

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

Solicitante:	Galleria Bank	Data da Solicitação:	25/03/2025
Proprietário:	AOS ADMINISTRADORA LIMITADA UNIPessoal	Data da Vistoria:	26/03/2025
Endereço:	Rua Onze, sn	Data do Laudo:	27/03/2025
Complem.:	Lote 09, Quadra D - Cond. Residencial Jatibela	Matrícula/Cartório:	114.807 - 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP
Bairro:	Residencial Jatibela	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Campinas	UF:	SP
CEP:	13097-223	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	893,80 m²	Terreno:	m²
Construída:	m²	Construída:	m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	
Garagem:	m²	Área Considerada	
Depósito:	m²	Terreno:	893,80 m²
Total:	898,80 m²	Construída:	- m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	Anos
Topografia:	Caído para os fundos até 10% a 20%
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 933.600,00

(NOVECIENTOS E TRINTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 646.900,00

(SEISCENTOS E QUARENTA E SEIS MIL, NOVECIENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

Condomínio com poucas construções e muita oferta de terrenos.

Na matrícula fornecida consta que o avaliando está localizado na Rua 11 e no local foi verificado que o avaliando está localizado na Rua Luiz Langoni. Sugere-se a atualização da documentação para efetivação da operação de garantia.

Para a vistoria fomos encaminhados ao local pelo cliente, devido a falta de identificação.

Responsável Técnico: Arqª Ana Maria Cooke

Telefone de Contato: -

Identificação: CAU/SP A40301-6

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Active	Regular	Irregular	Condomínio	
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
18,22 m	47,81 m	51,40 m	18,02 m	893,80 m²

Empredimento					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Condomínio	Regular	Em Desenvolvimento	Residencial	Médio	Reduzido
Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio	Residencial	Active	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☐	☒	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☐	☐	☒	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☐	☒	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☐	☒	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☐	☐	☒	Gás Canalizado:	Sim		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

O bairro Residencial Jatibela, localizado em Campinas, São Paulo, é uma área predominantemente residencial e de alto padrão, conhecida por sua tranquilidade, segurança e infraestrutura de qualidade. O bairro é composto principalmente por condomínios fechados, com imóveis luxuosos e lotes amplos, ideais para quem busca um estilo de vida mais tranquilo, porém com fácil acesso aos centros comerciais e principais vias da cidade.

Campinas é uma cidade localizada no interior do estado de São Paulo, sendo uma das maiores e mais importantes do Brasil. Com uma população de mais de 1,2 milhão de habitantes (segundo estimativas mais recentes), Campinas é um dos principais polos econômicos e tecnológicos do país, com forte presença nos setores de indústria, comércio, serviços e pesquisa científica.

Região de uso predominante residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Adendo

Fator Valorizante:

Fator Desvalorizante:

Imóvel em Constr.:

Não

Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um terreno localizado no Condomínio Residencial Jatibela na cidade de Campinas/SP.

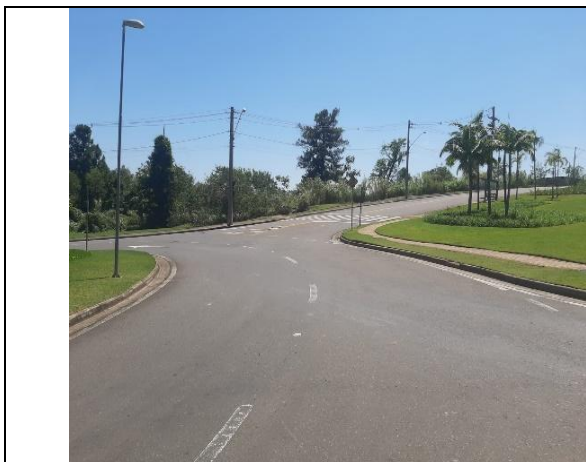
Para fins de cálculo foi considerada a área de 893,80m² de terreno conform matrícula.

