



**Matrícula 147.326** – Trata-se de loja comercial localizada no térreo do Edifício Condomínio Marquês de Três Rios, bloco II.

O imóvel está localizado na Rua Marquês de Três Rios, nº 234/242, no bairro Centro, em Campinas.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 75,34m<sup>2</sup>
- Área total de 92,15m<sup>2</sup>
- Cadastro municipal: 3414.33.77.0036.01097
- O imóvel possui uma vaga de garagem vinculada, porém avaliada separadamente.
- Padrão construtivo simples.
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente 35 anos
- Apartamento necessitando de manutenção simples
- O condomínio apresenta manutenção
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Condomínio não oferece lazer
- Preço do condomínio na média da região
- Aproximadamente a 1,2km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC4

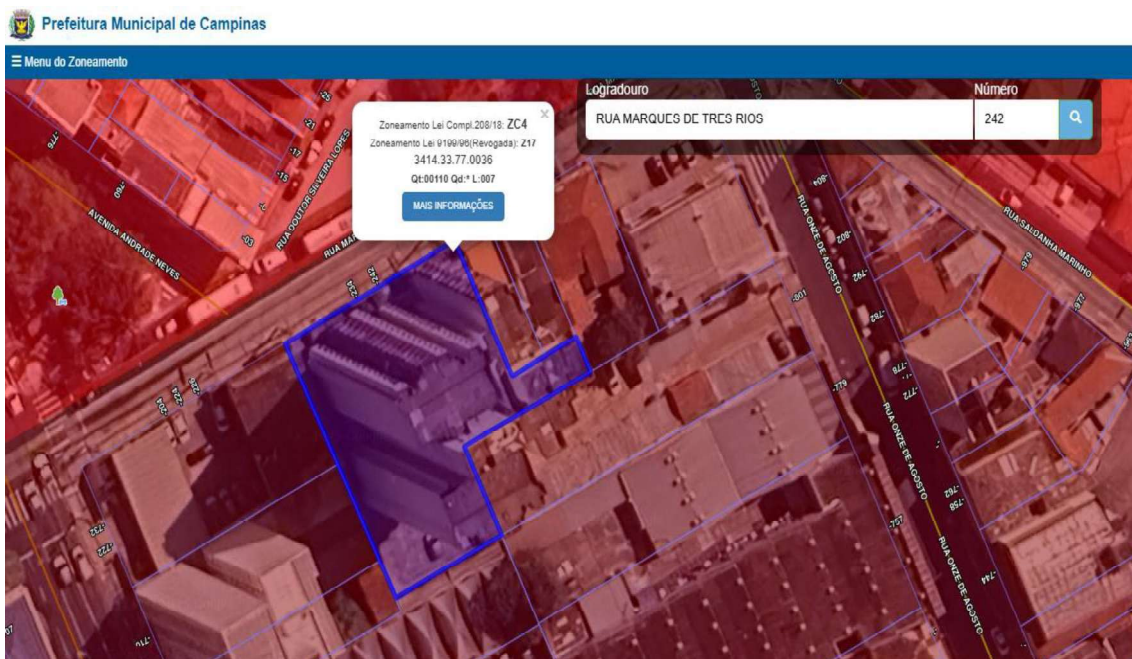




Imagem da matrícula



Pág.: 1 de 3 fls. 2288

MATRÍCULA **147.326** FICHA **01** **2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

*Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*  
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Loja Comercial, do térreo, do Edifício II, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Marquês de Três Rios", situado na Rua Marquês de Três Rios, nº. 234/242, nesta cidade, 2ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: 75,34m<sup>2</sup> de área real privativa de divisão não proporcional equivalente a 60,272m<sup>2</sup>; área de uso comum de divisão proporcional de 16,811543899m<sup>2</sup> equivalente a 14,46288709m<sup>2</sup>; uma área total de 92,151543899m<sup>2</sup> e sua área equivalente 74,73488709m<sup>2</sup>. A esta loja encontra-se vinculada a vaga de garagem nº. 01, localizada no subsolo II deste empreendimento.

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA., com sede na cidade de Campinas/SP, na Rua Dr. Quirino, nº. 693, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.043.691/0001-01.

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº. 52.754, desta Serventia.

Campinas, 24 de novembro de 2017. O Oficial *Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*

Prenotação nº 348.140 de 30/10/2017.

