

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO  
DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 1052121-10.2018.8.26.0114

**Classe - Assunto:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

**Exequente:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO CLARO

**Executado:** VANDA MARIA DOS SANTOS GUIMARÃES

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Renato Brambilla**, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133682 e CNAI sob o nº 11073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, 542 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.<sup>a</sup>, 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 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	04
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	05
4 - Metodologia Utilizada.....	05
5 - Pesquisa das Amostras.....	05
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	05
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	12
6 - Determinação do Valor Final.....	12
6.1 - Valor Final de Venda.....	12
7 - Enceramento.....	13
7.1 - Conclusão do PTAM.....	13
8 - Anexos.....	14
8.1 - Cópia Matrícula e IPTU.....	14
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	20
8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (interior).....	21
8.4 - Croqui de Localização.....	28



## 1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial – 4ª 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 avaliando localiza-se no Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 385 – apartamento n° 12 (1° andar) – Condomínio Edifício Rio Claro, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 06 de novembro 2.020, tendo o signatário sido acompanhado pelo síndico, Sr. Ricardo; e pela zeladora, Sra. Cássia. O imóvel encontra-se desocupado na data da perícia.

### 3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado de conservação entre ruim e regular, necessitando de reparos. Composto por um único pavimento, sendo constituído por: (1) sala/dormitório com piso em paviflex em condição entre ruim e regular, rodapé de madeira em condição regular, paredes com pintura em condição entre ruim e regular, teto com pintura em condição regular; (2) sacada com piso em granilite, rodapé de granilite em condição regular, porta de correr de com defeito, paredes com alguns furos (avarias) e pintura em condição regular e parapeito com grade de proteção; (3) banheiro com porta modelo camarão, piso em cerâmica em condição regular, paredes com azulejo em condição entre ruim e regular com ponto de avaria logo acima da pia, vaso sanitário em porcelana, pia com cuba integrada e torneira, móvel planejado em condição entre regular/ruim, teto com pintura em condição ruim; (4) cozinha com abertura para sala/dormitório com piso em cerâmico em condição ruim (estufado, necessitando de troca), paredes azulejo em condição entre regular ruim, teto com pintura em condição regular, bancada com cuba e torneira e moveis planejados em condição entre ruim/regular; (5) área de serviço com piso em cerâmica em condição regular/ruim, paredes com azulejo em condição regular, teto com pintura em condição ruim, tanque em porcelana.

Ademais, o imóvel não possui vaga de garagem.



## Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio é constituído por 27 (vinte e sete) apartamentos sendo distribuídos por térreo mais 7 (sete) andares, na seguinte configuração: Térreo – 2 (dois) apartamentos, do 1º (primeiro) até o 4º (quarto) andar – 4 (quatro) apartamentos e do 5º (quinto) até o 7º (sétimo) andar – 3 apartamentos.

### 3.3. Dados do título de Propriedade

Matrícula n° 71.589 do 2º Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3414.33.99.0120.01004, em anexo.

### 3.4. Dimensões do Imóvel

O Imóvel Avaliando possui “as seguintes áreas: útil de 34,46 ms<sup>2</sup>, comum de 12,67 ms<sup>2</sup>, total de 47,13 ms<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 8,8545 ms<sup>2</sup> - ou 3,6141 %”, conforme documento oficial (matrícula).

### 3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial avaliando está situado no bairro Botafogo, região Central da cidade de Campinas/SP, em local de baixa movimentação comercial e relativa movimentação residencial, de classe baixa/média.

Nas redondezas, encontram-se diversos condomínios de apartamentos residenciais, casas residências, duas escolas (Professor Benedito Sampaio, Estatual Culto à Ciência), um ginásio de esportes, supermercado, igrejas e diversos imóveis comerciais de vários seguimentos como hotéis, estacionamentos privados, lavadeira, posto de gasolina, mercearias. Em avenida próxima, à Av. Barão de Itapura, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como padaria, farmácias, academia, agência bancária, lanchonetes, postos de gasolina, supermercados, entre outros. Além disso, há prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas. Outra avenida encontrada nas proximidades é a Avenida Andrade Neves, onde estão localizadas diversas empresas comerciais e prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas.

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.



### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 385 – apartamento n° 12 (1° andar) – Condomínio Edifício Rio Claro, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

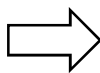
Área Útil: 34,46 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 31 anos (1989)

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples - “E”

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



$$\% \text{ vida} = \frac{31}{60} \times 100 = 51,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 52 e E = tiramos 0,495

$$FD = (1 - 0,495) \times 100$$

$$FD = 50,50 \%$$

## 4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

## 5. Pesquisa das Amostras

### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

#### ELEMENTO 01

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 411 – Condomínio Edifício Serra Dourada, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 46,00 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 32 anos (1988)

Estado de Conservação: Regular - “C”

Valor à Venda por R\$ 130.000,00 na Home Hunters. (Código Site – KI011367)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> KITNET - BOTAFOGO - CAMPINAS/SP. <https://homehunters.com.br/imovel/KI011367-kitnet-campinas-sp-botafogo>. Acessado em – 10/11/2020.



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

$$\frac{\% \text{ vida} = 32}{60} \times 100 = 53,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 53 e C = tiramos 0,579

$$FD = (1 - 0,579) \times 100$$

$$FD = 42,10 \%$$

homehunters / Comprar / Kitnet / Campinas/SP / Botafogo

Ref. KI011367

seu nome

seu email

BR seu telefone

deixe sua mensagem

Enviar

R\$ 130.000,00 venda

R\$ 78,26 IPTU (mensal) R\$ 404,02 Condomínio

\*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem

## ELEMENTO 02

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 479 – Condomínio Edifício Talismã, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 42,00 m<sup>2</sup>

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 35 anos (1985)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 100.000,00 na Imobiliária Porto e Rodrigues (Código Site – KN0568)<sup>2</sup>

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

$$\frac{\% \text{ vida} = 35}{60} \times 100 = 58,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

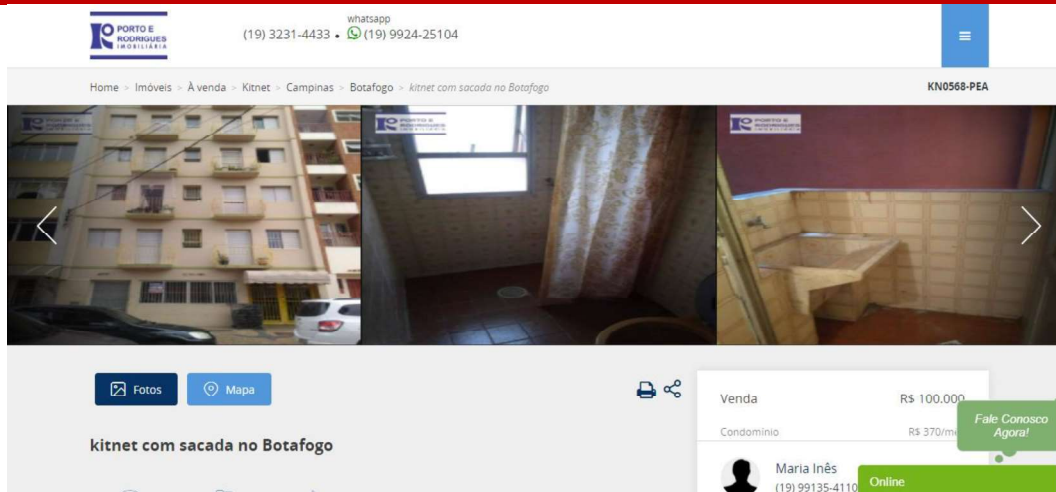
Com 58 e D = tiramos 0,498

$$FD = (1 - 0,498) \times 100$$

$$FD = 50,20 \%$$

<sup>2</sup> kitnet com sacada no Botafogo. <https://www.portoerodrigues.com.br/imovel/kitnet-com-sacada-no-botafogo/KN0568-PEA>. Acessado em – 10/11/2020.