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Logradouro externo



Logradouro externo



Fachada condomínio



Identificação condomínio



Logradouro Interno



Logradouro Interno

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico

	
Placa logradouro interno	Vizinho frontal
	
Fachada	Fachada
	
Avaliando	Avaliando

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico

	
Limitação avaliando	Rede de energia e água
	
Lateral	Rede de energia e água

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Onze, sn				
Bairro:	Residencial Jatibela	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Para os fundos até 10	Testada:	18,22
Área do Terreno:	893,80	Uso:	Residencial	Profundidade:	47,81
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	27/03/2025
Observações:	Avaliando				



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Condomínio Residencial Jatibela				
Bairro:	Residencial Jatibela	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Home Gods Select (19) 97139-0096				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	891,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.590.000,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.427,61	Data Amost.:	25/03/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jatibela-bairros-campinas-891m2-venda-R\$1590000-id-2751822492/				



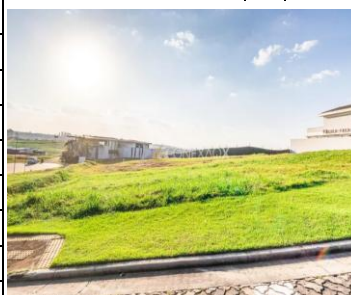
Elemento Comparativo 2

Endereço:	Condomínio Residencial Jatibela				
Bairro:	Residencial Jatibela	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Imobiliária Construa (19) 97409-2645				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	936,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.111,11	Data Amost.:	25/03/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jatibela-bairros-campinas-936m2-venda-R\$1300000-id-2624456346/				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Condomínio Residencial Jatibela				
Bairro:	Residencial Jatibela	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Conexão X Consultoria Imobiliária (19) 99735-5412				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	869,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.450.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.334,87	Data Amost.:	25/03/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jatibela-bairros-campinas-869m2-venda-R\$1450000-id-2624456346/				



Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Condomínio Residencial Jatibela				
Bairro:	Residencial Jatibela	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Entre Imobiliária (19) 98901-6868				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	
Área do Terreno:	834,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.389.900,00	Vagas:	-	Formato:	Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.333,24	Data Amost.:	25/03/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jatibela-bairros-campinas-834m2-venda-RS1389900-id-2772849119/				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Condomínio Residencial Jatibela				
Bairro:	Residencial Jatibela	Cidade:	Campinas	UF:	SP
Informante:	Cassia Adala Soluções Imobiliárias (19) 93501-4367				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	960,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.598.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.331,67	Data Amost.:	25/03/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jatibela-bairros-campinas-960m2-venda-RS1598000-id-2746345343/				

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

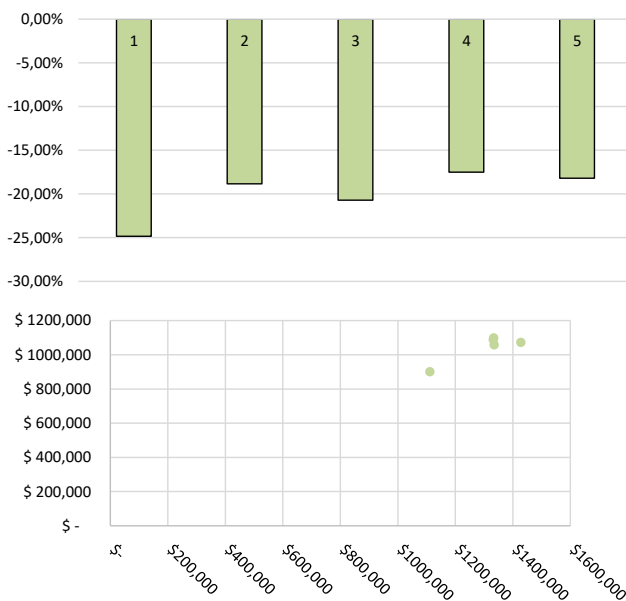
Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.			Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 1.590.000,00	891,00	R\$ -	0,800	R\$ 1.427,61	1,000	0,999	0,800	0,952	1,000	1,000	0,752	R\$ 1.072,99
2	R\$ 1.300.000,00	936,00	R\$ -	0,800	R\$ 1.111,11	1,000	1,012	0,800	1,000	1,000	1,000	0,812	R\$ 901,78
3	R\$ 1.450.000,00	869,00	R\$ -	0,800	R\$ 1.334,87	1,000	0,993	0,800	1,000	1,000	1,000	0,793	R\$ 1.058,54
4	R\$ 1.389.900,00	834,00	R\$ -	0,800	R\$ 1.333,24	1,000	0,983	0,842	1,000	1,000	1,000	0,825	R\$ 1.099,84
5	R\$ 1.598.000,00	960,00	R\$ -	0,800	R\$ 1.331,67	1,000	1,018	0,800	1,000	1,000	1,000	0,818	R\$ 1.089,33

