

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

Processo Digital nº: 0063329-72.1999.8.26.0114/01.

Classe - Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL.

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO ILHA DAS ROCAS.

Executado: CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Renato Brambilla, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Caracterização do Entorno.....	06
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	07
4 - Metodologia Utilizada.....	08
5 - Pesquisa das Amostras.....	09
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	09
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	13
6 - Determinação do Valor Final.....	13
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	13
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	14
6.3 - Valor Final de Venda.....	14
7 - Enceramento.....	15
7.1 - Conclusão do PTAM.....	15
8 - Anexos.....	16
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	16
8.1.1. Apartamento n° 13.....	16
8.1.2. Boxes de Garagem n° 13 e n° 25.....	18
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	41
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	44
8.4 - Foto das Vagas de Garagem.....	56
8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	57
8.6 - Croqui de Localização.....	58

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no Endereço: Rua Germânia, n° 270 – Apartamento n° 13 (1º andar) e Box de Garagem n° 13 (Subsolo II) e Box de Garagem n° 25 (Subsolo II) do Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP.

Cabe informar que a entrada para o subsolo de veículos, do condomínio residencial, está situada pela Rua Emílio Henking no bairro Bonfim na cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 19 de dezembro de 2023, tendo o signatário sido acompanhado pela advogada do executado, Dra. Nathália e a moradora/locatária, Sra. Michele, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado regular, sendo constituído por: (1) sala para 2 ambientes com piso de tábua de madeira com aspecto desgastado de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (2) sacada com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pastilhas cerâmicas com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (3) cozinha com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, pia em granito com cuba em inox com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (4) área de serviço com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo

cerâmico com aspecto regular de conservação, tanque/coluna em porcelana com aspecto regular de conservação, armário planejado com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) corredor com piso de ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armário planejado com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (6) dormitório I com piso de ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (7) banheiro social com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação, vaso sanitário em porcelana com aspecto regular de conservação, pia em mármore com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, armário planejado com aspecto regular de conservação, box de vidro, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (8) dormitório II com piso de ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (9) dormitório III (suíte) com piso de ardósia com aspecto regular de conservação, rodapé em ardósia com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, armários planejados com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (10) sacada (suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pastilhas cerâmicas com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em madeira com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (11) banheiro (suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação, vaso sanitário e banheira em porcelana com aspecto regular de conservação, pia em mármore com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação (descolada), armário planejado com aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso e pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui duas (2) vagas de garagem separadas, fixas e cobertas.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui dois (2) elevadores, a portaria virtual e zelador presencial em horário comercial, segurança com câmeras e cercas elétricas; o condomínio possui área comum, onde está localizado espaço de lazer com espaço com churrasqueira, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, área de jogos e piscina.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Apartamento nº 13 - Matrícula nº 145.717 do 2º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3414.22.05.0122.01003 (atualizado), em anexo.

Box Garagem nº 13 - Matrícula Mãe¹ nº 68.415 do 2º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizada), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3414.22.05.0122.01057 (atualizado), em anexo.

Box Garagem nº 25 - Matrícula Mãe nº 68.415 do 2º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizada), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU nº 3414.22.05.0122.01069 (atualizado), em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

O Apartamento Periciando possui: *“sala de jantar, sala de estar com terraço, cozinha, área de serviço, W.C., suíte com banho e terraço, e mais 02 quartos com banho, com as seguintes áreas: útil de 87,44m², comum de 20,797038m², total de 108,237038m² e fração ideal no terreno de 29,967704m² ou 1,690903% no todo do terreno”*, conforme documento oficial (matrícula).

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
87,44 m ²	20,79 m ²	108,23 m ²

¹ Matrícula que engloba o empreendimento no seu todo (incorporações e/ou especificações de condomínio, loteamentos).

Ambos os Boxes de Garagem possuem: “útil de 16,00m²; comum de 16,783650 m², total de 32,783650 m² fração ideal no terreno de 4,977919 m² ou 0,280875%; sendo que essas estão localizadas no Sub-solo II...”

ÁREA ÚTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
16,00 m ²	16,78 m ²	29,96 m ²

3.5. Caracterização do Entorno

O condomínio imóvel residencial avaliando está situado no bairro Bonfim, região Norte da cidade de Campinas/SP, em local de grande movimentação comercial e grande movimentação residencial, de classe média.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, alguns condomínios de apartamentos residenciais, o 8° (oitavo) Batalhão de Polícia Militar de Campinas, a Paróquia Nossa Senhora Aparecida, o BRT e alguns estabelecimentos comerciais.

Em avenida próxima, à Barão de Itapura, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como lojas de roupas, lojas de moveis, estacionamentos privados, restaurantes, agência dos correios, lanchonetes, agência bancária, minimercados, entre outros, além disso, há prático acesso à ligação diversos bairros da cidade de Campinas. Outras avenidas encontradas nas proximidades são Avenida Governador Pedro de Toledo, Avenida Lix da Cunha, Avenida Doutor Alberto Sarmento.

Croqui de Localização em Anexo.

Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com total infraestrutura e serviços públicos, entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZC2 (Zona de Centralidade 2) - Zona definida pelos eixos do DOT de média densidade habitacional com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo, médio e alto impacto.

Ocupação: - CSEI - Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HMV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.

- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade.

- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- CVAI - Comércio varejista de alta incomodidade.
- CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.
- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- IBI - Indústria de baixa incomodidade. (até 1500,00m² de área ocupada pela atividade)
- SAI - Serviço de alta incomodidade. (somente transportadora até 1500,00m² de área ocupada pela atividade)
- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HVM e HCSE unidade residencial)
- EAI - Entidade institucional de alta incomodidade.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Germânia, n° 270 – Apartamento n° 13 (1º andar) e Box de Garagem n° 13 (Subsolo II) e Box de Garagem n° 25 (Subsolo II) do Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP.

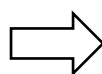
Área Útil: 87,44 m² (apartamento) + 2 vagas de garagem cobertas

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

Estado de Conservação: Regular - "C"

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{60} \times 100 = 45,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e C = tiramos 0,656

$$FD = (1 - 0,656) \times 100$$

$$FD = 34,40 \%$$

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

“Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de tratamento por fatores que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

Conforme disciplina o item 10.1 da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, serão aplicados às amostras coletadas os seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Utilizado para equalizar a eventual elasticidade existente nos valores ofertados no mercado, eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta. Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o desconto de 10% sobre o preço original pedido.

- **Fator Localização:** Utilizado para equalizar as diferenças oriundas da localização dos elementos amostrais comparáveis em relação ao imóvel avaliando, sendo atribuído os seguintes valores dependendo das condições geográficas destes em relação a proximidade de serviços públicos de educação e saúde, transportes, abastecimento, facilidades de deslocamento, e demais condições existentes no entorno. Para não termos problemas com este índice, será sempre utilizado amostras da mesma região ou região similar do imóvel avaliando.

- **Fator Melhoramentos Públicos:** Utilizado com o objetivo de ponderar os diferentes melhoramentos públicos existentes no imóvel avaliando e nos elementos comparativos, sendo observado rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

- **Fator Depreciação:** Utilizado para equalizar a diferença de valores entre os elementos comparáveis e o avaliando, considerando-se critérios dispostos na tabela adiante, com base em coeficientes utilizados na metodologia de depreciação Ross-Heidecke.

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras de Venda

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Germânia, n° 270 - Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)

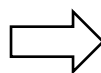
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 860.000,00 na Prime Home Imóveis (Código Site – AP010175)²

% vida = $\frac{\text{Anos Construção}}{\text{-----}} \times 100$

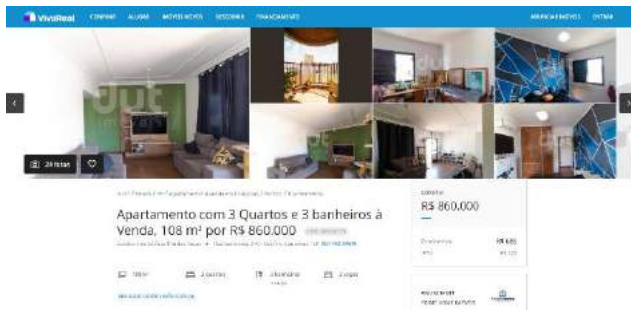


% vida = $\frac{29}{\text{-----}} \times 100 = 45,00$

² Apartamento à venda no Bonfim em Campinas. <https://primehomeimoveis.com.br/imovel/ap010175-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/>. Acessado em – 30/12/2023.

Vida Útil

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e C = tiramos 0,656

$$FD = (1 - 0,656) \times 100$$

$$FD = 34,40 \%$$

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Germânia, n° 270 - Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)

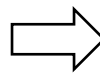
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

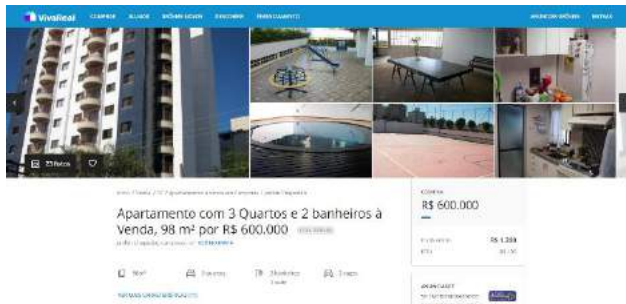
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 600.000,00 na A.D.O. Imóveis (Código Site – AP0585)³

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção} \times 100}{\text{Vida Útil}}$$



$$\frac{\% \text{ vida} = 29 \times 100}{60} = 45,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e C = tiramos 0,656

$$FD = (1 - 0,656) \times 100$$

$$FD = 34,40 \%$$

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Germânia, n° 270 - Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)

³ Apartamento com 3 quartos, 98 m², à venda por R\$ 600.000 - Jardim Chapadão - Campinas/SP. <https://www.adoimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-98-m-com-3-quartos-jardim-chapadao-campinas/AP0585-ADO>. Acessado em – 30/12/2023.