**Av.01/147.326 - PENHORA** - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000187274, expedida em 27/10/2017, Pela Escrivã/Diretora LUCIA HELENA FANTINI DAMACENO, extraída do processo nº 0014780-352016, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 5º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente ENGEART REVESTIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 52.342.243/0001-01, e como executada **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETO**, inscrita no CNPJ sob nº. **46.043.691/0001-01**, foi procedida a penhora de 100% do imóvel desta matrícula (incluído o imóvel da matrícula 147.327 desta Serventia), para garantia da dívida no valor de R\$ 1.026.266,05, ficando nomeada como depositária Construtora Samuel Rubinsky Neto. Título qualificado e digitado por Felipe Ruy Bastos.

Campinas, 24 de novembro de 2017. O Oficial *Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 068b23af7599-42c6-9009-37f4a4d10b5

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

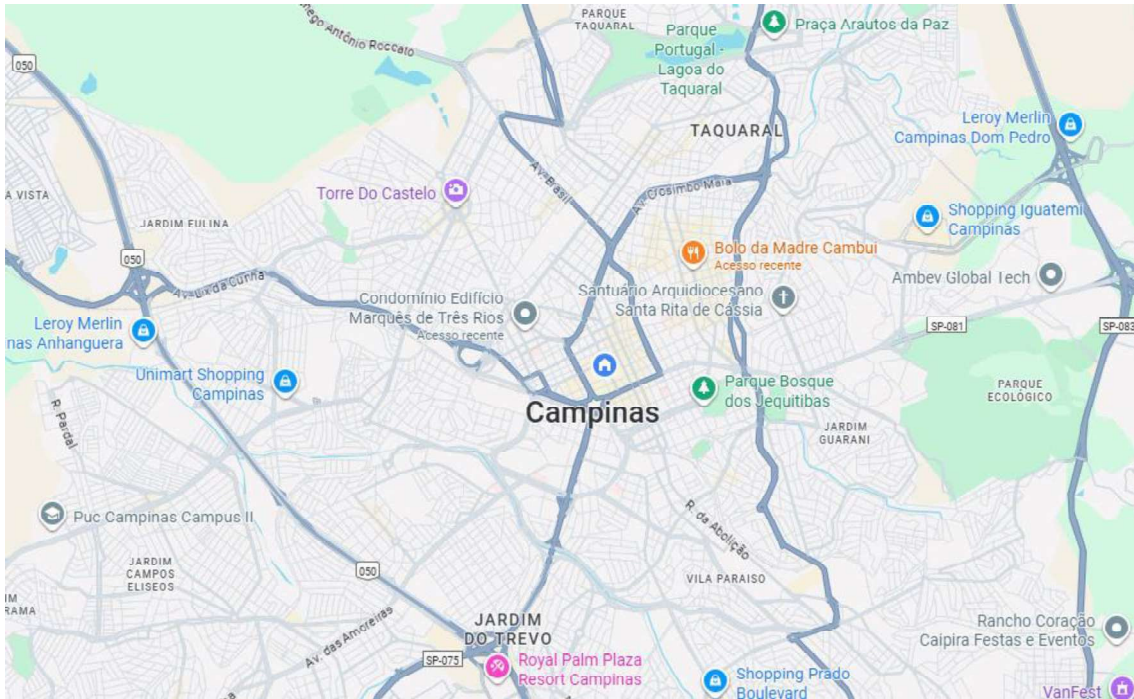


Segue imagem do IPTU

Prefeitura Municipal de Campinas		13/12/2025, 09:04:14
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)</b>		
<b>Identificação do Imóvel</b>		
Cód. Cartográfico:	3414.33.77.0036.01097	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	3 - Comercial	
Cód. Anterior:	02-042106570	
***LOCALIZAÇÃO***		
Quarteirão/Quadra:	00110-***	
Lote/Sublote:	007-	
Logradouro:	RUA MARQUÊS DE TRES RIOS	
Número:	242	
Complemento:	ED 1 TER LOJA	
Bairro/Loteamento:	CENTRO	
CEP:	13013-177	
Zoneamento:	17	
<b>Dados do Terreno</b>		
Área do Terreno:	9,17	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 1.765,96 / UFIC 361,8403	
Valor de m² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	B	
Fatores de Correção:	0,7071	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / SIM / NÃO / 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\$ 11.450,79 / UFIC 2.346,2338	
VLTerreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 10.305,71 / UFIC 2.111,6104	
Frente:	1,00	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3097	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	301	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	
<b>Dados Gerais da Edificação</b>		
Fatores de Correção:	1,0000	
FV / FB:	NÃO / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	92,15	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$ 93.575,88 / UFIC 19.173,4217	
<b>Dados da Dependência</b>		
Dependência	1	
Área da Dependência:	92,15	
Área Não Trib. da Dep.:	,00	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.402,44 / UFIC 303,7402	
Ano de Depreciação:	1990	
Fator de Depreciação:	0,6850	
Valor da Dependência:	R\$ 93.575,88 / UFIC 19.173,4217	
Tipo Padrão Construção:	NRH-4-0	