Média	R\$ 1.307,70	Média	R\$ 1.044,50
Desvio	117,250	Desvio	81,319
Coef. de variação	0,090	Coef. de variação	0,078

Média Saneada	R\$ 1.044,50
Limite Inferior	R\$ 731,15
Limite Superior	R\$ 1.357,84
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 933.600,00
	893,80		R\$1.044,50		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 731,15
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.044,50
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.357,84
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.044,50
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	81,32
Coefficiente de Variação:	0,078
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 62,34
Inferior (p/m²):	-5,97% R\$ 982,16
Superior (p/m²):	5,97% R\$ 1.106,84
Amplitude Total	11,94%



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1										0%	0%	0%			
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1						-	-						
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL						-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00

Valor das Construções:	R\$ 0,00
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 0,00
Valor Total Construído:	R\$ 0,00
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 933.600,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 933.600,00

Laudo de Avaliação - Terreno Cond. Residencial Jatibela

Compass Avaliações

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

Fundamentação do Terreno

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 12%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações

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

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

- | | |
|---|---|
| 1 | Pontos Mínimos
Grau II |
| 2 | Itens obrigatórios no grau correspondente
1 e 2, no mínimo no grau II |
| 3 | Grau de Precisão de Atingido
Grau II |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

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

Documentação

Operador Nacional do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
114.807	1 (um)

CNM 122309.2.0114807-60

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
Em 14 de julho de 2009

Alexandre de Almeida Palmeira Filho
Oficial de Registro

LOTE DE TERRENO nº. "09", da QUADRA "D", do Loteamento "RESIDENCIAL JATIBELA", situado nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, com as seguintes medidas e confrontações: 6,67m mais 11,55m de frente para a Rua 11; 18,02m no fundo; confrontando com o Sistema de Lazer 2; 47,81m no lado direito (de quem do lote olha para a Rua); confrontando com o Lote 10; 51,40m no lado esquerdo, confrontando com o Lote 8, perfazendo uma área total de 893,80m².

PROPRIETÁRIA: AGRO JATIBAIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.414.389/0001-35, com sede nesta cidade, no Bairro Anhumas. (Título Aquisitivo: Av.7/12.100, de 25 de maio de 2.007. Loteamento: R.10/12.100, desta data). Campinas, 14 de julho de 2009. (RRGL). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto)

Av.1/114.807: De acordo com a Av.12 da matrícula 12.100, e à vista da documentação constante do processo de loteamento do "RESIDENCIAL JATIBELA", microfilmada sob nº. 347.640, faço constar que sobre o imóvel incidem **RESTRICÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA**, impostas pela loteadora, ficando estabelecido, entre outras restrições, que: (a) Não será permitida a construção de edificações para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de qualquer natureza ou outras atividades ainda que sem fins lucrativos; (b) Em cada lote somente será permitida a edificação de uma única residência, a qual se destinará exclusivamente a habitação de uma única família e seus empregados, ficando vedada a construção de prédios de apartamentos para habitação coletiva; (c) A área mínima da construção principal é de 200,00m²; (d) Será permitida a unificação de dois ou mais Lotes contíguos, de modo a constituir um único Lote, sendo vedado a todos os adquirentes de lotes promover a subdivisão de seu terreno de modo que resulte lote com área inferior a 800,00m². Campinas, 14 de julho de 2009. (RRGL). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto)

R.2/114.807: Nos termos de escritura pública lavrada nas notas do 3º Tabelionato local, datada de 11 de maio de 2.009 (livro 497 e fls. 129/158), prenotada sob nº. 347.640, a proprietária AGRO JATIBAIA LTDA., já qualificada, INSTITUIU, sobre o lote desta matrícula, **SERVIDÃO de passagem de viela sanitária** a favor da SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A - SANASA CAMPINAS, com sede nesta cidade na Avenida da Saudade nº. 500, Ponte Preta, inscrita no CNPJ/MF. 46.119.855/0001-37, atingindo uma faixa com 3,00m de comprimento na lateral direita, confrontando com o Lote 10, medindo 18,02m de comprimento no fundo, confrontando com o Sistema de Lazer 2, medindo 3,00m de comprimento na lateral esquerda, confrontando com o Lote 8, medindo 18,02m de comprimento na frente, confrontando com o próprio lote, totalizando uma área de 54,05m², localizada no fundo do lote, com a largura total de 3,00m, a considerar que o observador encontra-se situado sobre a faixa de viela sanitária e olha em direção à Rua 11, pelo valor de R\$110,46. Campinas, 14 de julho de 2009. (RRGL). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto)