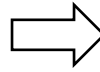
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 620.000,00 com o Corretor de Imóveis Assis (Código Site – BONFIM 3 DORMS 2 GARS)⁴

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{29 \times 100}{60} = 45,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e C = tiramos 0,656

$$FD = (1 - 0,656) \times 100$$

$$FD = 34,40 \%$$

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Germânia, nº 270 - Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)

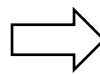
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

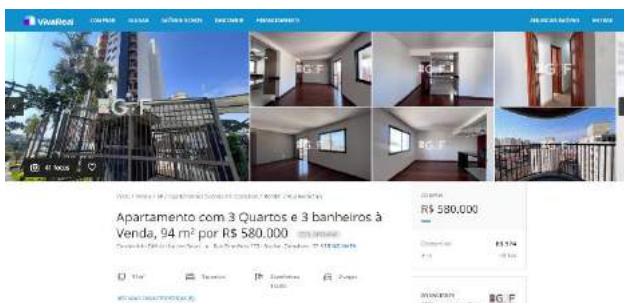
Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 580.000,00 na De Lucca Imóveis (Código Site – AP024640)⁵

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{29 \times 100}{60} = 45,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e B = tiramos 0,671

$$FD = (1 - 0,671) \times 100$$

$$FD = 32,90 \%$$

⁴ Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 620.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-90m2-venda-RS620000-id-2502275339/>. Acessado em – 30/12/2023.

⁵ Apartamento à venda no Bonfim em Campinas. <https://g2f.com.br/imovel/ap024640-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/>. Acessado em – 30/12/2023.

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Germânia, n° 270 - Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)

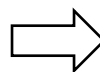
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

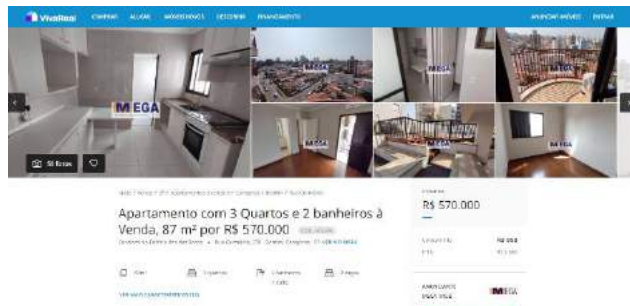
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 570.000,00 na Mega Imóveis (Código Site – AP5696)⁶

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{60} \times 100 = 45,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e C = tiramos 0,656

$$FD = (1 - 0,656) \times 100$$

$$FD = 34,40 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Germânia, n° 270 - Condomínio Edifício Ilha das Rocas no Bairro Bonfim da Cidade de Campinas/SP, mesmo condomínio que está localizado o imóvel periciando.

Área Útil: 87,44 m² (apartamento) (anúncio contempla duas vagas de garagem)

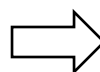
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 29 anos (1994)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 650.000,00 na Torre Imóveis (Código Site – AP004148).⁷

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{29}{60} \times 100 = 45,00$$

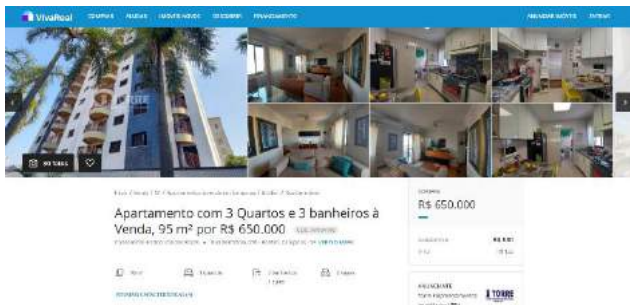
Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 45 e C = tiramos 0,656

$$FD = (1 - 0,656) \times 100$$

⁶ Apartamento à venda, 87 m² por R\$ 570.000,00 - Bonfim - Campinas/SP. <https://www.megaimob.com.br/imovel/apartamento-de-87-m-com-3-quartos-bonfim-campinas/AP5696-MEI>. Acessado em – 30/12/2023.

⁷ APARTAMENTO NO BONFIM EM CAMPINAS/SP. <https://torreimoveiscampinas.com.br/imovel/AP004148-apartamento-campinas-sp-bonfim>. Acessado em – 26/10/2023.



FD = 34,40 %

5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m²	FO	FD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 9.835,31	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 8.851,77
02	R\$ 6.861,84	- 10,00% (a venda)	-----	R\$ 6.175,65
03	R\$ 7.090,57	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 6.381,51
04	R\$ 6.633,11	- 10,00 % (a venda)	- 1,50 %	R\$ 5.880,24
05	R\$ 6.518,75	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 5.866,87
06	R\$ 7.433,66	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 6.690,29

*FO – Fator Oferta: O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

6. Determinação do Valor Final

6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada

$$\text{Fórmula Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{39.846,33}{6} = \boxed{\text{R\$ 6.641,05 v/m}^2}$$

$$\text{Valor do m}^2 \text{ com Média Aritmética Homogeneizada} = \boxed{\text{R\$ 6.641,05 v/m}^2}$$

6.2. Cálculo da Média Ponderada

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 5.644,89

elimina-se superiores à R\$ 7.637,20

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

02	R\$ 6.861,84	- 10,00% (a venda)	-----	R\$ 6.175,65
03	R\$ 7.090,57	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 6.381,51
04	R\$ 6.633,11	- 10,00 % (a venda)	- 1,50 %	R\$ 5.880,24
05	R\$ 6.518,75	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 5.866,87
06	R\$ 7.433,66	- 10,00 % (a venda)	-----	R\$ 6.690,29

$$\text{Fórmula Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{30.994,56}{5} = \boxed{\text{R\$ 6.198,91 v/m}^2}$$

Valor do m² com Média Ponderada = **boxed{R\$ 6.198,91 v/m²}****6.3. Cálculo do Valor Final**Imóvel avaliando tem 87,44 m², conforme documento oficial (matrícula).O Valor será: R\$ 6.198,91 x 87,44 m² = **R\$ 542.032,69****APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE boxed{R\$ 542.000,00}**

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM


Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado da totalidade do imóvel, apartamento juntamente com duas vagas de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 542.000,00 (quinhentos e quarenta e dois mil reais).

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 58 (cinquenta e oito) páginas todas numeradas na parte inferior.

Sendo o que me cumpre apresentar em conformidade com a honrosa nomeação judicial, coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos que que porventura se fizerem necessários.


Campinas, 02 de janeiro de 2024.




Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI n° 133.682-F CNAI n° 11.073

8. Anexos**8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.****8.1.1. Apartamento n° 13**

CNM n°: 123851.2.0145717-67



MATRÍCULA
145717



FICHA
01

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias n° 12.385-1

Manoel de Abreu Vieira Junior
2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Apartamento n° 13, localizado no 1º andar, do “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DAS ROCAS**”, na Rua Germânia, n° 270, nesta cidade e comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala de jantar, sala de estar com terraço, cozinha, área de serviço, W.C., suíte com banho e terraço, e mais 02 quartos com banho, com as seguintes áreas: útil de 87,44m2, comum de 20,797038m2, total de 108,237038m2 e fração ideal no terreno de 29,967704m2 ou 1,690903% no todo do terreno. **PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Dr. Quirino, 693, inscrita no CNPJ n° 46.043.691/0001-01. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2/59.865, R.2/59.866, R.8/31.974, R.8/31.975 e R.7/17.311 em 04/12/1992 e Instituição de Condomínio no R.8/68.415 em 13/10/1994. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos. Prenotação n° 334.557, de 10/08/2016.
Campinas, 01 SET 2016 O Escrevente *Elias Alves da Silva*

Prenotação n° 334.557, de 10/08/2016.

AV.1/ 145717 : - **PENHORA** - Nos termos da CERTIDAO de penhora enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG n° 06/2009, e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG n° 22/2012, Capítulo XX, do Tomo II, Seção VIII, e Provimento CG N° 37/2013, Subseção III, Sub subseção I, Itens 330 a 342), sob o Protocolo de Penhora Online n° **PH000134061**, expedida em **10/08/2016**, pelo Escrivão Diretor, Osmiro Marcelino de Sousa, extraída do processo número de ordem **4332/1999**, da ação de Execução Civil, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Campinas/SP, tendo como Exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DAS ROCAS**, CNPJ n° 00.387.393/0001-38, e como Executado (o, os, as) **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA**, CNPJ n° 46.043.691.0001-01, **foi procedida a PENHORA** sobre o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$564.068,38, ficando nomeado como depositário **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA**, já qualificada. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos.
Campinas, 01 SET 2016 O Escrevente *Elias Alves da Silva*

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ** 115.038-** DATA: 31/12/2023 14:26:52 - VALOR: R\$ 20,88



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3414.22.05.0122.01003
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial
 Cód. Anterior: 02-042143262
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 00120-***
 Lote/Sublote: 001-ANEX
 Logradouro: RUA GERMÂNIA
 Número: 270
 Complemento: 1A AP 13
 Bairro/Loteamento: JARDIM BONFIM
 CEP: 13070-770
 Zoneamento: 09

Dados do Terreno

Área do Terreno: 29,97
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 1.292,98 / UFIC 288,5922
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: B
 Fatores de Correção: 1,1000
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 42.622,39 / UFIC 9.513,2889
 VL.Terreno (Art. 19 LC 181/17): R\$ 38.360,15 / UFIC 8.561,9600
 Frente: 1,00
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 108,24
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 199.785,73 / UFIC 44.592,0429