**ELEMENTO 03**

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 367 – Condomínio Edifício Leonardo Paschoal, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

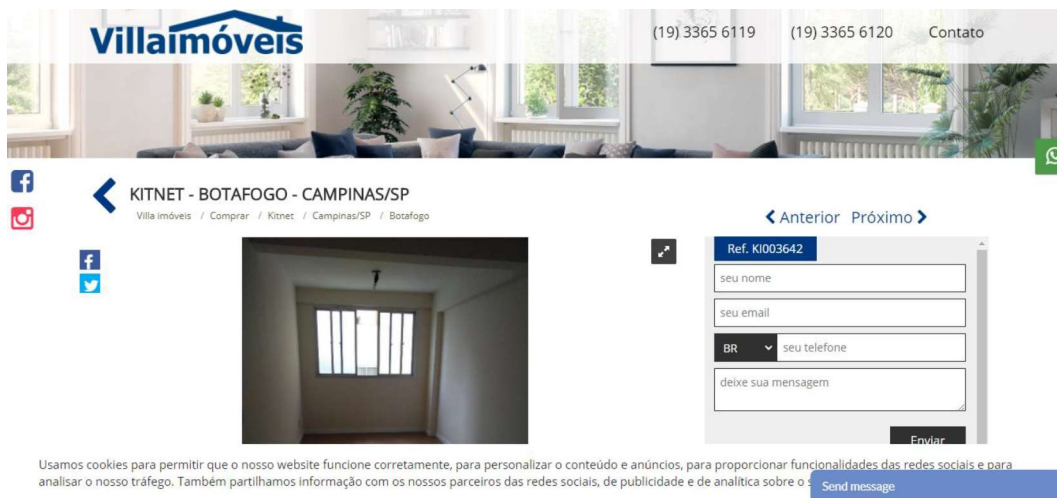
Área Útil: 36,00 m²      Vida Útil: 60 anos      Idade Cronológica: 25 anos (1995)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 125.000,00 na Villa Imóveis (Código Site – KI003642)<sup>3</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 25}{60} \times 100 = 41,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
 Com 42 e C = tiramos 0,684  
 $FD = (1 - 0,684) \times 100$   
 $FD = 31,60 \%$



<sup>3</sup> KITNET - BOTAFOGO - CAMPINAS/SP. <https://villaimoveiscampinas.com.br/imovel/KI003642-comprar-kitnet-botafogo-campinas-sp>. Acessado em – 10/11/2020.



## ELEMENTO 04

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 485 – Condomínio Edifício Maria Garcia Mendes, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

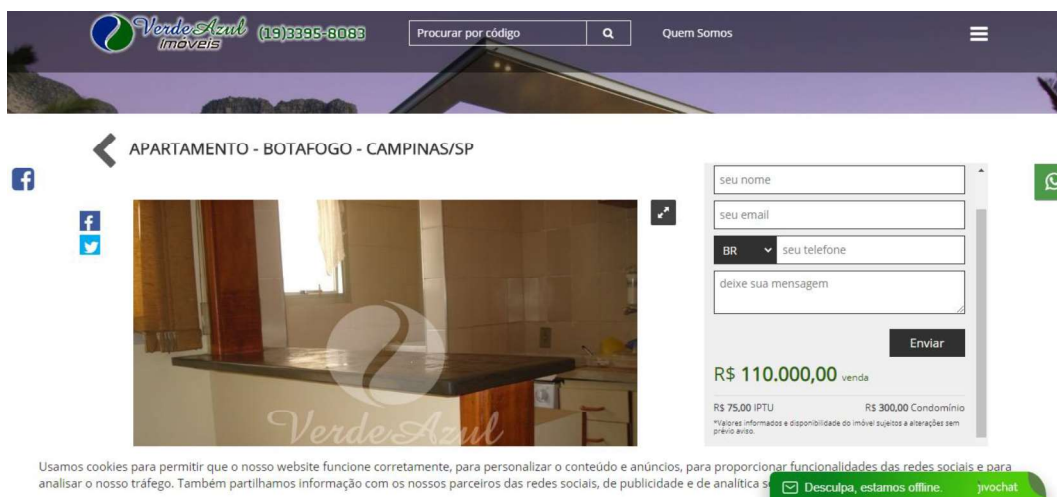
Área Útil: 42,00 m<sup>2</sup>      Vida Útil: 60 anos      Idade Cronológica: 13 anos (2007)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 110.000,00 na Verde Azul Imóveis (Código Site – AP005073) <sup>4</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 13}{60} \times 100 = 21,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke  
Com 22 e C = tiramos 0,844  
FD = (1 - 0,844) X 100  
FD = 15,60 %



## ELEMENTO 05

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 411 – Condomínio Edifício Serra Dourada, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 46.57 m<sup>2</sup>      Vida Útil: 60 anos      Idade Cronológica: 32 anos (1988)

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 140.000,00 na Zelo Imóveis (Código Site - 2359) <sup>5</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 32}{60} \times 100 = 53,33$$

<sup>4</sup> APARTAMENTO - BOTAFOGO - CAMPINAS/SP. <https://verdeazulimoveis.com.br/imovel/AP005073-comprar-apartamento-botafogo-campinas-sp>. Acessado em – 10/11/2020.

<sup>5</sup> <https://zeloimoveis.com/imovel-apartamento-botafogo-campinas-2359?veio=comprar>. Acessado em – 10/11/2020.