(continua no verso)

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

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

Documentação

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **114.807** ficha **2 (dois)**

CNM 122309.2.0114807-60

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

de identidade RG. nº. 25.002.213-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 210.475.248-56, e seu marido **RICARDO SCHINCARIOL**, brasileiro, representante de vendas, portador da cédula de identidade RG. nº. 17.193.027-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 181.999.058-32, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Princesa D'Oeste, nº. 788, apto. 62, Jardim Proença, pelo preço de R\$600.000,00, ficando cancelada a cláusula resolutiva expressa, objeto do R.5, nos termos da escritura pública de rescisão, lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 6 de janeiro de 2.022 (livro 1728 e fls. 391/393), prenotada sob nº. 487.326 em 17/01/2022. Campinas, 31 de janeiro de 2022. (APJ). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto, (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 1223093210000001702161226

R.7/114.807: Os proprietários **DANIELA MASSAIOLI SCHINCARIOL** e seu marido **RICARDO SCHINCARIOL**, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, datada de 13 de novembro de 2.023 (livro 1.873 e fls. 209 a 210), prenotada sob nº. 509.859 em 17/11/2023, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** a título de **VENDA E COMPRA**, a **FABIO COSME DE OLIVEIRA**, brasileiro, administrador, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº. 25.002.102 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 253.500.468-29, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Advogado Noraldino Freitas, nº. 100, Residencial S. Moritz, pelo preço de R\$600.000,00. Campinas, 28 de novembro de 2023. (PCES). A escrevente habilitada: Paula Camargo (Paula Camargo do Espírito Santo). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi – selo digital nº 1223093210000002802308231

R.8/114.807: O proprietário **FABIO COSME DE OLIVEIRA**, já qualificado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sebastião de Oliveira, nº. 14, Swiss Park, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local, datada de 03 de fevereiro de 2.025 (livro 601 e fls. 318/322), prenotada sob nº. 527.035 em 13/02/2025, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de **PERMUTA**, a **ANA CAROLINA DO AMARAL BARRETO ABBAS**, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade RG 28.391.042-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 081.135.027-42, e seu marido **OMAR AHMAD ABOU ABBAS**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG 34.833.272-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 306.947.538-82, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Vinhedo, São Paulo, na Rua Osvaldo Melli, nº 26, Condomínio Reserva da Mata, pelo preço de R\$900.000,00. Campinas, 6 de março de 2025. (DRC). A escrevente habilitada: Danielle Recioppo Caetano, (Danielle Recioppo Caetano). A escrevente autorizada: Angela Pereira da Silva, (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 122309321000000364600125T

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

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

Documentação



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula	ficha
114.807	2 (dois)

CNM 122309.2.0114807-60

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
CNS: 12230-9

Alexandre de Almeida Pinheiro Filho
Oficial de Registro

de identidade RG. nº. 25.002.213-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 210.475.248-56, e seu marido **RICARDO SCHINCARIOL**, brasileiro, representante de vendas, portador da cédula de identidade RG. nº. 17.193.027-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 181.999.058-32, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Princesa D'Oeste, nº. 788, apto. 62, Jardim Proença, pelo preço de R\$600.000,00, ficando cancelada a cláusula resolutiva expressa, objeto do R.5, nos termos da escritura pública de rescisão, lavrada nas notas do 2º. Tabelionato local, datada de 6 de janeiro de 2.022 (livro 1728 e fls. 391/393), prenotada sob nº. 487.326 em 17/01/2022. Campinas, 31 de janeiro de 2022. (APJ). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 1223093210000001702161226

R.7/114.807: Os proprietários DANIELA MASSAIOLI SCHINCARIOL e seu marido RICARDO SCHINCARIOL, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 2º. Tabelionato local, datada de 13 de novembro de 2.023 (livro 1.873 e fls. 209 a 210), prenotada sob nº. 509.859 em 17/11/2023, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **FABIO COSME DE OLIVEIRA**, brasileiro, administrador, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº. 25.002.102 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 253.500.468-29, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Advogado Noraldino Freitas, nº. 100, Residencial S Moritz, pelo preço de R\$600.000,00. Campinas, 28 de novembro de 2023. (PCES). A escrevente habilitada: Paula Camargo (Paula Camargo do Espírito Santo) O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiocchi (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 122309321000000280210823T