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 108,24
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.449,59 / UFIC 546,7469
 Ano de Depreciação: 1994
 Fator de Depreciação: 0,6850
 Valor da Dependência: R\$ 199.785,73 / UFIC 44.592,0429
 Tipo Padrão Construção: RV-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2023
 Emissão: 01/2023
 Valor da UFIC: 4,4803
 Desc. Adimplência: Sim
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 242.408,12 / UFIC 54.105,3319
 VL.Imóvel (Art. 19 LC 181/17): R\$ 238.145,88 / UFIC 53.154,0030
 Ind. VI. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 0,6000%
 Desconto Fixo: UFIC 60,0000
 Valor do IPTU: R\$ 1.160,06 / UFIC 258,9240
 Limitador: R\$ / UFIC
 IPTU Lançado: R\$ 980,85 / UFIC 218,9240
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 450,76 / UFIC 100,6091
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/01): UFIC 40,0000
 Desc. (Art. 20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 1.431,60 / UFIC 319,5331
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 1.360,02 / UFIC 303,5564
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 130,15 / UFIC 29,0485
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2023
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VI. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

8.1.2. Boxes de Garagem nº 13 e nº 25

CNM nº: 123851.2.0068415-46

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 68415

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL: Lote 01, oriundo da unificação dos lotes 01, 01-A, 02 03 e 1/2 do quarteirão nº 120 do cadastro municipal, nesta cidade e comarca, medindo 20,53 m de frente para a rua Germânia do lado esquerdo 52,00 m, confrontando com o terreno do prédio nº 250 da mesma rua; do lado direito 51,53 m, pela rua - Emilio Henking; 3,50 m de chanfro entre as citadas ruas e nos fundos mede 33,00 m, confrontando com terreno da Fepasa, encerrando a área de 1.772,29 m². CCPM não consta. Proprietária CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA., inscrita no CGC. sob nº 46.043.691/0001.01, com sede nesta cidade à rua Dr. Quirino nº 693. Título aquisitivo: R2/59.865, R2/59.866, R8/31.974 R8/31.975 e R7/VI.311, deste cartório. Campinas, 04 DEZ 1992. O Esc. Aut., _____ (Renato Luiz Ambiel).

AV1/68.415. Mediante nova apresentação do título aquisitivo que deu origem à abertura desta matrícula, e com base em elementos das matrículas anteriores, faço constar que o terreno mede 30,53 metros de frente para a Rua Germânia e não como ficou constando acima. Campinas, 04 JAN 1993. O Esc. Aut., _____ (Renato Luiz Ambiel).

R2/68.415. Nos termos do requerimento datado de 27 de novembro de 1.992, acompanhado com os documentos exigidos pelo artigo 32 letras "a" usque "p" da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, a proprietária CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA, já qualificada, INCORPOROU sobre o terreno objeto desta matrícula o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DAS ROCAS, a ser nele construído o qual receberá o nº 270 pela Rua Germânia, com as seguintes características e especificações: PRAZO DE CARENÇA: não há prazo de carência, considerando-se incorporado após o registro. REGIME DE CONSTRUÇÃO: a construção será executada sob o regime de EMPREITADA GLOBAL com valores reajustáveis de acordo com INDICES OFICIAIS. cont. no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: **115.038** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br



Visualização de Matrícula

TIPO: Residencial. **AUTOR DO PROJETO:** KUMASAKA ARQUITETURA COMÉRCIO LTDA - Arq. Mitie I. Kumasaka - CREA nº 49.485/D e D.U. nº 1343. **RESPONSÁVEL TÉCNICO:** Eng. ADEMAR ANTONIO E. GARLIPP - CREA nº 04422/3/D e D.U. nº 3083. **DENOMINAÇÃO:** "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DAS ROCAS". **DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS:** Em número de 15 pavimentos, os quais serão constituídos da seguinte forma: **SUB-SOLO II:** Consta de uma rampa de acesso da Rua Emilio Henking, caixa de escada, dois elevadores, depósito de lixo, cabine de força e local para 21 (vinte e uma) vagas simples com as seguintes numerações 01 à 17, 24, 25, 26, 27. As duplas: 18, 18A, 19, 19A, 20, 20A, 21, 21A, 22, 22A, 23, 23A. **SUB-SOLO I:** Consta de uma rampa de acesso da Rua Emilio Henking, caixa de escada, dois elevadores e local para 43 (quarenta e três) vagas simples e 08 (oito) vagas duplas com as seguintes numerações: As simples tem a seguinte numeração: 28, 29, 30 até 46, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e as duplas nºs 47, 47A, 48, 48A, 49, 49A, 50, 50A, 51, 51A, 52, 52A, 59, 59A, 60, 60A. **PAVIMENTO TÉRREO:** consta na parte externa de passeios, floreiras, locais para piscina, quadra poliesportiva, guarita, play-ground e acesso da esquina da Rua Germania com a Emilio Henking e na parte interna, escada enclausurada, para os andares superiores, dois elevadores, recepção, hall, escada para acesso ao Sub-solo, área coberta, salão de festas, vestiário com 02 (dois) W.C., depósito para material de limpeza, copa, central de gás, e 02 (dois) W.C., com antecâmara e copa que serve ao salão de festas, com a área real equivalente de 452,75 m². **ANDARES SUPERIORES:** Acima do térreo há 10 (dez) andares com 04 (quatro) apartamentos por andar, total de 40 (quarenta) unidades com a seguinte numeração: 1º andar nºs 11, 12, 13 e 14 cont. às fls. 02



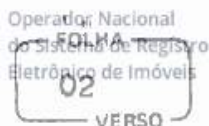
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

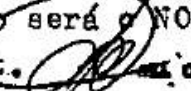
Registros

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

2º andar n°s 21, 22, 23 e 24 e assim sucessivamente até o 10º andar com os n°s 101, 102, 103 e 104. No 11º andar há os apartamentos de cobertura, sendo o andar tipo e cada um se comunica com o 12º andar constituindo além do tipo de mais sala íntima, depósito, W.C., e terraço, com as seguintes numerações 111, 112, 113 e 114. Cada andar possui ainda hall de comunicação e caixa de escada enclausurada, tudo conforme planta aprovada. CASA DE MÁQUINAS - CAIXA D'ÁGUA: Acima da cobertura tem a casa de máquinas e a caixa d'água com a área real de 44,00m² equivalente 26,40 m². DESCRIÇÃO DAS UNIDADES: Os apartamentos do 1º ao 10º andar, serão todos idênticos contendo cada um as seguintes peças: sala de jantar, sala de estar com terraço, cozinha, área de serviço, W.C., suite com banho e terraço e mais 02 (dois) quartos com banho. Os apartamentos COBERTURA do 11º e 12º andares possuem as seguintes peças: além das peças do andar "tipo" mais sala íntima, depósito, W.C., e terraço. ÁREAS DAS UNIDADES: - Todos os apartamentos do 1º ao 10º andar serão idênticos e cada um terá as seguintes áreas: útil de 87,44 m²; comum de 20,797038 m²; total de 108,237038 m²; fração ideal do terreno de 29,967704 m² ou 1,690903%; os Apartamentos Duplex do 11º e 12º andares possuem as seguintes áreas: útil de . . . 114,315 m²; comum de 25,728523 m²; total de 140,043523 m² fração ideal do terreno de 38,8780765 m² ou 2,193663%; Todas as Vagas de Garagem "simples" em número de 64 vagas sendo - 21 no sub-solo II e 43 no Sub-solo I, sendo no Sub-solo II cada uma possuirá as seguintes áreas: útil de 16,00 m²; comum de 16,783650 m² total de 32,783650 m² fração ideal no terreno de 4,977919 m² ou 0,280875%; sendo que essas estão localizadas no Sub-solo II; e as localizadas no Sub-solo I serão todas idênticas, com as seguintes áreas: útil de 16,00 m²; - - cont. no verso



Visualização de Matrícula

comum de 14,547125 m²; total de 30,547125 m²; fração ideal no terreno de 4,638331 m² ou 0,261714%; Todas as Vagas Duplas localizadas no Sub-solo II serão idênticas, possuindo cada uma: área útil de 32,00 m²; comum de 23,351652 m²; total de 55,351652 m²; fração ideal no terreno de 8,404695 m² ou 0,474228%; Todas as Vagas localizadas no Sub-solo I Vagas Duplas serão iguais contendo as seguintes áreas: útil de 32,00 m²; comum de 20,403931 m²; total de 52,403921 m²; fração ideal no terreno de 7,957104 m² ou 0,448973%. ÁREAS GLOBAIS DO EMPREENDIMENTO: Terreno 1.772,29 m²; Sub-Solo I 1.610,44 m²; Sub-solo II 987,17 m²; Terreno 452,75 m²; Pav. Tipo (385,07 m² X 11) com 4.236,77 m²; Pav. Cobertura com 124,45 m²; Varanda (11,48 m² X 11) 185,29 m²; Guarita 3,15 m²; C. Máquinas/Caixa d'água 44,00 m²; Total 7.642,98 m². CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO: NB-140 - Cr\$ 17.747.721.472,44. Valor Venal do Terreno Cr\$ 13.294.0103 digo Cr\$ 44.428.682,68 para Janeiro/92. A proprietária e incorporadora apresentou e ficará arquivada neste Cartório a C.N.D. do INSS série C, sob nº 652311, expedida pela agência local aos 17 de novembro de 1.992. Pela incorporadora foi declarado mais que em cumprimento à letra "I" do art. 32 da Lei Federal 4.591/64 não haverá quota parte em pagamento do terreno. Declarou finalmente a incorporadora que para todos os fins e efeitos de direito, e sob as penas da Lei o padrão de construção do referido edifício será o NORMAL/MÉDIO. Campinas, 04 JAN 1993. O Esc. Aut.  **CARLOS ROBERTO ARGENTON**
Incorporadora Autorizada

R.03/68.415:- Por instrumento particular com força de escritura pública datado de 18 de Março de 1.993, a proprietária Construtora Samuel Rubinsky Netto Ltda., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede -

continua fls 03

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038 *** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

CNM nº: 123851.2.0068415-46

2ª CANTARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SPBel. João Luiz Teixeira de Camargo
Sorventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

na capital do Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 06, inscrito no CGC sob nº 61.411.633/0001-87, em garantia de um financiamento no valor de R\$ 35.694.462,236,40, que terá vencimento em 18.03.95, a taxa anual de juros nominal de 12,2842% e efetiva de 13,0000% e demais condições constantes no instrumento. Campinas, 23 MAR 1993 O Esc. Aut. [assinatura]