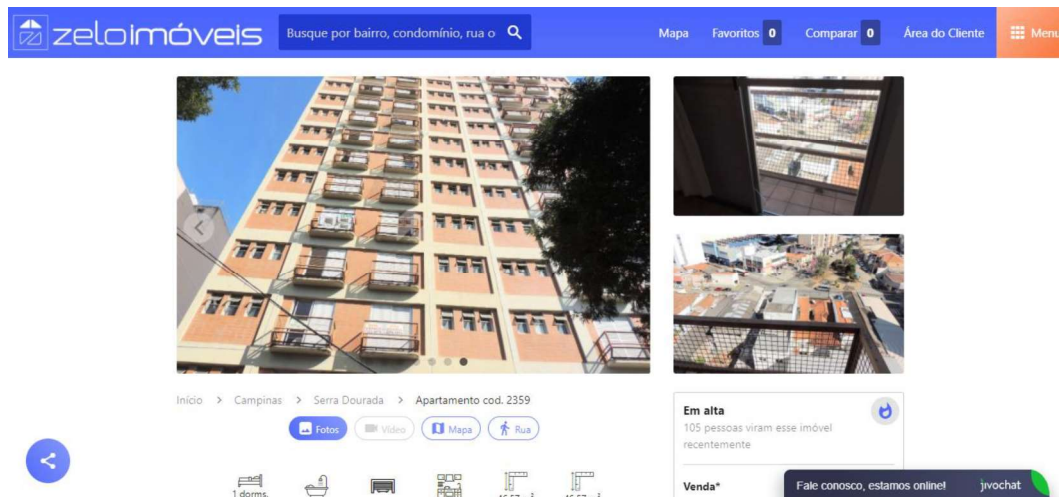


Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 53 e C = tiramos 0,579

$$FD = (1 - 0,579) \times 100$$

$$FD = 42,10 \%$$



## ELEMENTO 06

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 473 – Condomínio Edifício Catania, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 36,00 m<sup>2</sup>

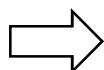
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 41 anos (1979)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 105.000,00 na Trevelin Imóveis (Código Site – AP02484)<sup>6</sup>

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



$$\frac{\% \text{ vida} = 41}{60} \times 100 = 68,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

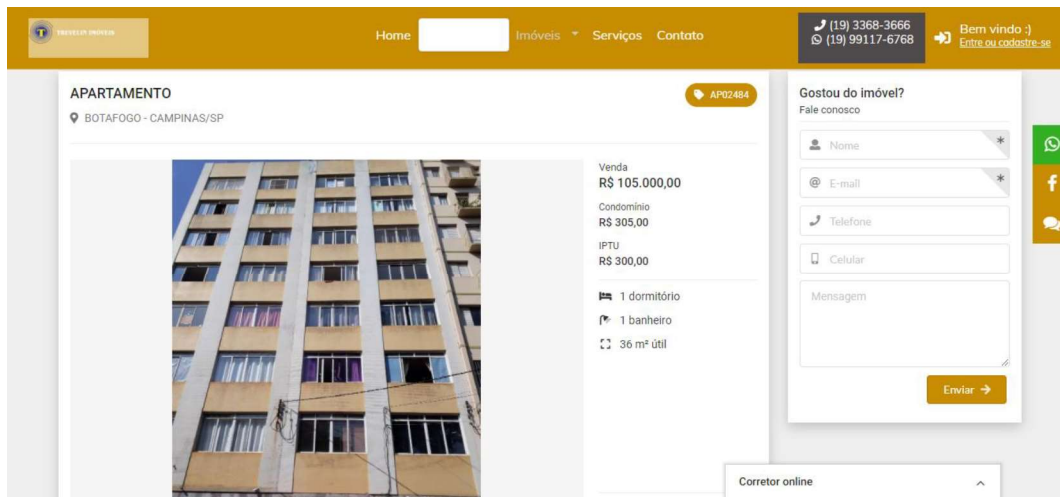
Com 68 e D = tiramos 0,394

$$FD = (1 - 0,394) \times 100$$

$$FD = 60,60 \%$$

<sup>6</sup> APARTAMENTO. <https://www.trevelinimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/botafogo/apartamento/34559764>.  
Acessado em – 10/11/2020.



**ELEMENTO 07**

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 369 – Condomínio Edifício Renato Antunes, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 39,00 m<sup>2</sup>      Vida Útil: 60 anos      Idade Cronológica: 25 anos (1995)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 120.000,00 na Provectum Imóveis (Código Site – KI248545)<sup>7</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 25}{60} \times 100 = 41,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e D = tiramos 0,645

$$FD = (1 - 0,645) \times 100$$

$$FD = 35,50 \%$$



<sup>7</sup> kitnet em Campinas - Botafogo - Campinas - SP. <https://redeprovectum.com.br/imovel/ki248545-kitnet-venda-botafogo-campinas-sp/>. Acessado em – 10/11/2020.



## ELEMENTO 08

Endereço: Rua Culto à Ciência, n° 367 – Condomínio Edifício Leonardo Paschoal, no bairro Botafogo na cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 36,00 m<sup>2</sup>      Vida Útil: 60 anos      Idade Cronológica: 25 anos (1995)

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples - "D"

Valor à Venda por R\$ 115.000,00 na Villa Imóveis (Código Site - KI003646)<sup>8</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 25}{60} \times 100 = 41,66$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 42 e D = tiramos 0,645

$$FD = (1 - 0,645) \times 100$$

$$FD = 35,50 \%$$

Villaimóveis (19) 3365 6119 (19) 3365 6120 Contato

KITNET - BOTAFOGO - CAMPINAS/SP  
Villa Imóveis / Comprar / Kitnet / Campinas/SP / Botafogo

Ref. KI003646  
seu nome  
seu email  
BR seu telefone  
deixe sua mensagem  
Enviar  
R\$ 115.000,00

Usamos cookies para permitir que o nosso website funcione corretamente, para personalizar o conteúdo e anúncios, para proporcionar funcionalidades das redes sociais e para analisar o nosso tráfego. Também partilhamos informação com os nossos parceiros das redes sociais, de publicidade e de analítica sobre os

Send message

<sup>8</sup> KITNET - BOTAFOGO - CAMPINAS/SP. <https://villaimoveiscampinas.com.br/imovel/KI003646-comprar-kitnet-botafogo-campinas-sp>. Acessado em – 10/11/2020.



## 5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m <sup>2</sup>	FO	FD	Valor por m <sup>2</sup> após Homogeneização
01	R\$ 2.826,08	- 10 % (a venda)	- 8,40 %	R\$ 2.329,82
02	R\$ 2.380,95	- 10 % (a venda)	- 0,30 %	R\$ 2.136,42
03	R\$ 3.472,22	- 10 % (a venda)	- 18,90 %	R\$ 2.534,37
04	R\$ 2.619,04	- 10 % (a venda)	- 34,90 %	R\$ 1.534,49
05	R\$ 3.006,22	- 10 % (a venda)	- 8,40 %	R\$ 2.478,32
06	R\$ 2.916,66	- 10 % (a venda)	- 10,10 %	R\$ 2.359,86
07	R\$ 3.076,92	- 10 % (a venda)	- 15,00 %	R\$ 2.353,84
08	R\$ 3.194,44	- 10 % (a venda)	- 15,00 %	R\$ 2.443,74

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

\*FD – Fator Depreciação

## 6. Determinação do Valor Final

### 6.1. Valor Final de Venda

#### Desconsiderando maior e menor valor

Cálculo do valor do m<sup>2</sup> =

$$2.329,82 + 2.136,42 + 2.478,32 + 2.359,86 + 2.353,84 + 2.443,74$$

6

Valor do m<sup>2</sup> = **R\$ 2.350,33**

Imóvel avaliando tem 34,46 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 2.350,33 x 34,46 m<sup>2</sup> = **R\$ 80.992,37**



## 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 objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 80.992,37 (oitenta mil, novecentos e noventa e dois reais e trinta e sete centavos).**

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 16 de novembro de 2020.



Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI nº 133682 CNAI nº 11073



## 8. Anexos

### 8.1. Cópia da Matrícula e IPTU

**2.0 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAMPINAS - SP**

MATRÍCULA **71589** FOLHA **01-**

Rel. *João Luiz Teixeira de Camargo*  
Sarventuário  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(M-15.704 - APTº 12)

DIGITALIZADA

APARTAMENTO Nº 12, do 1º andar (em construção), do "EDIFÍCIO RIO CLARO", situado nesta cidade, na Rua Culto à Ciência, nº 385, composto de: hall de entrada, sala/dormitório, com área divisória, banheiro, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: útil de 34,46ms<sup>2</sup>; comum de 12,67ms<sup>2</sup> total de 47,13ms<sup>2</sup>; e fração ideal no terreno de 8,8545ms<sup>2</sup> ou 3,6141%. CCPM. n/consta. PROPRIETÁRIA: ROMEIRO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, com sede nesta cidade, CGC. 45.812286/000148. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 15.704 deste cartório. Campinas, 26 de dezembro de 1988. O Esc. Aut. Osvaldo Bafume.--

**R.01-71589** Por escritura pública de 30 de dezembro de 1987, do 5º Tab. local, Lº 461, fls. 64, a proprietária acima qualificada, VENDEU a nua propriedade da fração ideal do terreno, que corresponderá ao Apartamento nº 12, do Edifício Rio Claro, à **SILVIO JOSÉ SANTINELLI GEMIGNANI**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CIC. 045.228.418-09, residente nesta cidade, na rua Barreto Leme, 1887, Aptº 124, por CZ\$133.333,34. Consta na escritura que a vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, que o imóvel ora vendido não faz parte de seu ativo imobilizado, razão pela qual deixa de apresentar a CND do IAPAS para este ato. Campinas, 26 de dezembro de 1988. O Esc. Aut. Osvaldo Bafume.--

**R.02-71589** Pela mesma escritura acima, a Transmitente já qualificada, VENDEU o usufruto sobre a fração ideal do terreno objeto da presente matrícula à, **NEDIR YVETTE SANTINELLI GEMIGNANI**, brasileira, do lar, CIC. 068.811.908-59, assistida por seu marido Modesto Sylvio Armando Roberto Gemignani, brasileiro, do comércio, RG. 9.097.464, com quem é casada no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, re-

(continua verso)

MATRÍCULA  
**71589**FICHA  
01  
VERSO

residentes nesta cidade, na rua Barreto Leme, 1887, Aptº -  
124, por Cr\$66.666,66, Campinas, 26 de dezembro de 1988. O-  
Escr. Aut. Osvaldo Bafume.-

Av. 3/ **71589** :- Tendo sido averbada a construção do Edi-  
fício "Rio Claro" e Instituído o respectivo condomínio na Av  
6 e R.8 da matrícula nº.15.704 deste Cartório, esta ficha "  
passa a constituir a MATRÍCULA nº. **71589**, referente ao "  
apartamento nº.12, já concluído.- Campinas, 06 ABR 1994.  
O Escr. Aut.

*[Assinatura]*  
BEL VITOR JOSÉ PAVANI

R.4/ **71589** :- Conforme instrumento particular de Insti-  
tuição, Especificação e Divisão por Atribuição, feito e assi-  
nado em Campinas, aos 09 de novembro de 1.992, re-ratificado  
aos 06 de fevereiro de 1.993 e 18 de janeiro de 1.994, faço "  
constar que os proprietários das unidades autônomas do Condo-  
mínio "Rio Claro", qualificados nas matrículas nºs. **71585**  
à **71612**, deste Cartório, ATRIBUIRAM a NUA-PROPRIEDADE "  
do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em Cr\$......  
297.778,00, incluso nesse valor, o usufruto vitalício objeto  
do registro seguinte, ao condômino: SILVIO JOSÉ SANTINELLI "  
GEMIGNANI, já qualificado no R.1 acima.- Campinas, "  
06 ABR 1994 O Escr. Aut.

*[Assinatura]*  
BEL VITOR JOSÉ PAVANI

R.5/ **71589** :- Nos termos do instrumento particular men-  
cionado no R.4 da presente, faço constar que os proprietá-"  
rios das unidades autônomas do Condomínio "Rio Claro", quali-  
ficados nas matrículas nºs. **71585** à **71612**, deste "  
Cartório, ATRIBUIRAM o USUFRUTO VITALÍCIO, do imóvel objeto "  
da presente matrícula, pelo valor de Cr\$.297.778,00, incluso "  
nesse valor, a nua-propriedade objeto do registro anterior, "

Continua na folha 02

MATRÍCULA

71589

FOLHA

02

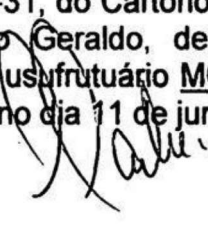
**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SPBel. João Luiz Teixeira de Camargo  
Serventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

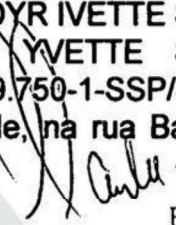
à NEDIR YVETTE SANTINELLI GEMIGNANI casada com MODESTO SYLVIO ARMANDO ROBERTO GEMIGNANI, já qualificados no R.2, da presente. - Campinas, 06 ABR 1994. O Escrev. Aut.

  
 BEL. VITOR JOSÉ PAVANI

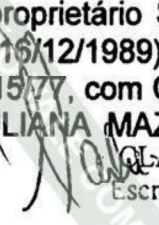
**Av.06/71.589:-** Nos termos da cópia autenticada da certidão de óbito extraída do termo 17.659, lavrado às fls. 68, do livro C-31, do Cartório de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Barão Geraldo, desta comarca de Campinas/SP, faço constar o falecimento do usufrutuário MODESTO SILVIO ARMANDO ROBERTO GEMIGNANI, ocorrido no dia 11 de junho de 1.996. - Campinas, 14 FEV 2007 O Escrevente.

  
 CLAUDIO LOVATO  
 Escrevente Autorizado

**Av.07/71.589:-** Nos termos da escritura pública datada de 31 de maio de 2.006, lavrada no 5º Tabelião de Notas local, (livro 1019, fls. 336 a 337), faço constar que fica EXTINTO E CANCELADO O USUFRUTO objeto do R.02 e R.05 desta matrícula, em virtude de renúncia da usufrutuária NEDIR YVETTE SANTINELLI GEMIGNANI, também conhecida como NEDIR YVETTE SANTINELLI GEMIGNANI brasileira, viúva, do lar, RG n° 3.169.750-1-SSP/SP, CPF n° 158.520.098-06, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Barreto Leme, 1887. Campinas, 14 FEV 2007 O Escrevente

  
 CLAUDIO LOVATO  
 Escrevente Autorizado

**Av.08/71.589:-** Nos termos da cópia autenticada da certidão de casamento extraída do termo n° 4082, lavrado às fls., 208, Livro B-Aux-13, do Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, faço constar que o proprietário SILVIO JOSÉ SANTINELLI GEMIGNANI contraiu matrimônio aos (16/12/1989) sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CLARA LILIANA MAZZUCA, que adotou no nome de CLARA LILIANA MAZZUCA GEMIGNANI. Campinas, 14 FEV 2007 O Escrevente.