R.8/114.807: O proprietário FABIO COSME DE OLIVEIRA, já qualificado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sebastião de Oliveira, nº 14, Swiss Park, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 6º Tabelionato local, datada de 03 de fevereiro de 2.025 (livro 601 e fls. 318/322), prenotada sob nº. 527.035 em 13/02/2025, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de PERMUTA, a **ANA CAROLINA DO AMARAL BARRETO ABBAS**, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade RG 28.391.042-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 081.135.027-42, e seu marido **OMAR AHMAD ABOU ABBAS**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG 34.833.272-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº. 306.947.538-82, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Vinhedo, São Paulo, na Rua Osvaldo Melli, nº 26, Condomínio Reserva da Mata, pelo preço de R\$900.000,00. Campinas, 6 de março de 2025. (DRC). A escrevente habilitada: Danielle Recioppo Caetano (Danielle Recioppo Caetano). A escrevente autorizada: Angela Pereira da Silva (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 122309321000000364600125T

R.9/114.807: Os proprietários ANA CAROLINA DO AMARAL BARRETO ABBAS e seu marido OMAR AHMAD ABOU ABBAS, já qualificados, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 6º. Tabelionato local, datada de 03 de fevereiro de 2.025 (livro 601 e fls. 323/326), prenotada sob nº. 527.037 em 13/02/2025, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a **AQS ADMINISTRADORA LIMITADA UNIPessoal**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 37.206.629/0001-00, NIRE nº. 35603129641, com sede na cidade de Valinhos, São Paulo, na Rua Via

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UABHH-434WW-ETFSG-EY3DP>

Documento gerado oficialmente pelo
Danietro da Imóveis via www.ridigital.onr.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

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

Documentação



Valide aqui
este documento

CNM 122309.2.0114807-60

matrícula	ficha
114.807	2 (dois)
	verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Milano, nº 172, Residencial Villa Lombarda, pelo valor de R\$900.000,00. Campinas, 21 de março de 2025. (DRC). A escrevente habilitada: Danielle Recio, (Danielle Recio Caetano). A escrevente autorizada: Angela Pereira da Silva, (Angela Pereira da Silva) – selo digital nº 1223093210000003669263258

R.10/114.807: Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública (Lei nº. 9.514/97), passado na cidade de Votorantim, São Paulo, datado de 09 de abril de 2025, prenotado sob nº. 529.040 em 10/04/2025, a proprietária AOS ADMINISTRADORA LTDA., já qualificada, **TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** à **GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, com sede na cidade de Votorantim, São Paulo, na Avenida Gisele Constantino nº. 1.850, sala 1.207, Parque Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 51.604.356/0001-75, NIRE nº. 35300620411, a título de **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$370.000,00, que deverá ser paga através de 118 parcelas, com vencimento da primeira prestação em 09/07/2025, à taxa de juros efetiva de 1,5900% a.m. e 20,8400% a.a., sob o Sistema de Amortização Tabela Price, devendo o saldo devedor ser reajustado mensalmente pela variação do IPCA (IBGE), com demais condições constantes do instrumento particular, ficando a posse direta do imóvel com a fiduciante AOS ADMINISTRADORA LTDA, e a posse indireta com a fiduciária GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº. 9.514/97. Campinas, 25 de abril de 2025. (TRM). A escrevente autorizada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão) – selo digital nº 1223093210000003740559253

Av.11/114.807: Foi emitida sob a forma escritural, por GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, **Cédula de Crédito Imobiliário Integral**, série 2133, sob número 1286490425, custodiada pela **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S/A**, com sede na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano nº. 567, sala 1.001, Auxiliadora, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 18.282.093/0001-50, NIRE nº. 43300055990, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública (Lei nº. 9.514/97), passado na cidade de Votorantim, São Paulo, datado de 09 de abril de 2025, prenotado sob nº. 529.040 em 10/04/2025. Campinas, 25 de abril de 2025. (TRM). A escrevente autorizada: Tassiana Romeira Menegão, (Tassiana Romeira Menegão) – selo digital nº 1223093310000003740575267

Nada mais consta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/UABHH-434WWW-ETFSGEV3DP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

gital