Vista aérea do imóvel por meio do Google Maps:



Visão ampliada



Distância do centro

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)





Segue fotos do imóvel



Visão da rua do imóvel



Visão alternada da rua do imóvel



Visão interna da loja



Visão interna da loja



Visão interna da loja



Visão interna da loja



Visão interna da loja



Visão interna da loja



**Matrícula 147.327** – Trata-se de vaga de garagem de bom tamanho, identificada pela nº 01, localizada no subsolo II do Edifício Condomínio Marquês de Três Rios.

O imóvel está localizado na Rua Marquês de Três Rios, nº 234/242, no bairro Centro, em Campinas.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 12,50m<sup>2</sup> (conforme matrícula)
- Área total de 30,68m<sup>2</sup> (conforme IPTU)
- Cadastro municipal: 3414.33.77.0036.01098
- O imóvel possui uma vaga de garagem vinculada, porém avaliada separadamente.
- Padrão construtivo simples.
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente 35 anos
- Apartamento necessitando de manutenção simples
- O condomínio apresenta manutenção
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Condomínio não oferece lazer
- Preço do condomínio na média da região
- Aproximadamente a 1,2km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC4

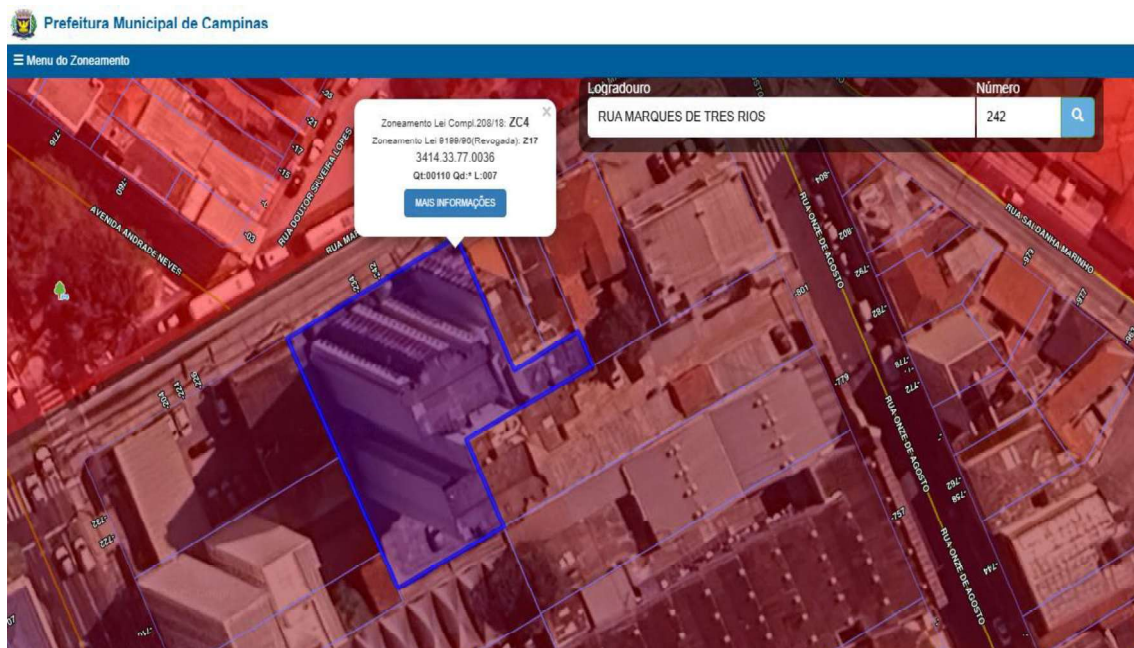




Imagem da matrícula



Pág.: 1 de 3 fls. 2332

MATRÍCULA **147.327** FICHA **01** **2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

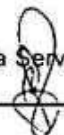
Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo  
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Vaga de garagem nº. 01, do subsolo II, do empreendimento denominado "Condomínio Marquês de Três Rios", situado na Rua Marquês de Três Rios, nº. 234/242, nesta cidade, 2ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: 12,50m² de área privativa real de divisão não proporcional equivalente a 6,25m²; 18,18m² de área comum real de divisão não proporcional equivalente a 9,09m²; 4,278753240m² de área comum de divisão proporcional equivalente a 3,680990001m², com uma área total real de 34,95875324m² equivalente a 19,020990001m²; possui o coeficiente de participação de 0,2281661% e cota ideal de terreno de 2,342193466m². A presente vaga de garagem encontra-se vinculada à Loja Comercial localizada no térreo do Edifício II, integrante deste empreendimento.