  
 CLAUDIO LOVATO  
 Escrevente Autorizado

**Av.09/71.589:-** Nos termos da cópia autenticada da certidão de casamento extraída do termo n° 4082, lavrado às fls., 208, Livro B-Aux-13, do Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, faço constar, à vista de avebação procedida a margem do referido termo de casamento, que o casal SÍLVIO JOSÉ SANTINELLI GEMIGNANI e CLARA MAZZUCA GEMIGNANI, tiveram decretada a sua SEPARAÇÃO JUDICIAL, conforme sentença datada de 14/08/2000 e transitada em julgado na mesma data pelo Juiz de Direito da 2ª

V. VERSO



MATRÍCULA  
**71.589**FOLHA  
**02**

VERSO

Vara Cível local, Dr. Carlos Henrique Miguel Trevisan, nos autos do processo n° 1551/99, voltando a separanda a usar o nome de solteira, ou seja, OLARA LILIANA MAZZUCA.- Campinas, 14 FEV 2007

O Escrevente

CLAUDIO LOVATO  
Escrevente Autorizado

Av.10/71.589:- Conforme cópia autenticada da carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, faço constar que SILVIO JOSÉ SANTINELLI GEMIGNANI, é portador do RG n° 13.939.158-7-SSP/SP, respectivamente.-  
Campinas, 14 FEV 2007

O Escrevente.

CLAUDIO LOVATO  
Escrevente Autorizado

R.11/71.589:- Por escritura pública datada de 31 de maio de 2.006, lavrada no 5° Tabelião de Notas local, (livro 1019, fls.338 a 341), e escritura de Ata Notarial datada de 16 de janeiro de 2.007, (livro 1047, fls.180) do mesmo tabelionato, verifica-se que o proprietário SILVIO JOSÉ SANTINELLI GEMIGNANI, separado judicialmente, já qualificado, **VENDEU** a **NUA-PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.14.000,00 (quatorze mil reais), à 1) MIRIAM FIGUEIREDO PRADO, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG n° 8.978.830-8-SSP/SP e CPF/MF n° 272.392.658-38, e seu marido JOSÉ CARLOS PRADO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n° 4.741.469-SSP/SP e CPF/MF n° 571.247.288-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo/SP, na Rua Dr. José Aureo Bustamante, 183, apto.52-A, Jardim Cedro de Libano; e 2) MARTA GONÇALVES DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, secretária, portadora da cédula de identidade RG n° 13.174.558-X-SSP/SP, CPF/MF n° 031.594.668-76, residente e domiciliada na cidade de Sorocaba/SP, na rua Atibaia, n°3711, Bloco 3.-  
Campinas, 14 FEV 2007

O Escrevente

CLAUDIO LOVATO  
Escrevente Autorizado

R.12/71.589:- Pela mesma escritura pública que deu origem ao R.11, verifica-se que o proprietário SILVIO JOSÉ SANTINELLI GEMIGNANI, separado judicialmente, já qualificado, **VENDEU** o **USUFRUTO VITALÍCIO** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.7.000,00 (sete mil reais), à MADALENA RODRIGUES DOS SANTOS, brasileira, solteira, funcionária pública aposentada, maior, portadora da cédula de identidade RG n° 4.307.268-9-SSP/SP, CPF n° 669.491.578-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Culto à Ciência, n° 385, apto.12, Botafogo.  
Campinas, 14 FEV 2007

O Escrevente.

Vide fls.0 3

CLAUDIO LOVATO  
Escrevente Autorizado



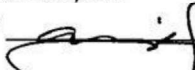
MATRÍCULA  
71.589

FOLHA  
03

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS**  
CAMPINAS - SP

*Bel. João Luiz Teixeira de Camargo*  
2.º Oficial de Registro  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**R.13/71.589:- VENDA E COMPRA** - Por escritura pública lavrada em 21 de fevereiro de 2011, no 2º Tabelião de Notas de Campinas/SP, Livro 1100, Fls. 376 a 378, os proprietários: do usufruto – MADALENA RODRIGUES DOS SANTOS; e da nua propriedade – 1ª) MIRIAM FIGUEIREDO PRADO e seu marido JOSE CARLOS PRADO; e 2ª) MARTA GONÇALVES DOS SANTOS, todos já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a **VANDA MARIA DOS SANTOS GUIMARÃES**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 11.332.298-SSP/AM, CPF nº 463.923.352-34, residente e domiciliada na Rua Bucareste, nº 03, quadra 41-A, Conjunto Campos Elíseos II, Bairro Planalto Manaus - AM, pelo valor de R\$33.700,00.

Campinas, 01 ABR 2011 O Escrevente  Elias Alves da Silva.

**Av.14/71.589:- CANCELAMENTO DE USUFRUTO** - Em virtude da venda do R.13, com o comparecimento da usufrutuária MADALENA RODRIGUES DOS SANTOS, já qualificada, faço constar que o usufruto objeto do R.12 desta matrícula, fica **extinto** e **cancelado** pela consolidação do domínio da propriedade plena em nome da compradora (artigo 1410, inciso VI, do Código Civil Brasileiro). Campinas,

Elias Alves da Silva. 01 ABR 2011 O Escrevente 



**Prefeitura Municipal de Campinas****Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)****Dados do Imóvel**

**Código cartográfico:** 3414.33.99.0120.01004  
**Tipo do Imóvel:** Predial 2 - Residencial  
**Matrícula Unidade Imobiliária:** 02-042104036  
**Localização:** RUA CULTO À CIÊNCIA,385/1 A AP 12 CENTRO  
**Quarteirão/Quadra:** 00139-\*\*\*  
**Lote/Sub-lote:** 030-MOD

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno (m²):** 8,85  
**FG / FP / FV / FA / FB:** Não / Não / Sim / Não / Não  
**FLE / FZ / FE / FC / FL:** Não / Não / Não / Não / Não  
**Valor do Terreno:** R\$ 12.737,77 / UFIC 3.522,5153  
**Valor m² do Terreno:** R\$ 1.308,45 / UFIC 361,8403  
**Frente (m):** 10,00  
**Fatores de Correção:** 1,1000

**Dados da Edificação**

**Área construída (m²):** 47,13  
**Valor m² Construção:** R\$ 1.383,96 / UFIC 382,7228  
**Ano de Depreciação:** 1989  
**Fator de Depreciação:** 0,6850  
**Valor da Construção:** R\$ 49.147,96 / UFIC 13.591,4262  
**Tipo Padrão Construção:** RV-2-0

