correspondente a 25%, conseqüente à partilha homologada por r. sentença do mencionado Juízo de Direito, datada de 26 de setembro de 2006, que transitou em julgado, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$550.000,00 (valor englobado dos lotes 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16 e 17 do loteamento Sítio Santo Antônio). Campinas, 30 de abril de 2009. (JB). O escrevente habilitado:  (Sebastião Modesto de Abreu Bonelli). O escrevente autorizado:  (José Benedito Scannapieco Possati).

R.3/114.287: Na conformidade de Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 14 de maio de 2009 (livro 1050 e fs. 220), rerratificada por outra escritura pública das mesmas notas, datada de 07 de julho de 2009, lavrada nas mesmas notas (livro 1050 e fs. 371) prenotadas sob nº. 349.733, em virtude do falecimento da proprietária HELENA MARQUES DE ANDRADE, ocorrido em 12 de agosto de 2006, conforme assento nº. 38.193, lavrado às fs. 189, do livro C-131, pelo Oficial do Registro Civil do Primeiro Subdistrito local, **A PARTE IDEAL DE 50% DE SUA PROPRIEDADE**, no todo do imóvel objeto desta matrícula, estimada pelo valor de R\$110.575,36 (juntamente com o lote 10 objeto da matrícula nº 114.289), **EQUITATIVAMENTE** à herdeira filha **LÚCIA HELENA DE ANDRADE AMORIM**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº. 3.398.662-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 079.576.118-00, e seu marido **RICARDO SANTOS PEGO DE AMORIM**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1.420.840 IFF/RJ, inscrito no CPF/MF. nº. 028.323.057-68, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Barreto Leme, nº 1887, apto. 21, Cambul. Campinas, 31 de julho de 2009. (BMD). O escrevente autorizado:  (Wilton Pierre Júnior).

R.3/114.287: Os proprietários - FRANCISCO JOSÉ MARQUES DE ANDRADE e a sua mulher LÍCIA MARIA ERBETTA DE ANDRADE, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 22 de maio de 2009 (livro nº 1.050 e fs. 248) rerratificada por outra escritura pública das mesmas notas, datada de 07 de julho de 2009 (livro 1050, fs. 376) - prenotadas sob nº. 349.734, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DA PARTE IDEAL DE 25%**, que possuem no todo do imóvel objeto desta matrícula, a título de PERMUTA, a **LÚCIA HELENA DE ANDRADE AMORIM**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº. 3.398.662-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. nº. 079.576.118-00, e seu marido **RICARDO SANTOS PEGO DE AMORIM**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 1.420.840 IFF/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 028.323.057-68,

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
114.287ficha
2 (dois)1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São PauloAlexandre Fernando Palmeira Filho
Oficial de Registro

casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua General Osório nº 1031, 5º andar, apto. 21, Cambuí, pelo valor de R\$37.961,46. Campinas, 31 de julho de 2009. (BMD). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior).

R.4/114.287: Os proprietários - LÚCIA HELENA DE ANDRADE AMORIM, professora, e o seu marido RICARDO SANTOS PEGO DE AMORIM, empresário, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Barreto Lame, nº. 1.887, apto. 21, Cambuí, nos termos da escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local, datada de 07 de outubro de 2.010 (livro 285 e fls. 195), prenotada sob nº. 365.321, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, a título de incorporação de bens para integralização de capital social, à sociedade LUFRA AGRÍCOLA LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Jesuino Marcondes Machado, nº 490, sala 02, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 12.082.390/0001-75, pelo valor de R\$149.040,94. Campinas, 19 de novembro de 2010. (BMN). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior)

R.5/114.287: A proprietária - LUFRA AGRÍCOLA LTDA, já qualificada, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do Sexto Tabelionato local, datada de 07 de outubro de 2.010 (livro nº 285 e fls 203), prenotada sob número 365.321, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL a título de VENDA E COMPRA, a GOLDFARB 29 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. com a sede na cidade de São Paulo - Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 11.444.230/0001-66, pelo preço de R\$1.336.465,23. Campinas, 19 de novembro de 2010. (BMN). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior)

Av.6/114.287: Na forma autorizada pelo artigo 213, inciso "I", da Lei dos Registros Públicos (Lei número 6.015/1973), faço constar que a escritura pública que originou o R.5 desta matrícula acha-se prenotada sob número 365.317, e não como constou. Campinas, 23 de novembro de 2010. (JB). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior)

Av.7/114.287: À vista de requerimento passado na cidade de São Paulo, Capital, datado de 16 de junho de 2.016, e de acordo com certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 03 de junho de 2.011, e OFÍCIO/INCRA SR (08) GAB nº 5819/11, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (Superintendência Regional de São Paulo-SR 08) em 26 de agosto de 2.011, prenotados sob nº. 429.101, faço constar que foi CANCELADO o cadastro do imóvel objeto desta matrícula junto ao INCRA, em razão de o mesmo estar inserido em perímetro urbano, conforme Lei Municipal 8.161, de 16 de dezembro de 1.994, e de não se destinar a atividades agropecuárias. Campinas, 19 de agosto de 2016. (AFTR). A escrevente habilitada: Ana Flávia Ticoloste Raymundini (Ana Flávia Ticoloste Raymundini). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possali (José Benedito Scannapieco Possali)