Av.04/68.415:- Conforme o mesmo instrumento do R.03, não constar que a Devedora em garantia complementar do empréstimo concedido no R.03, dá, desde já, na BANESPA em Cessão Fiduciária, todos os direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de alienação do emprestimo ou de cada uma de suas unidades, no valor total do empréstimo, no valor de R\$ 35.694.462,236,40. Campinas, 23 MAR 1993 O Esc. Aut. [assinatura]

Av.05/68.415:- Conforme nova verificação no título que deu origem a av.04, não constar que onde constou promessa de alienação do emprestimo, o certo é promessa de alienação do empreendimento. Campinas, 15 de Abril de 1.993. O Esc. Autorizada Carlos R. Argenton.-

AV6/68.415:- Conforme requerimento datado de 19 de setembro de 1.994, acompanhado do Habite-se nº 9.458 expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas, aos 30 de setembro de 1.994, não constar que sobre o lote objeto desta matrícula, foi construído um prédio, situado à Rua Germânia nº 270, com as seguintes áreas: Sub-solo I com 1.610,44 m²; Sub-solo II com 987,17 m²; Pav. Tipo (385,07 x 11) com 4.235,77 m²; Térreo com 542,75 m²; Pav. Cobertura com 124,45 m²; Varanda (11,48 x 11) com 185,29 m²; Guarita com 3,15 m²; C. Máquinas / Cx. D'Água 44,00 m²; -

continua no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

CNM n°: 123851.2.0068415-16



Visualização de Matrícula

Piscina 28,26 m²; Área Total de Construção 7.642,98 m². Área de Terreno 1.772,29; Área total incluída a Piscina 7.671,24m². Campinas, digo 7.671,24 m²; Foi apresentada e ficará arquivada neste Cartório a C.H.D. de INSS sob n° 609.087, expedida pela agência local aos 23 de agosto de 1.994, referente ao prédio era averbado com a área total de construção de 7.642,98 m²; Foi apresentada outra C.H.D. de INSS sob n° 609.478 expedida pela agência local aos 14 de setembro de 1.994, referente à área construída da piscina com 28,26 m². Campinas, 13 OUT 1994. O Esc. Aut.

Bravi
BEL VITOR JOSÉ RAVANI

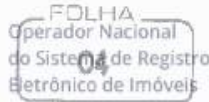
AV7/68.415. Mediante o mesmo requerimento da AV6, agora acompanhado da Certidão Municipal n° 39.355/94, expedida pela Prefeitura Municipal de Campinas, aos 05 de outubro de 1.994, faz constar que o prédio objeto da AV6, situado à Rua Germânia n° 270, esquina com a Rua Emilio Henking, possui as mesmas especificações do projeto original, com as mesmas descrições, composições e áreas já mencionadas no processo de incorporação, devidamente registrado nesta matrícula sob n° 02 em data de 04/01/1.993, não tendo sofrido qualquer tipo de alteração. Campinas, 13 OUT 1994. O Esc. Aut.

Bravi
BEL VITOR JOSÉ RAVANI

R8/68.415. Mediante o mesmo requerimento da AV6, agora acompanhado do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, feito e assinado em Campinas, aos 28 de setembro de 1.994, a proprietária e incorporadora CONSTRUTORA continua às fls. 04 -

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

CNM nº: 123851.2.0068415-46



2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula
CAMPINAS - SP

Requisito

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA, já qualificada, PROCEDEU à INSTI-
TUIÇÃO EM CONDOMÍNIO no EDIFÍCIO "ILHA DAS ROCAS" situado à
Rua Germânia nº 270, nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16
de dezembro de 1.964 e legislações condominiais complementa-
res, cujas unidades autônomas já se acham devidamente descri-
tas e caracterizadas no R2 (Registro da Incorporação) desta
matrícula. Foi atribuído à obra o valor global de R\$.
1.637.209,98 (um milhão, seiscentos e trinta e sete mil, du-
zentos e nove reais e noventa e oito centavos). C a m p i n a s
13 OUT 1994 . O Esc. Aut.

Bel. Vitor José Pavani

AV9/68.415. Mediante o mesmo requerimento da AV6, acompanhado
do Instrumento Particular de CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, feito
e assinado em Campinas, aos 14 de setembro de 1.994, faço cons-
tar que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "ILHA DAS ROCAS", sito à Rua
Germânia nº 270, foi submetido às disposições da legislação
condomínial, tendo a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO sido registrada
sob nº 6052 no livro 3, deste Cartório. Campinas,
13 OUT 1994 . O Esc. Aut.

Bel. Vitor José Pavani

RELAÇÃO DAS UNIDADES

Aptº 11 - M. / 73.537

Aptº 12 - M. - 117184

Aptº 13 - M. 145717

Aptº 14 - M. 80834

Aptº 21 - M.

Aptº 22 - M. 74007

Aptº 23 - M. 73.542

Aptº 24 - M. 100416

continua no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/01/2024 às 09:39, sob o número WCAS24700000430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063329-72.1999.8.26.0114 e código VcDJAfVl.



Visualização de Matrícula

Aptº 31 - M. <u>73859 -</u>	Aptº 32 - M. <u>74174</u>
Aptº 33 - M. <u>73.539</u>	Aptº 34 - M. <u>105034</u>
Aptº 41 - M. <u>96068</u>	Aptº 42 - M. <u>74975</u>
Aptº 43 - M. <u>73.536</u>	Aptº 44 - M. <u>76647</u>
Aptº 51 - M. <u>87872</u>	Aptº 52 - M. <u>87988</u>
Aptº 53 - M. <u>88849</u>	Aptº 54 - M. <u>87327</u>
Aptº 61 - M. <u>104161</u>	Aptº 62 - M. <u>73.533</u>
Aptº 63 - M. <u>73855 -</u>	Aptº 64 - M. <u>73857</u>
Aptº 71 - M. <u>75620</u>	Aptº 72 - M. <u>116303</u>
Aptº 73 - M. <u>73870</u>	Aptº 74 - M. <u>74996</u>
Aptº 81 - M. <u>88552</u>	Aptº 82 - M. <u>88853</u>
Aptº 83 - M. <u>88856</u>	Aptº 84 - M. <u>88555</u>
Aptº 91 - M. <u>109370</u>	Aptº 92 - M. <u>88570</u>
Aptº 93 - M. <u>74523</u>	Aptº 94 - M. <u>75348</u>
Aptº101 - M. <u>90245</u>	Aptº102 - M. <u>74805</u>
Aptº103 - M. <u>73.530</u>	Aptº104 - M. <u>869568077</u>
Aptº111-Cobert.M. <u>130407</u>	Aptº112-Cobert.M. <u>74.283</u>
Aptº113-Cobert.M. <u>73866 -</u>	Aptº114-Cobert.M. <u>73862 -</u>
74283 -	
Sub-Solo II - Vagas "simples" -	
Box 01 - M. <u>96066</u>	Box 02 - M. <u>73858 -</u>
Box 03 - M. <u>104162</u>	Box 04 - M. <u>96067</u>
Box 05 - M. <u>73.534</u>	Box 06 - M. <u>73.535</u>
Box 07 - M. <u>104163</u>	Box 08 - M. <u>116304</u>
Box 09 - M. <u>105035</u>	Box 10 - M. <u>105036</u>
Box 11 - M. <u>73860 -</u>	Box 12 - M. <u>73861 -</u>
continua às fls. 05 - -	

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88



2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula
CAMPINAS - SP

Registral

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Box 13 - M. _____	Box 14 - M. <u>100417</u>
Box 15 - M. / <u>73.537</u>	Box 16 - M. / <u>73.538</u>
Box 17 - M. _____	Box 24 - M. <u>75626</u>
Box 25 - M. _____	Box 26 - M. <u>75627</u>
Box 27 - M. <u>116305</u>	-----
Sub-Solo II - Vagas "duplas" -	
Box 18-18A - M. / <u>73.532</u>	Box 19-19A - M. _____
Box 20-20A - M. / <u>73.856</u>	Box 21-21A - M. <u>76648</u>
Box 22-22A - M. _____	Box 23-23A - M. <u>74976</u>
Sub-solo I - Vagas "simples" -	
Box 28 - M. <u>74997</u>	Box 29 - M. _____
Box 30 - M. <u>75350</u>	Box 31 - M. <u>75351</u>
Box 32 - M. <u>90246</u>	Box 33 - M. <u>109371</u>
Box 34 - M. <u>74806</u>	Box 35 - M. <u>74807</u>
Box 36 - M. / <u>73.529</u>	Box 37 - M. / <u>73.528</u>
Box 38 - M. <u>96957</u>	Box 39 - M. <u>96.958</u>
Box 40 - M. <u>114210</u>	Box 41 - M. <u>105113</u>
Box 42 - M. / <u>73.543</u>	Box 43 - M. / <u>73.544</u>
Box 44 - M. <u>88571</u>	Box 45 - M. <u>88572</u>
Box 46 - M. / <u>74.284</u>	Box 53 - M. <u>73871</u>
Box 54 - M. <u>88.553</u>	Box 55 - M. <u>73872</u>
Box 56 - M. <u>88554</u>	Box 57 - M. <u>100418</u>
Box 58 - M. <u>74977</u>	Box 61 - M. / <u>88854</u>
Box 62 - M. / <u>88857</u>	Box 63 - M. / <u>88855</u>

continua no verso

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038 - DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/01/2024 às 09:39, sob o número WCAS24700000430. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0063329-72.1999.8.26.0114 e código VcDJAFVl.