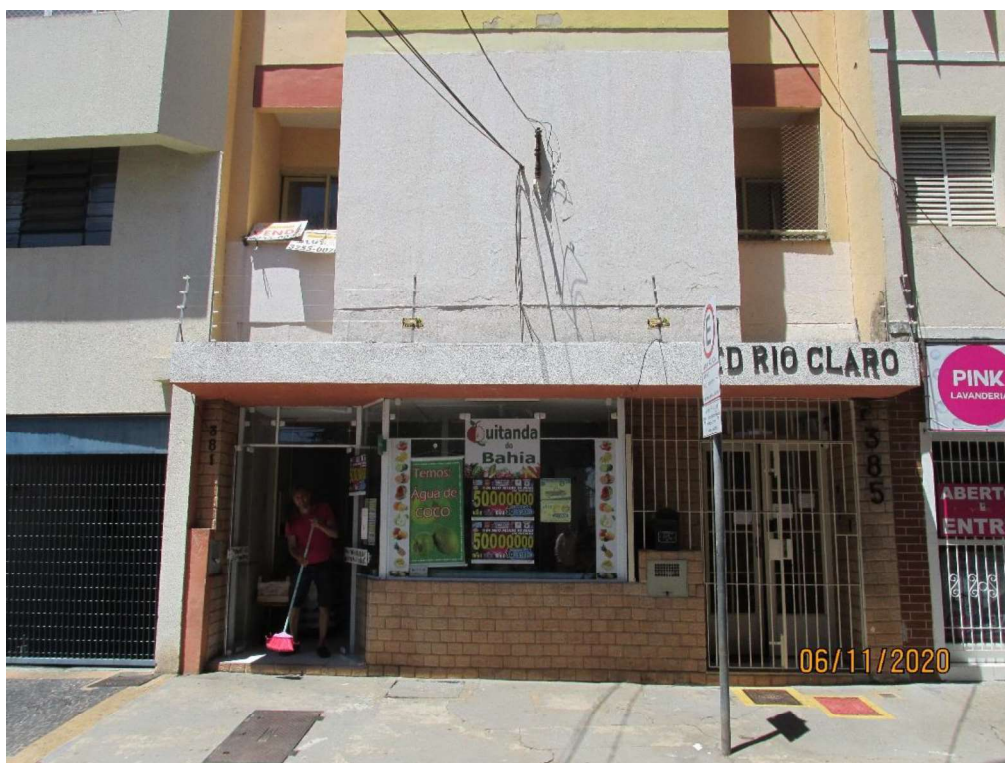
**Dados Tributários**

**Exercício:** 2020  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 61.885,72 / UFIC 17.113,9415  
**Alíquota:** 0,4000%  
**(+) Imposto:** R\$ 242,45 / UFIC 67,0468  
**(+) Imposto com limitador:** R\$ 242,45 / UFIC 67,0468  
**(+) Taxa de Lixo:** R\$ 158,41 / UFIC 43,8073  
**Número de Parcelas:** 2  
**Valor das Parcelas:** R\$ 79,21 / UFIC 21,9037  
**Isenção de Imposto:** Habitação Popular  
**Isenção de Taxas:** -  
**Imunidade:** -  
**Data de Vencimento 1ª Parcela:** 07/02/2020