R.8/114.287: Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 191.100.864, datada de 21 de dezembro de 2.015, emitida na cidade de São Paulo, Capital, por PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E (continua no verso)

matrícula

114.287

ficha

2 (dois)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PARTICIPAÇÕES, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº. 105, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 02.950.811/0001-89, prenotada sob nº. 429.101, a proprietária **GOLDFARB 29 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** já qualificada, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 13º andar, Sala Goldfarb 29, Bela Vista, deu o imóvel em primeira e especial **HIPOTECA a favor do BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CNPJ sob número 00.000.000/6954-08, para garantia do pagamento de uma dívida de R\$20.570.000,00, que deverá ser paga em prestação única, em 17 de março de 2.016, sendo que sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 127% da taxa média dos certificados de depósitos interbancários (CDI), calculados por dias úteis, debitados e capitalizados mensalmente na conta vinculada de empréstimo que deverão ser pagos no vencimento e liquidação da dívida, com demais condições constantes do título. Campinas, 19 de agosto de 2016. (AFTR). A escrevente habilitada: *Ana Flávia Ticooste Raymundini* (Ana Flávia Ticooste Raymundini). O escrevente autorizado: *José Benedito Scannapieco Possati* (José Benedito Scannapieco Possati)

Av.9/114.287: Nos termos do primeiro aditivo à Cédula de Crédito Bancário que deu origem ao R.8, datado de 30 de março de 2.016, prenotado sob nº. 429.101, faço constar que seu prazo de vencimento foi alterado para o dia 17 de maio de 2.016, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições originais. Campinas, 19 de agosto de 2016. (AFTR). A escrevente habilitada: *Ana Flávia Ticooste Raymundini* (Ana Flávia Ticooste Raymundini). O escrevente autorizado: *José Benedito Scannapieco Possati* (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.10/114.287: Nos termos do segundo, terceiro e quarto aditivos à Cédula de Crédito Bancário que deu origem ao R.8 e Av.9, datados de 07 de junho de 2016, 30 de junho de 2016, e 11 de agosto de 2016, respectivamente, prenotados sob nº. 432.126, faço constar que seu prazo de vencimento foi alterado para o dia 17 de julho de 2016, posteriormente para 17 de setembro de 2016, e, finalmente, para o dia 17 de julho de 2020, sendo que sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a: **(a)** de 21/12/2015 a 10/08/2016, correspondente a 127% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), e **(b)** a partir de 11/08/2016, correspondente a 120% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), com demais condições constantes do título, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições originais. Campinas, 9 de dezembro de 2016. A escrevente habilitada: *Daphnie Louise Menuzzo Campo Dall'Orto Bianchi* (Daphnie Louise Menuzzo Campo Dall'Orto Bianchi). O escrevente autorizado: *José Benedito Scannapieco Possati* (José Benedito Scannapieco Possati)

Av.11/114.287: Fica **CANCELADA A HIPOTECA** objeto do R.8, Av.9 e Av.10 desta matrícula, à vista de autorização do credor BANCO DO BRASIL S/A, constante de instrumento particular passado na cidade de Curitiba, Paraná, datado de 21 de dezembro de 2.018, prenotado sob nº. 456.443. Campinas, 4 de junho de 2019. (TOP). A escrevente habilitada: *Thais Olinda Petrocelli* (Thais Olinda Petrocelli). A escrevente autorizada: *Juliana Baccarin* (Juliana Baccarin) **(continua na ficha 3)**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

114.287

ficha

3 (três)

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

CNU: 12230-9

Assessor de Registro Patrícia Filipe
Oficial de Registro

122309331000000030173619F

R.12/114.287: A proprietária GOLDFARB 29 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo nº. 1.955, conjunto 101, Vila Olímpia, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 14º Tabelionato da Comarca de São Paulo, Capital, datada de 30 de abril de 2.019 (livro 5387 e fs. 327), acompanhada escritura pública de aditamento retificativo lavrada nas mesmas notas em 23 de maio de 2.019 (livro 5445 e fs. 183), prenotadas sob nº. 456.443, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **OPCIMP 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, com sede na cidade de Monte Mor, São Paulo, na Rua Joaquim Bicudo de Almeida nº. 09, Jardim Planalto, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 33.085.052/0001-00, pelo preço de R\$1.369.833,44. Campinas, 4 de junho de 2019. (TOP). A escrevente habilitada: *Thais Olinda Petrochelli* (Thais Olinda Petrochelli). A escrevente autorizada: *Juliana Baccarin* (Juliana Baccarin) 122309321000000030175119P