Visualização de Matrícula

- Box 64 - M. 88858
- Box 65 - M. 88556
- Box 66 - M. 88557
- Box 67/68 M. 74524 74525
- Box 69 - M. 73.540.
- Box 70 - M. 73.541
- Box 71 - M. 105114
- Box 72 - M. 74175
- Box 73 - M. 73867
- Box 74 - M. 73868
- Box 75 - M. 73869
- Box 76 - M. 73863
- Box 77 - M. 73864
- Box 78 - M. 73865

Sub-solo I - Vagas "duplas"

- Box 47-47A - M. 74008
- Box 48-48A - M. 74.285
- Box 49-49A - M. 80835
- Box 50-50A - M. 117185
- Box 51-51A - M. 87980
- Box 52-52A - M. 87328
- Box 59-59A - M. 88850
- Box 60-60A - M. 87873

Campinas, 13 OUT 1994.

O Esc. Aut.

Bel. Vitor José Ravani
BEL. VITOR JOSÉ RAVANI

AV10/68.415, Conforme o requerimento datado de Campinas em 25 de outubro de 1995, instruído com cópia do termo de quitação datado de São Paulo em 23 de maio de 1995, que deu origem à AV2/74.975 e AV2/74.976, em 16 de junho de 1995, faço constar que o credor, Banco do Estado de São Paulo S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 3, somente em relação ao apartamento nº 44 e box nº 21/21-A. - - -
Campinas, 26 OUT 1995 Antonio Bispo Junior
Escritório Autorizado

Av. 11/68.415: - Mediante requerimento expedido em São Paulo, datado de 03 de junho de 1.996, pela devedora Hipotecária retro-mencionada, e devidamente instruído com o contrato nº 177/93, e demais instrumentos arquivados nesta serventia, faço constar (vide fls. 06)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO BRAMBILLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/01/2024 às 09:39, sob o número WCAS24700000430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0063329-72.1999.8.26.0114 e código VcDJAFVl.

CNM nº: 123851.2.0068415-46



2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Visualização de Matrícula

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

que as partes contratantes resolverem, de comum acordo alterar algumas cláusulas de forma de pagamento do instrumento de com promessa registrado no R.03 e Av.04, passando a vigor conforme redação do atual instrumento, ficando as demais cláusulas ratificadas. - Campinas, 16 JUL 1996. - O Escr. (Sandro de Godoy).

Av.12-68415: Conforme Aditivo ao Instrumento particular de contrato de abertura de crédito para construção de unidades habitacionais, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças datado de 07 de maio de 1996, pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61, parágrafo quinto, da Lei nº 4380 de 21.08.64, do artigo 1º da Lei 5049 de 29.06.69, e do artigo 26 do Decreto-Lei nº 70, de 21.11.66, as partes abaixo indicadas, a saber: A - como CREDOR HIPOTECÁRIO, doravante designado simplesmente CREDOR ou BANESPA, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., estabelecido na capital do Estado de São Paulo, com sede na Praça Antonio Prado, nº 06, CGC nº 61411633/0001-87, com seu Estatuto Social e demais documentos de sua constituição, inclusive consolidação, arquivados na JUCESP sob nºs 1092 e 104112 em sessão de 22.06.1909 e 15.10.1984, e de acordo com o Ato Presi nº 165, do então Presidente do Banco Central do Brasil - doutor Pedro Sampaio Malan, datado de 30.12.94, publicado no Diário Oficial da União de 02.01.95, neste ato representado por seus bastantes procuradores a seguir nomeados e qualificados e ao final assinados, conforme procuração lavrada no 17º Cartório de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro 890, pag. 129, em 11.04.96: José Francisco Saboia - RG. 5325857 - CPF. 374828408-00; Carlos Eduardo de Oliveira - RG. 8922785 - CPF. 973529938-00; José Evangelista de Assis - RG. 4712077 - CPF. 248974508-53; Luiz Augusto Lana da Costa - RG. 4171948-7 - CPF. 486992508-78; Fernando Dotta - RG. 6249149-9 - CPF. 933.- (continua verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: **115.038** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88



Visualização de Matrícula

267348-91; Luiz Gandi Tadeu Moreira - RG. 3840304 e CPF. 209
330108-34; José Francisco Beltramin - RG. 6187845 - CPF. 604-
073878-20; Maria A. Alves da Silva - RG. 9970151 - CPF. 874013
208-00; Paulo Cristovão Coste Porto--RG. 11844176-- CPF. 971-
972978-34, todos brasileiros, casados, bancários com endereço
na rua João Bricola, 24, 4º andar, São Paulo-Capital; B - DE-
VEDORA HIPOTECÁRIA, doravante designada simplesmente DEVEDORA
a CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA, com sede nesta cida-
de, na Av. Barão de Itapura, nº 3236, CGC. 46043691/0001-01,-
com seu contrato social consolidado de 29.07.82, registrado
na JUCESP sob nº 35201925574, e última alteração contratual
datada de 24.02.95, registrada na JUCESP sob nº 57367/95-4,
neste ato representada, nos termos da cláusula sexta do seu
contrato social, com a redação dada pela alteração contratual
de 14.12.94, registrada na JUCESP sob nº 196936/94-9, por seu
sócio gerente Ismael Rubinsky, abaixo qualificado; C - FIADC-
RA E DEVEDORA SOLIDÁRIA, doravante designada simplesmente FIA-
DORA, ZLATA KAPLAN RUBINSKY, brasileira, viúva, empresária, -
RG. 1777573-SSP-SP e CIO. 096740138-06, residente em Valinhos
SP, na Estrada Valinhos Anhanguera, Condomínio Sans-Souci, km
82,6 - Lote 55; D - INTERVENIENTE CONSTRUTORA, doravante de-
signada apenas CONSTRUTORA, CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO
LTDA., acima já qualificada; têm entre si, justo e contratado
o que mutuamente aceitam e outorgam, por si, seus herdeiros e
sucessores, a qualquer título, o seguinte: CLAUSULA PRIMEIRA:
Que, pelo instrumento particular de contrato de abertura de -
crédito para construção de unidades Habitacionais, com Pacto-
Adjeto de Hipoteca e Outras Avenças, Contrato nº 177/93, fir-
mado em 18.3.93, devidamente registrado sob nºs R-03 e Av.04-
na matrícula nº 68415, deste cartório; a DEVEDORA obteve fi-
nanciamento para a construção do empreendimento "CONDOMINIO -
ILHA DAS ROCAS" em terreno de sua propriedade, localizado na-

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115 038 *** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88



Visualização de Matrícula

2.º CANTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Requisitos

na Rua Germânia, esquina com a Rua Emílio Henking, Campinas-SP; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Que, não tendo sido possível a liquidação do contrato ora aditado, na forma originariamente acordada, e após diversas tratativas, a DEVEDORA propôs e o BANESPA aceitou a liquidação do saldo devedor de acordo com as condições contidas nas cláusulas abaixo; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Que, em virtude do disposto na cláusula anterior, foi concedido à DEVEDORA, na melhor forma e para todos os fins e efeitos de direito, um prazo de 60 (sessenta) meses para liquidação integral de suas obrigações, sendo 07 meses de carência e 53 meses de amortização, passando, dessa forma, o vencimento final, previsto no número 14 do Quadro Resumo, para 18/03/2000; **CLÁUSULA QUARTA:** A DEVEDORA obrigou-se a liquidar o em 53 prestações mensais e consecutivas, sempre em moeda corrente do país, calculadas pela Tabela Price - TP, a primeira com vencimento em 18.11.95; **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ficou assegurado à DEVEDORA, no prazo de 12 meses a contar de 18.03.95, a possibilidade de amortizar a dívida através da transferência de créditos hipotecários (repasso das unidades), desde que devidamente enquadráveis nas normas do SFH e nas diretrizes BANESPA vigentes à época de cada repasse. Neste caso, os valores seriam utilizados para abatimento do saldo devedor, na data da efetiva transferência, com recálculo do valor das prestações vincendas; **PARÁGRAFO SEGUNDO:** É, ainda, assegurado à DEVEDORA, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias, em moeda corrente, devendo a DEVEDORA indicar, em correspondência assinada por seus representantes legais, uma das seguintes formas: a) na data do aniversário, sem redução de prazo e vencimento final; b) na data do aniversário, com redução de prazo e vencimento final; c) fora da data de aniversário, sem redução do prazo e vencimento final; **PARÁGRAFO TERCEIRO:** No caso do disposto na alí-

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

 MATRÍCULA 68415-	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis FICHA 07
	VERSO

Visualização de Matrícula

alínea "b", do parágrafo anterior, a redução do prazo do financiamento, dar-se-á através da liquidação integral da última, da penúltima, da antepenúltima parcela e assim, sucessivamente na ordem decrescente das parcelas. Caso o valor não seja suficiente para liquidação integral de qualquer das parcelas, o valor será utilizado para amortização do saldo devedor, com recálculo do valor das prestações vincendas; PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de redução do prazo nos termos do parágrafo segundo acima, os cálculos serão efetuados da seguinte forma: Na apuração do saldo devedor para amortização antecipada extraordinária, a atualização será efetuada mediante aplicação de índice correspondente à acumulação das taxas aplicáveis à remuneração básica dos depósitos de Poupança Livre verificada no período transcorrido entre a data de aniversário deste contrato, ou da última atualização, se já ocorrida, inclusive, e o dia da apuração, exclusivo, aplicando-se o critério "pro rata die" para evento que não coincida com a data de aniversário deste financiamento ou da última atualização, incidindo-, sobre o valor obtido, os juros contratados e proporcionalmente devidos no período. No caso de extinção deste índice adotar-se-á como parâmetro de atualização para efeitos deste contrato, o índice que venha a ser estabelecido em sua substituição ou que o represente; PARÁGRAFO QUINTO: Em ocorrendo amortizações extraordinárias, em moeda corrente, com redução de prazo, fica, para todos os fins e efeitos de direito, antecipado o vencimento final, previsto na cláusula terceira acima, para a data do vencimento da última parcela, após a exclusão das parcelas amortizadas conforme parágrafo anterior; CLÁUSULA QUINTA: Os juros e incidirem sobre a dívida, conforme determina a Resolução 2091 do Banco Central do Brasil são: a) sobre o montante correspondente às unidades comprova