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



**8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior)**





**8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (interior)**



**Sala/Dormitório**



**Entrada/Sala/Cozinha**





Sala/Dormitório



Parte Elétrica/Avaria



Sala/Dormitório

Sacada

Banheiro



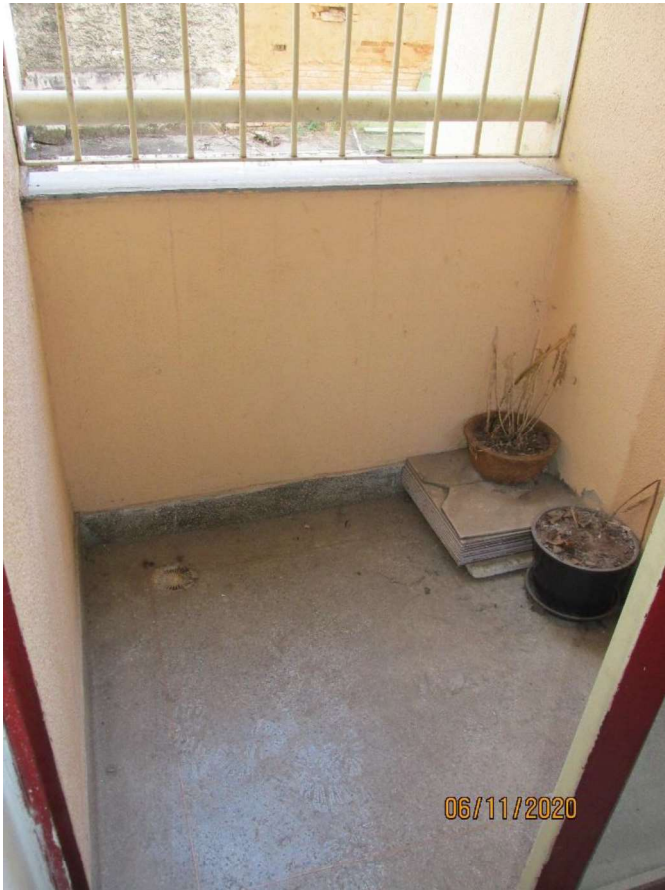


**Sala/Dormitório**



**Sala/Dormitório**





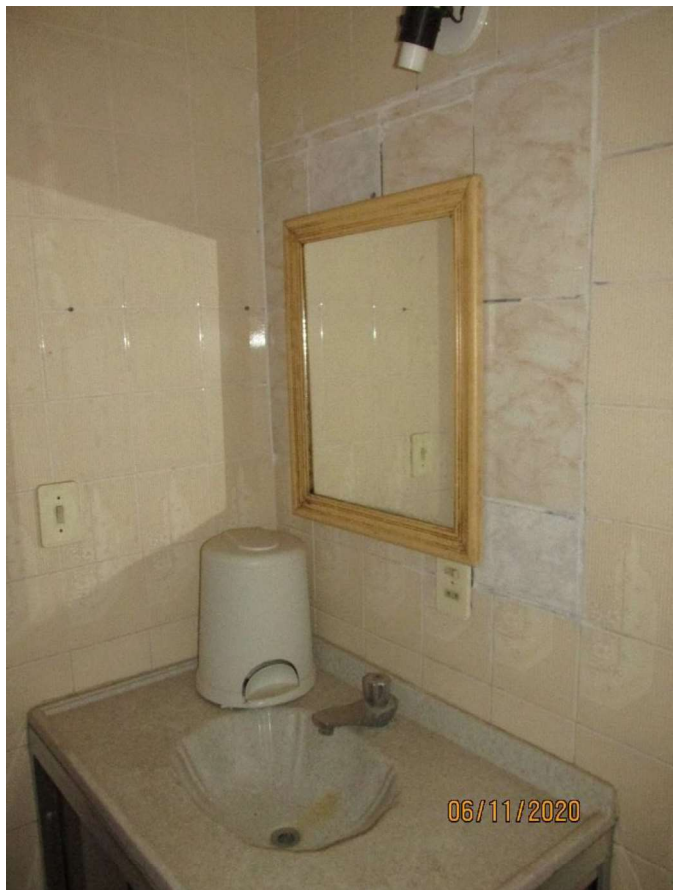
Sacada



Vista Sacada