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA., com sede na cidade de Campinas/SP, na Rua Dr. Quirino, nº. 693, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.043.691/0001-01.

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº. 52.754, desta Serventia.

Campinas, 24 de novembro de 2017. O Oficial  Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.

Prenotação nº 348.140 de 30/10/2017.

**Av.01/147.327 - PENHORA** - Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, denominado Penhora Online, gerenciado e administrado pela ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000187274, expedida em 27/10/2017, Pela Escrivã/Diretora LUCIA HELENA FANTINI DAMACENO, extraída do processo nº 0014780-352016, da ação de Execução Civil em trâmite perante o 5º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como exequente ENGEART REVESTIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 52.342.243/0001-01, e como executada **CONSTRUTORA SAMUEL RUBINSKY NETO**, inscrita no CNPJ sob nº. **46.043.691/0001-01**, foi procedida a penhora de 100% do imóvel desta matrícula (incluído o imóvel da matrícula nº 147.326 desta Serventia), para garantia da dívida no valor de R\$ 1.026.266,05, ficando nomeada como depositária Construtora Samuel Rubinsky Neto. Título qualificado e digitado por Felipe Ruiz Bastos.

Campinas, 24 de novembro de 2017. O Oficial  Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0b143f3-903e-4ab3-b4e5-54d888cc537b