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88



Visualização de Matrícula

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS


CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Sorventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

comprovadamente comercializadas - taxa efetiva de 13% a.a. -
b) sobre o montante correspondente às unidades não comercializadas: b.1) no período de 03.04.95 à 22.08.95 - taxa efetiva de 24% a.a.; b.2) a partir de 23.08.95 - taxa efetiva de 18% a.a.; PARAGRAFO PRIMEIRO: Para comprovar a comercialização das unidades a DEVEDORA deverá apresentar ao BANESPA, declaração assinada pelos representantes legais, acompanhada de relação dos mutuários, conforme minuta padrão do BANESPA, já entregue à DEVEDORA; PARAGRAFO SEGUNDO: Nos casos das unidades não comercializadas até a presente data, e que venham posteriormente a serem alienadas, cujos mutuários desejem se beneficiar de financiamento, o BANESPA se reserva o direito de analisar a possibilidade de concessão do crédito, não estando, entretanto, obrigado a viabilizá-lo; CLÁUSULA SEXTA: A DEVEDORA se compromete a colocar em cobrança no BANESPA, através de sua agência 010 - CampinasS/P, observadas as normas e instruções internas do Banco sobre o assunto, os títulos ou documentos representativos da comercialização das unidades do empreendimento objeto deste financiamento; CLÁUSULA SÉTIMA: Fica expressamente e irrevogavelmente estabelecido que a obstenção por parte do BANESPA, no exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe assistam pelo presente contrato e aditivo ou a concordância com atrasos no cumprimento de obrigações da DEVEDORA, não se constituirão em novação, não afetando aqueles direitos ou faculdades que poderão ser exercidos a qualquer tempo e a seu exclusivo critério e não alterando de nenhum modo as condições estipuladas no contrato originário e neste aditivo e ainda não obrigando relativamente a inadimplementos futuros; CLÁUSULA OITAVA: Para todos os fins e efeitos de direito, as partes declaram que permanecem inalteradas e sem solução de continuidade, a garantia hipotecária e a cessão fiduciária, representada pelo-

 MATRÍCULA 68415-	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
	FICHA 08 VERSO

Visualização de Matrícula

terreno, acessões físicas e benfeitorias e unidades autô-
mas do empreendimento "Condomínio Edifício Ilha das Roccas",
que não foram expressamente liberadas pelo BANESPA, bem como
as demais garantias hipotecárias e/ou fidejussórias consti-
tuidas no contrato ora aditado; CLÁUSULA NONA: Em face do fa-
lecimento do fiador sr. SAMUEL RUBINSKY NETTO, ocorrido em
24.11.94, comparece neste instrumento, também na qualidade
de fiador, principal pagador e devedor solidário, a pessoa
a seguir qualificada, que assume a responsabilidade pelo cum-
primento de todas as obrigações estipuladas no contrato ora
aditado, desde a data de sua celebração, concordando com
suas cláusulas, termos e condições, os quais declara conhe-
cer e aceitar, renunciando, desde logo, aos benefícios pre-
vistas nos artigos 1491, 1500, 1501, 1503 e 1504 do Código
Civil Brasileiro e nos artigos 261 e 262 do Código Comercial
A saber: ISMAEL RUBINSKY, brasileiro, solteiro, maior, RG.n°
4771486-4-SSP-SP e CIC, nº 104787848-80, domiciliado na cida-
de de Valinhos-SP, onde reside na estrada Valinhos/Anhangue-
ra, Condomínio Saus-Souci, km. 82,6 - Lote 55 - Valinhos-SP;
CLÁUSULA DECIMA: Que são essas as alterações introduzidas no
contrato ora aditado, do qual o presente fica fazendo parte-
integrante para todos os fins e efeitos de direito, instru-
mento aquele que continua em pleno vigor e subsistente em
todos os seus termos, cláusulas, itens, condições e garan-
tias e em tudo o que não foi expressamente alterado por este
aditivo, o qual fica uma via arquivada neste cartório. Campi-
nas, 12 AGO 1996 . O Escrevente:  Osvaldo Bafume.
Av.13-68415: Conforme instrumento particular datado de 27 de
junho de 1996, faço constar que a Hipoteca e Cessão Fiduciá-
ria constante do R.03, Av.04 e Av.05 desta matrícula, fica
parcialmente extinta e cancelada, apenas com referência as

CNM n°: 123851.2.0068415-46



2.0 Visualização de Matrícula

2.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Regulador

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

as unidades autônomas n°s 51 (Box 60 e 60A) e 92 (box 44 e 45), do Condomínio Edifício Ilha das Rocas, Campinas, 22 AGO 1996

O Escrevente: *[Assinatura]* Osvaldo Bafume.-

Av.14/68.415:- Conforme documento particular datado de 19 de Julho de 1.996, faço constar que a hipoteca do R.03 e a Cessão Fiduciária da Av.04 e Av.05, desta matrícula, fica cancelada, somente com referência as unidades autônomas de n°s 52 (box duplo 51 e 51A) e 54 (box duplo 52 e 52A), Campinas, 03 SET 1996

O Esc. *[Assinatura]* Carlos R. Argenton.-

Av.15-68415: Conforme instrumento particular datado de 12 de setembro de 1996, faço constar que a Hipoteca constante do R.03 e Cessão Fiduciária constante da Av.04 e Av.05 desta matrícula, ficam parcialmente extintas e canceladas, apenas com referência as unidades autônomas n°s 53 (box duplo; 59 e 59-A), 81 (boxes 54 e 56) e 84 (boxes 65 e 66), do Condomínio Edifício Ilha das Rocas, Campinas, 17 OUT 1996

O Escrevente: *[Assinatura]* Osvaldo Bafume.-

Av.16/68.415:- Nos termos do instrumento particular datado de São Paulo, 04 de outubro de 1996, faço constar que a hipoteca do R.3 e Cessão Fiduciária da Av.4 e 5 da presente, ficam parcialmente canceladas, tão somente com relação às unidades n°s 82 e 83 do Cond. Edifício Ilha das Rocas.- Campinas, 31 OUT 1996

O Escr. *[Assinatura]* Luís A.D. de Oliveira-


Av.17/68.415:- Conforme documento particular datado de 21 de Outubro de 1.997, faço constar que a hipoteca do R.03, e a Cessão Fiduciária da Av.04 e 5 da presente, ficam parcialmente canceladas, tão somente com relação às unidades, apartamento 41, e vagas de garagem 01 e 08, do Cond. Edifício Ilha das Rocas, Campinas, 19 NOV 1997


O Esc. *[Assinatura]* Carlos R. Argenton.-


SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: 115.036- DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88



Visualização de Matrícula

Av.18/68.415:- Nos termos do instrumento particular datado de São Paulo, 02 de fevereiro de 1998, faço constar que a hipoteca do R.3 e Cessão Fiduciária da Av.4 e 5 da presente, ficam parcialmente canceladas, tão somente com relação à vaga de garagem nº 04 do Condomínio Edifício Ilha das Rocas.-
Campinas, 12 FEV 1998 O Escr.  Luis A.D. de Oliveira.-

Av.19-68415: Conforme instrumento particular feito e assinado em São Paulo-Capital, aos 09 de março de 1998, faço constar que a Hipoteca constante do R.03 e Cessão Fiduciária constante da Av.04 e Av.05 desta matrícula, ficam parcialmente extintas e canceladas, em virtude de quitação plena e geral, apenas com referência as unidades autônomas nºs 104, e Vagas de Garagem nºs 38 e 39, do Condomínio Edifício Ilha das Rocas. Campinas, 20 MAR 1998 O Escrevente:  Osvaldo Bafume.-

Av.20-68415: Conforme instrumento particular feito e assinado nesta Capital, São Paulo, aos 21 de maio de 1997, faço constar que a Hipoteca constante do R.03 e Cessão Fiduciária constante da Av.04 e Av.05 desta matrícula, ficam parcialmente extintas e canceladas em virtude de quitação plena e geral, apenas com referência as unidades autônomas nºs 24, e Vagas de Garagem nºs 14 e 57, do Condomínio Edifício Ilha das Rocas. Campinas, 07 JAN 1999. O Escrevente:  Osvaldo Bafume.-

Av.21/68.415:- Nos termos do instrumento particular datado de São Paulo-SP, 29 de setembro de 1998, faço constar que o credor Banco do Estado de São

Vide fls.10

CNM nº: 123851.2.0068415-46

 MATRÍCULA 68.415	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis FOLHA 10
---	---

Visualização de Matrícula

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo
Serventuário
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Paulo-SP, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do R.3 e Cessão fiduciária da Av.4 e Av.5 da presente, tão somente com relação à unidade autônoma nº 61 do 6º andar e vagas de garagem simples nºs 3 e 7 do subsolo II, do Condomínio Edifício Ilha das Rocas.-

Campinas, 12 JAN 2000 O Escr. *[Assinatura]* Luís A.D. de Oliveira.-

Av.22/ 68.415 - Nos termos do instrumento particular, feito e assinado em São Paulo, aos 30 de março de 2.000, verifica-se que o Banco do Estado de São Paulo/S.A. - BANESPA, autorizou expressamente o cancelamento total da hipoteca objeto do R.03, e cessão fiduciária da Av.04 e Av.05, da presente matrícula. Campinas, 11 MAI 2000.

Av.23/68.415 - INDISPONIBILIDADE: - Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 201304.0917.00007387-IA-770, expedido em 09/04/2013, via Central de Indisponibilidade da Anisp, processo nº 27700032006 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ nº 46.043.691/0001-01, referente as unidades remanescentes do Empreendimento registrado nesta matrícula. Título prenotado sob nº 296.701.

Campinas, 15 ABR 2013

O escrevente autorizado *[Assinatura]* (Claudio Lovato).