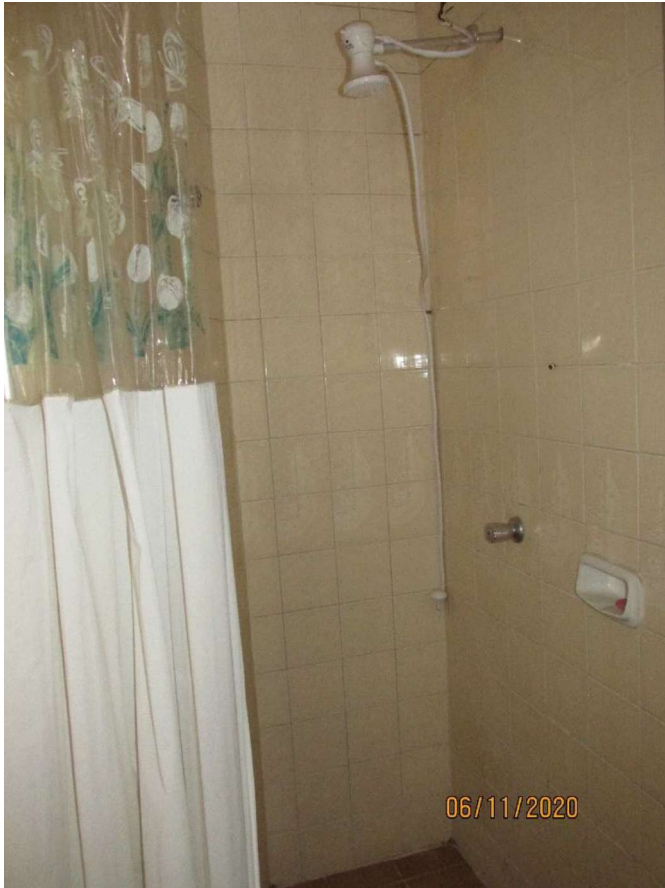
Banheiro I



Banheiro II







Banheiro III



Teto/Banheiro



Cozinha/Área de Serviço





Cozinha I



Cozinha II

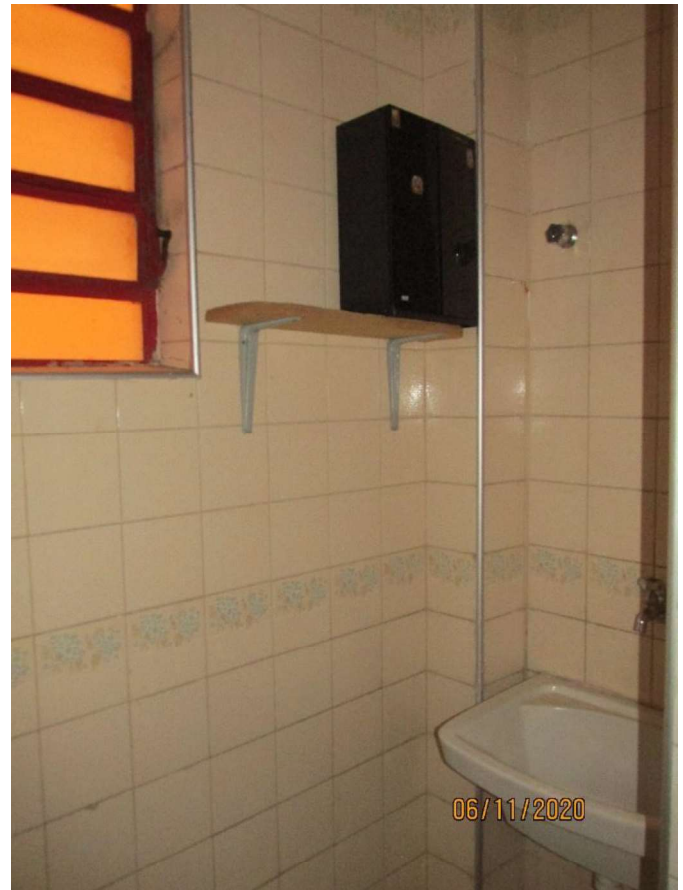


Teto/Cozinha





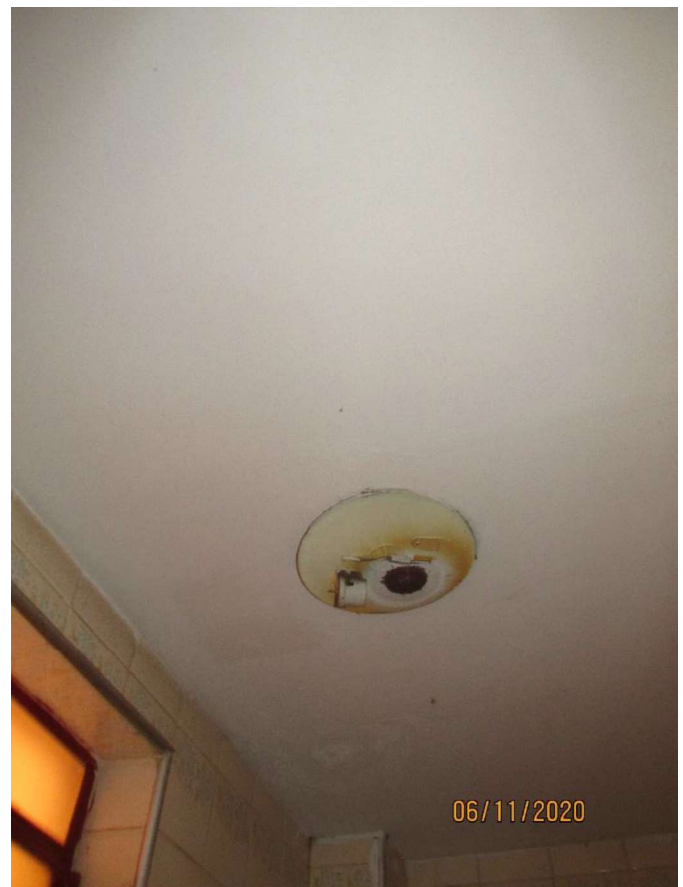
Área de Serviço I



Área de Serviço II



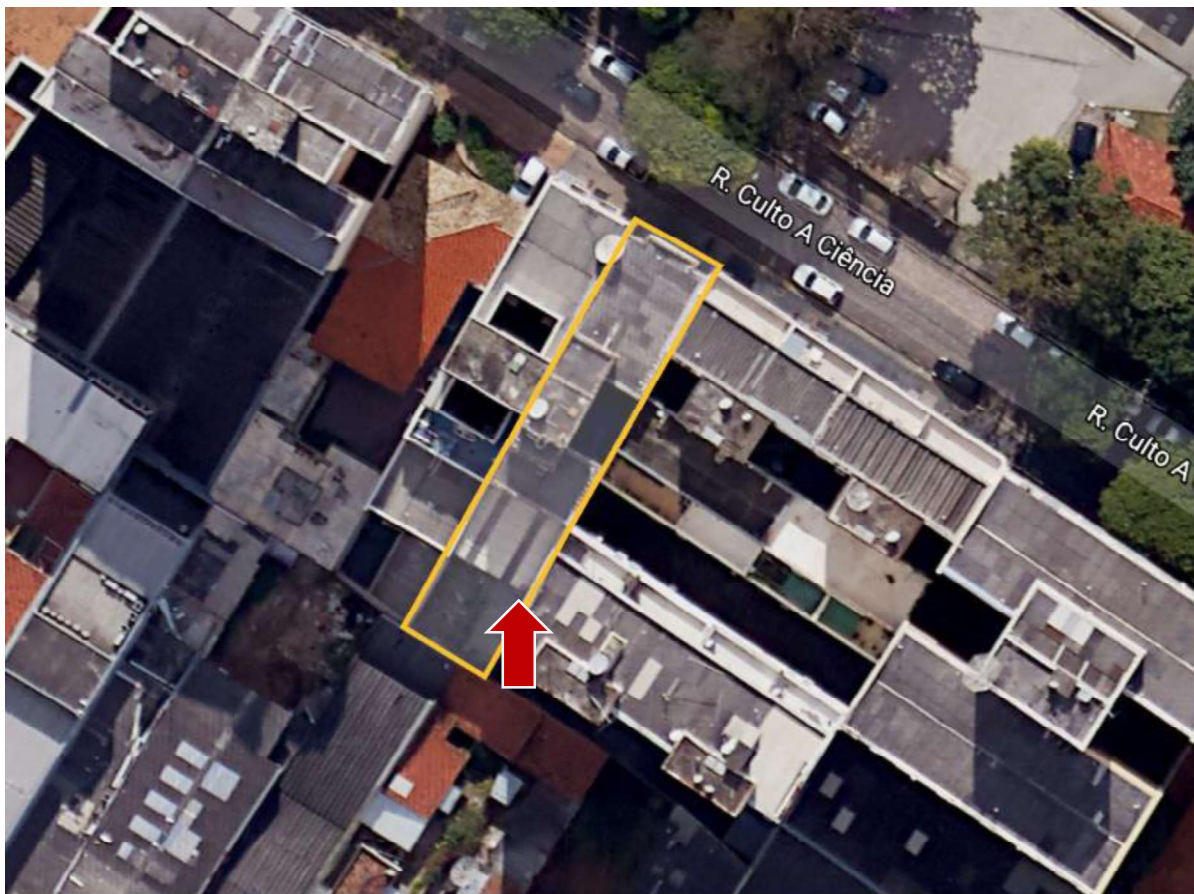
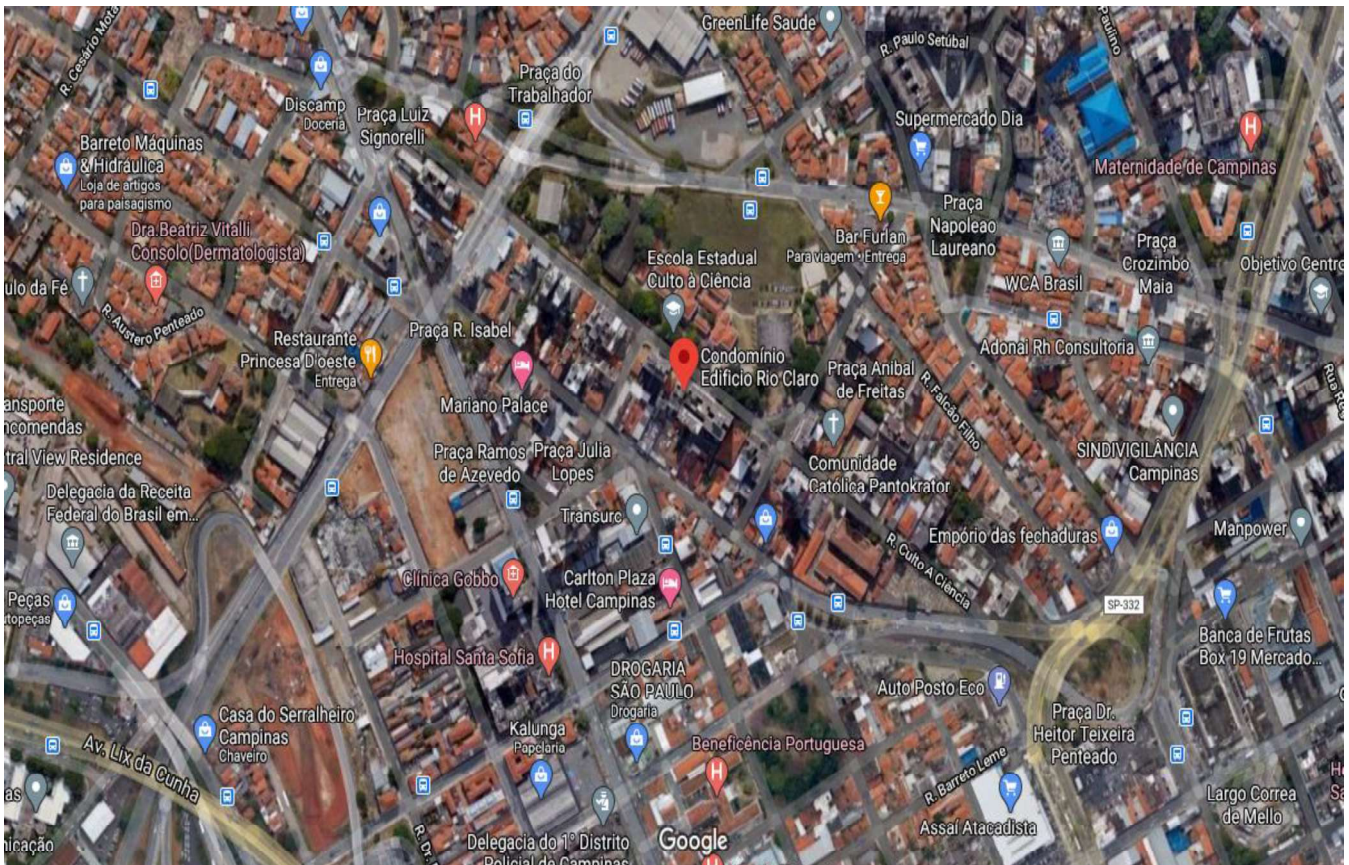
Área de Serviço III



Teto/Área de Serviço



### 8.4 - Croqui de Localização



**Localização do Imóvel Periciando no Condomínio**