Certidão emitida pelo SREI

[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores

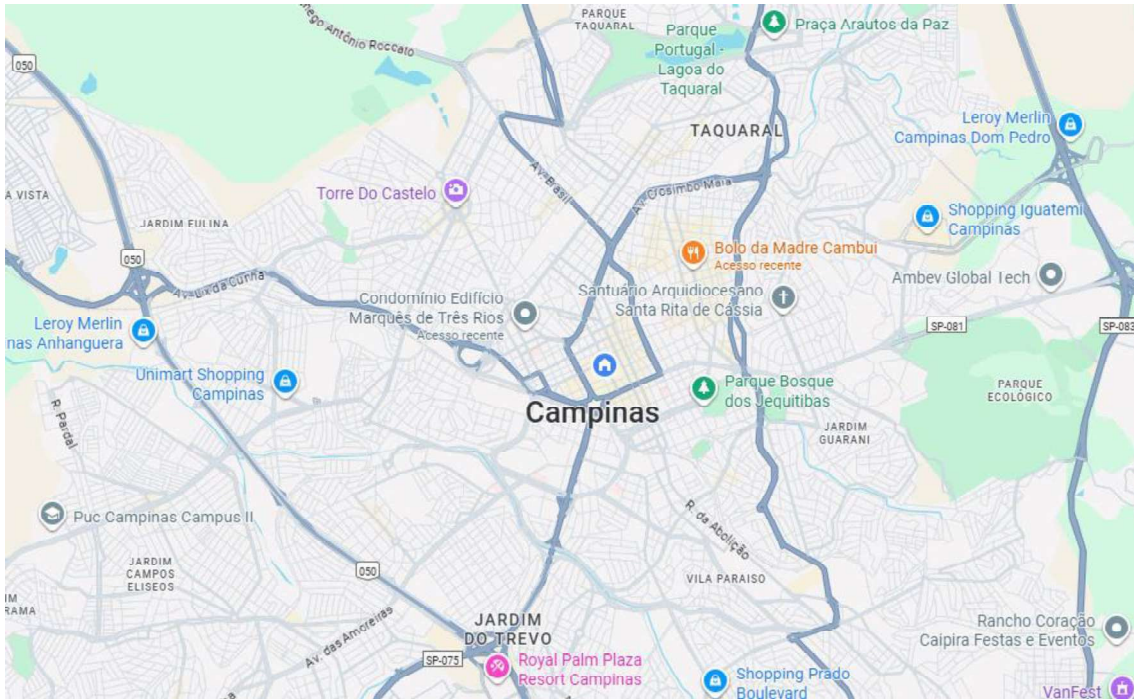


Segue imagem do IPTU

Prefeitura Municipal de Campinas		13/12/2025, 09:16:23
<b>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)</b>		
<b>Identificação do Imóvel</b>		
Cód. Cartográfico:	3414.33.77.0036.01098	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:	02-042106496	
<b>***LOCALIZAÇÃO***</b>		
Quarteirão/Quadra:	00110-***	
Lote/Sublote:	007-	
Logradouro:	RUA MARQUÊS DE TRES RIOS	
Número:	242	
Complemento:	SS 2 BX 01	
Bairro/Loteamento:	CENTRO	
CEP:	13013-177	
Zoneamento:	17	
<b>Dados do Terreno</b>		
Área do Terreno:	2,34	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 1.765,96 / UFIC 361,8403	
Valor de m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> :	0,00	
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Valor do Terreno:	R\$ 4.545,58 / UFIC 931,3769	
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 4.091,03 / UFIC 838,2392	
Frente:	1,00	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m <sup>3</sup> / Linear:	0,0000	
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	301	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	
<b>Dados Gerais da Edificação</b>		
Fatores de Correção:	1,1000	
FV / FB:	SIM / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	30,68	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$ 27.416,16 / UFIC 5.617,4910	
<b>Dados da Dependência</b>		
Dependência:	1	
Área da Dependência:	30,68	
Área Não Trib. da Dep.:	,00	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.185,95 / UFIC 242,9986	
Ano de Depreciação:	1990	
Fator de Depreciação:	0,6850	
Valor da Dependência:	R\$ 27.416,16 / UFIC 5.617,4910	
Tipo Padrão Construção:	VGV-RV-1-0	



Vista aérea do imóvel por meio do Google Maps:



Visão ampliada



Distância do centro

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)





Segue fotos do imóvel



Visão da rua do imóvel



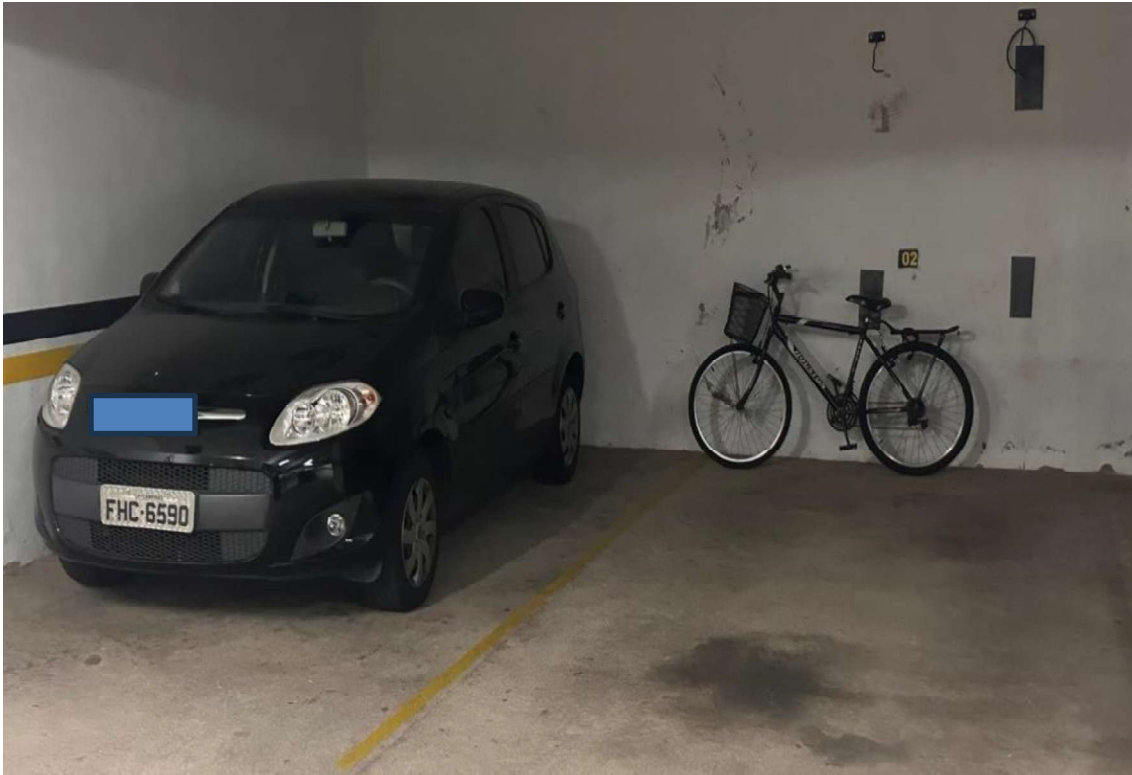
Visão alternada da rua do imóvel



Visão interna da garagem subsolo II



Visão da vaga de garagem



Vaga de garagem



Indicação da vaga de garagem