Av.24/68.415 - INDISPONIBILIDADE: - Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 201303.2617.00006891-IA-330, expedido em 09/04/2013, via Central de Indisponibilidade da Anisp, processo nº 277000320065150032 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ nº 46.043.691/0001-01, referente as unidades remanescentes do Empreendimento registrado nesta matrícula. Título prenotado sob nº 296.702.

Campinas, 15 ABR 2013

O escrevente autorizado *[Assinatura]* (Claudio Lovato).

(Continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115 038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

CNM n°: 123851.2.0068415-46




Visualização de Matrícula

Av.25/68.415 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: - Conforme determinação de indisponibilidade que recebeu o protocolo n° 201306.1714.00011377-TA-380, enviada por meio eletrônico pela Central de Indisponibilidade, instituída pelo Provimento n° 13/2012, da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo expedida em 20/06/2013, para o Processo n° 27700032006 da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP, pelo qual foi decretado o **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** dos bens da **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ n° 46.043.691/0001-01, objeto da AV. 23 desta matrícula. Prenotação n° 298.818 em 21/06/2013.
Campinas, 25 JUN 2013
O escrevente autorizado (Claudio Lovato).

Av.26/68.415 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: - Conforme determinação de indisponibilidade que recebeu o protocolo n° 201307.0512.00012419-TA-709, enviada por meio eletrônico pela Central de Indisponibilidade, instituída pelo Provimento n° 13/2012, da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo expedida em 10/07/2013, para o Processo n° 277000320065150032 da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP, pelo qual foi decretado o **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** dos bens da **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ n° 46.043.691/0001-01, objeto da AV. 24 desta matrícula. Prenotação n° 299.471 em 11/07/2013.
Campinas, 15 JUL 2013
O escrevente autorizado (Claudio Lovato).

AV.27/68.415 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - Promove-se a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal n° 6.015/1973, para constar que no campo destinado a indicação do número de matrículas do condomínio Edifício Ilha das Rocas, localizado na ficha 04 verso, da presente matrícula, mais especificamente na indicação da matrícula do Apartamento Duplex n° 113, a matrícula correta dessa unidade é **73.866**, e não 74.283 como equivocadamente constou, e ainda que foram impressos nesta data as expressões "(continua no verso)", aos finais das fichas 09 frente e 10 frente, da presente matrícula.

Campinas, 03 de outubro de 2017. O Oficial  Rodrigo Fraga
Leandro de Figueiredo.

(continua na ficha 11)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: *** 115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88

Rua Riachuelo, n° 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br

Pág. - 037 -

CNM nº: 123851.2.0068415-46

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Visualização de Matrícula
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Prenotação nº 390.794 de 16/08/2021.

Av.28/68.415 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000380357, encaminhado aos 16/08/2021, pelo Escrivão/Diretor Elvio Soriano Leme, extraída do Processo da ação de Execução Civil em trâmite perante o 7º Ofício Civil de Campinas/SP, figurando como **exequente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DAS ROCAS**, inscrita no CNPJ sob nº 00.387.393/0001-38, e como **executado CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ nº 46.043.691/0001-01, foi procedida a **PENHORA** de 100% da parte ideal correspondente ao box nº 13 e nº 25 do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 564.068,38, ficando nomeada como depositária **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA - EPP**. Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.

Selo digital nº 123851321SD000270573XB219.

Campinas, 08 de setembro de 2021. O Substituto do Oficial
Murilo Hákime Pimenta

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: ***.115.038-** DATA: 31/12/2023 16:49:42 - VALOR: R\$ 20,88



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3414.22.05.0122.01057
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial
 Cód. Anterior: 02-042143316
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 00120-***
 Lote/Sublote: 001-ANEX
 Logradouro: RUA GERMÂNIA
 Número: 270
 Complemento: SS II BOX 13
 Bairro/Loteamento: JARDIM BONFIM
 CEP: 13070-770
 Zoneamento: 09

Dados do Terreno

Área do Terreno: 4,98
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 1.292,98 / UFIC 288,5922
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: B
 Fatores de Correção: 1,1000
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 7.079,96 / UFIC 1.580,2414
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 6.371,96 / UFIC 1.422,2173
 Frente: 1,00
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,0000
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 32,78
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 26.890,76 / UFIC 6.001,9998

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 32,78
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.088,71 / UFIC 242,9986
 Ano de Depreciação: 1994
 Fator de Depreciação: 0,6850
 Valor da Dependência: R\$ 26.890,76 / UFIC 6.001,9998
 Tipo Padrão Construção: VGV-RV-1-0

Dados Tributários

Exercício: 2023
 Emissão: 01/2023
 Valor da UFIC: 4,4803
 Desc. Adimplência: Sim
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 33.970,72 / UFIC 7.582,2412
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 33.262,72 / UFIC 7.424,2171
 Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 1,2000%
 Desconto Fixo: UFIC 0,0000
 Valor do IPTU: R\$ 399,15 / UFIC 89,0906
 Limitador: R\$ / UFIC
 IPTU Lançado: R\$ 399,15 / UFIC 89,0906
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 399,15 / UFIC 89,0906
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 379,20 / UFIC 84,6361
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 4
 Valor das Parcelas: R\$ 99,79 / UFIC 22,2727
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2023
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 Vl. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 Vl. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Vl. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2024 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3414.22.05.0122.01069
 Tipo Lote: PREDIAL
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial
 Cód. Anterior: 02-042143328
 LOCALIZAÇÃO
 Quarteirão/Quadra: 00120-***
 Lote/Sublote: 001-ANEX
 Logradouro: RUA GERMÂNIA
 Número: 270
 Complemento: SS II BOX 25
 Bairro/Loteamento: JARDIM BONFIM
 CEP: 13070-770
 Zoneamento: 09

Dados do Terreno

Área do Terreno: 4,98
 Área Terreno Não Trib.: 0,00
 Valor do Metro 2: R\$ 1.346,54 / UFIC 288,5922
 Valor de m² por laudo: Não
 Padrão Zoneamento Tributário: B
 Fatores de Correção: 1,1000
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
 Área Excedente m2: 0,00
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor do Terreno: R\$ 7.373,25 / UFIC 1.580,2414
 Vt.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 6.635,92 / UFIC 1.422,2173
 Frente: 1,00
 Testada Beneficiada: ,00
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,0000
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
 Frequência Lixo dias/Ano: 301
 Posição do Lote: Esquina

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000
 FV / FB: SIM / NÃO
 FC / FL: NÃO / NÃO
 Área Total Construída: 32,78
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
 Valor Total da Construção: R\$ 28.004,73 / UFIC 6.001,9998

Dados da Dependência

Dependência: 1
 Área da Dependência: 32,78
 Área Não Trib. da Dep.: ,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.133,81 / UFIC 242,9986
 Ano de Depreciação: 1994
 Fator de Depreciação: 0,6850
 Valor da Dependência: R\$ 28.004,73 / UFIC 6.001,9998
 Tipo Padrão Construção: VGV-RV-1-0

Dados Tributários

Exercício: 2024
 Emissão: 01/2024
 Valor da UFIC: 4,6659
 Desc. Adimplência: Sim
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 35.377,98 / UFIC 7.582,2412
 Vt.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 34.640,65 / UFIC 7.424,2171
 Ind. VI. Venal Dec. Judicial:
 Alíquota: 1,2000%
 Desconto Fixo: UFIC 0,0000
 Valor do IPTU: R\$ 415,69 / UFIC 89,0906
 Limitador: R\$ 522,42 / UFIC 111,9647
 IPTU Lançado: R\$ 415,69 / UFIC 89,0906
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
 Valor Total Lançado: R\$ 415,69 / UFIC 89,0906
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%
 Valor da Cota única: R\$ 394,90 / UFIC 84,6361
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
 Número de Parcelas: 4
 Valor das Parcelas: R\$ 103,92 / UFIC 22,2727
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 09/02/2024
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Ofício:
 Imunidade:
 VI. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Isenção de Taxas:
 VI. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 VI. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Perda Isenção Imposto:
 Perda Isenção Ofício: Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel
 Ind. de Benefício CAIF: N
 Ind. Adesão IPTU Digital:
 Ind. Anexação de Fato: Não
 Alteração Cadastral:
 Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Fachada do Condomínio



Entrada Subsolo II – Rua Emílio Henking



Fachada do Condomínio



Fachada da Portaria



Identificação do Condomínio



Identificação do Apartamento Periciando

8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)



Sala (ângulo I)/Sacada



Sala (ângulo II)/Corredor



Sala (ângulo III)/Sacada



Sala (ângulo IV)/Entrada/Cozinha



Piso/Sala



Teto/Sala



Sacada



Vista Sacada



Cozinha (ângulo I)



Cozinha (ângulo II)/Área de Serviço



Cozinha (ângulo III)



Piso Cozinha



Teto/Cozinha



Área de Serviço (ângulo I)



Área de Serviço (ângulo II)



Piso/Área de Serviço



Teto/Área de Serviço



Corredor (ângulo I)



Corredor (ângulo II)



Piso/Corredor



Teto/Corredor



Dormitório I (ângulo I)



Dormitório I (ângulo II)



Dormitório I (ângulo III)



Dormitório I (ângulo IV)



Piso/Dormitório I



Teto/Dormitório I



Banheiro Social (ângulo I)



Banheiro Social (ângulo II)



Piso/Banheiro Social



Teto/Banheiro Social



Dormitório II (ângulo I)



Dormitório II (ângulo II)



Dormitório II (ângulo III)



Dormitório II (ângulo IV)



Piso/Dormitório II



Teto/Dormitório II



Dormitório III (Suíte) (ângulo I)



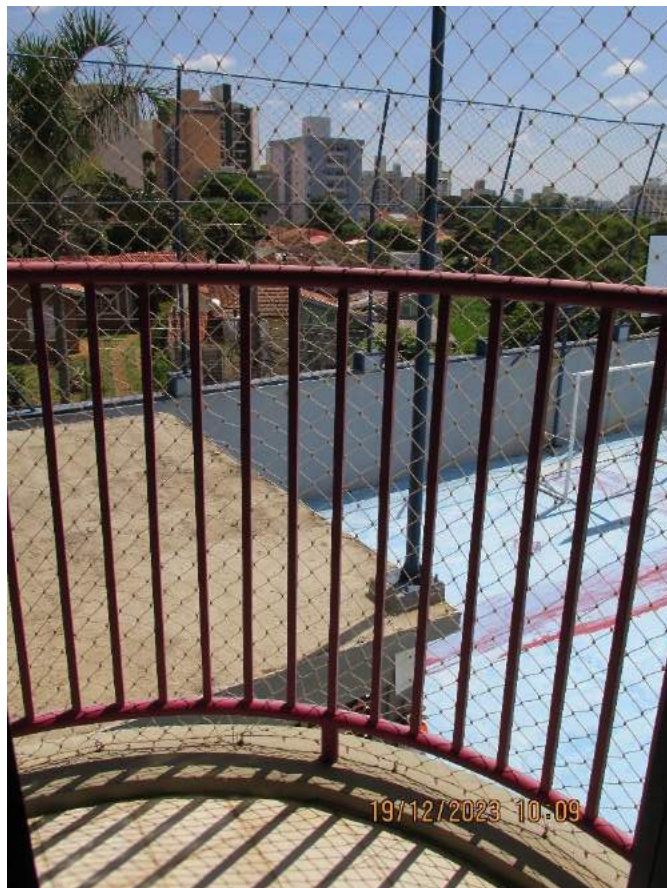
Dormitório III (Suíte) (ângulo II)



Dormitório III (Suíte) (ângulo III)



Dormitório III (Suíte) (ângulo IV)



Sacada/Dormitório III (Suíte)



Vista Sacada/Dormitório III (Suíte)



Banheiro/Dormitório III (Suíte)

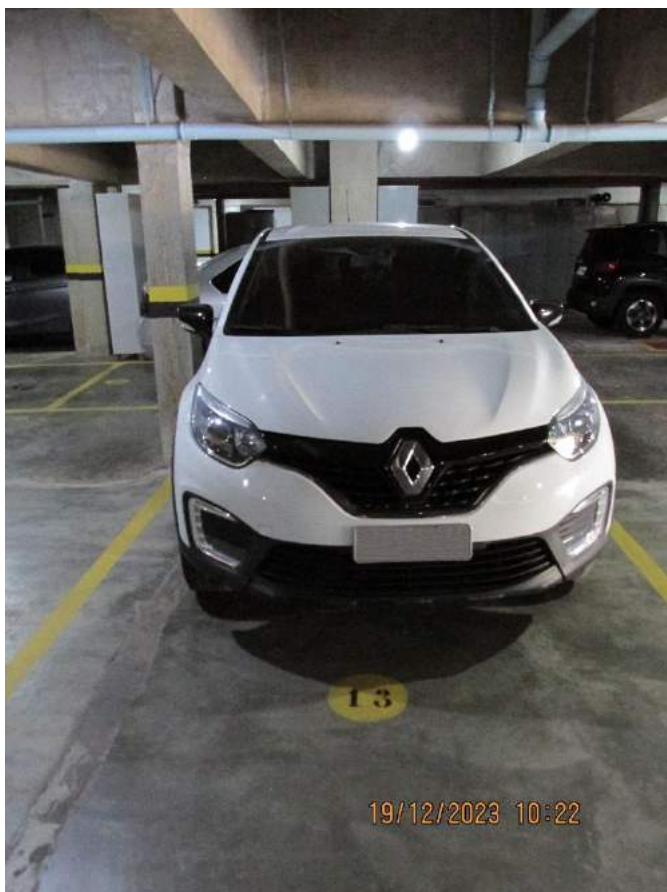


Piso/Banheiro Social

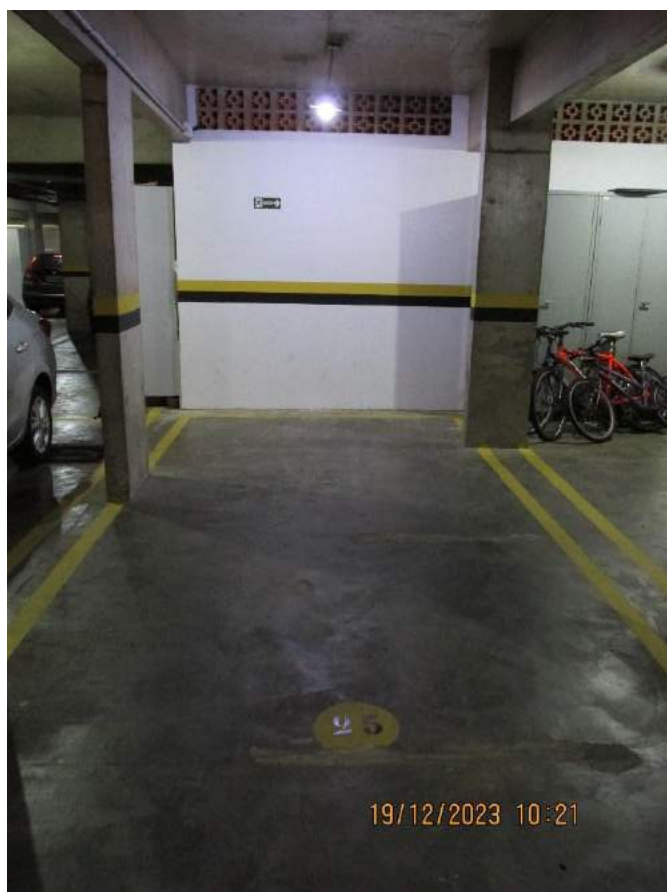


Teto/Banheiro Social

8.4 - Foto das Vagas de Garagem



Vaga de Garagem nº 13



Vaga de Garagem nº 25

8.5 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio



Playground



Piscina



Salão de Festas



Churrasqueira

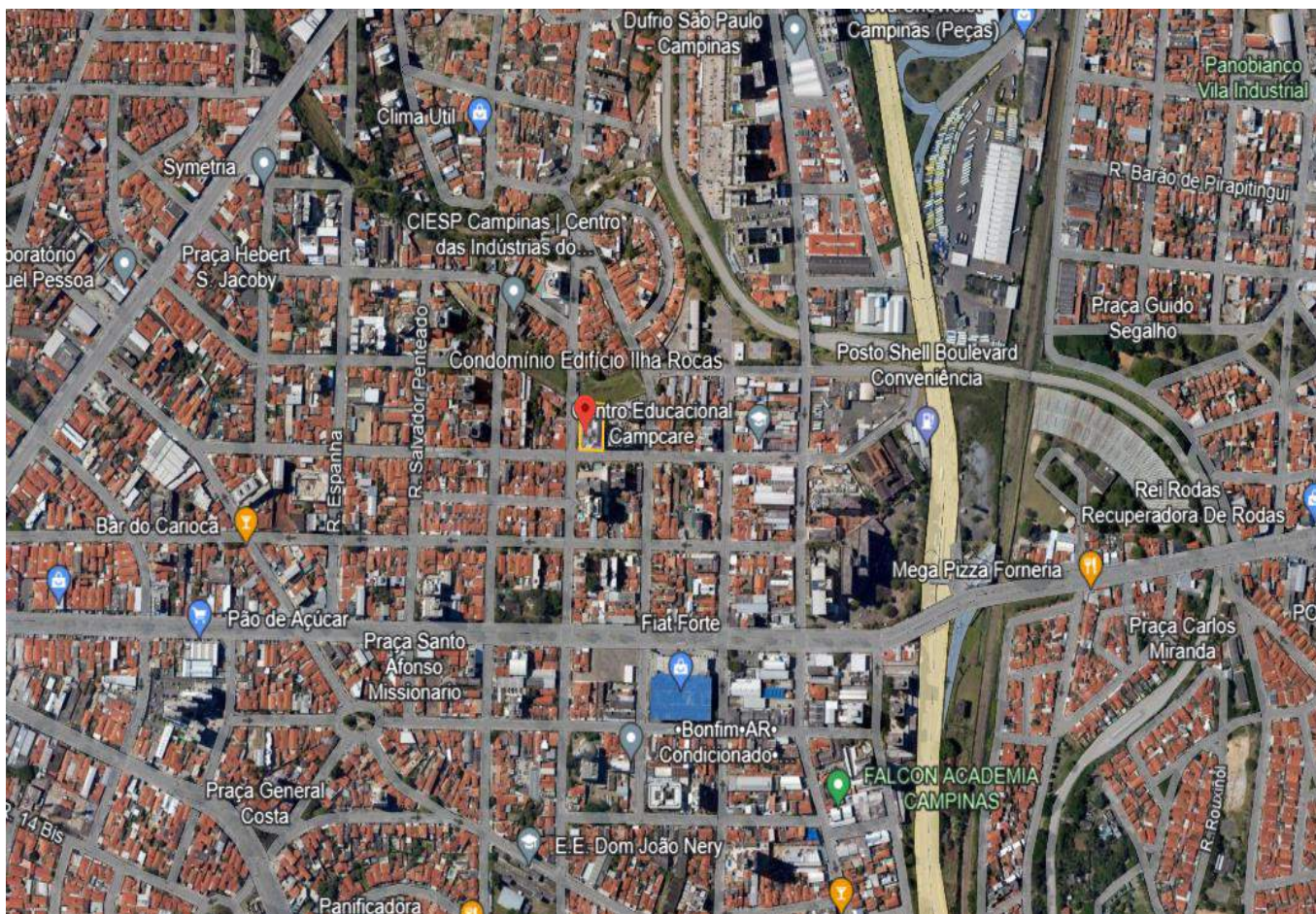


Quadra Poliesportiva



Área de Jogos

8.6 - Croqui de Localização



Localização do Imóvel no Condomínio

Rua Riachuelo, nº 473 - Sala 31 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320
Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla.pericia@uol.com.br
Pág. - 058 -