

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **9ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Autos nº **1032224-93.2018.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO  
Exequirente: Condomínio Edifício Saint Moritz  
Executado: Espólio de Flávio Constantino Gonçalves e outro

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Elaborado pela perícia técnica entre final de setembro e início de outubro de 2024 –

Valor Estimado do Apartamento – out/2024 [apartamento + três vagas de garagem]

→ **R\$ 1.604,000,00**

Valor Estimado da Vaga de Garagem – out/2024 [correspondente a **uma** vaga de garagem]

→ **R\$ 65.448,00**

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], o qual foi nomeado neste processo, em **junho de 2024** [fl. 298], para **ratificar** (ou não) o valor de mercado antes avaliado para venda deste imóvel abaixo descrito, cuja avaliação se deu em **abril de 2023**, por este mesmo perito, em outro processo de nº 1019858-22.2018.8.26.0114 – 6ª Vara Cível:

**APARTAMENTO nº 31 – Área Útil: 253,65m<sup>2</sup> + 3 vagas de garagem**

**Edifício Saint Moritz – Rua Alferes Domingos, nº 9 – Cambuí – Campinas-SP**

E, além dessa nova avaliação, para efeito de ratificação (ou não) do valor antes avaliado, a nomeação também **inclui** o levantamento do **valor de mercado de vaga de garagem** neste mesmo edifício, já que o imóvel citado possui três garagens.

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, **venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.**

## ESCLARECIMENTOS INICIAIS

### 1º Esclarecimento:

Identificou-se divergência de área útil entre um anúncio e outro das ofertas de apartamentos à venda no edifício do avaliando. No entanto, trata-se do mesmo tipo de imóvel e com a mesma área útil, ocorre apenas que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; às vezes arredondam as medidas. Para sanar esse vício, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da **área útil** (área privativa real), correspondente a 253,65m<sup>2</sup> para os apartamentos com três vagas de garagem.

### 2º Esclarecimento:

O juízo nomeou (junho/2024) este perito para ratificar (ou não) a avaliação desse imóvel feita anteriormente (abril/2023) através de outro processo judicial de outra Vara. Veja:

Processo Digital nº:	1032224-93.2018.8.26.0114 - Controle nº 2018/001773
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício
Exequente:	Condomínio Edifício Saint Moritz
Executado:	Espólio de Flávio Constantino Gonçalves e outro
Justiça Gratuita	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). <b>Guilherme Fernandes Cruz Humberto</b>	
Vistos.	
Considerando que já houve avaliação do mesmo imóvel em outros autos, há apenas apenas necessidade de ratificação do perito. ←	

Esclareço, de antemão, que **NÃO foi possível ratificar o valor avaliado, para este imóvel, em abril de 2023, em outro processo de outra Vara pelas razões que discorro na sequência.**

Para ratificação de uma avaliação, é necessário, por segurança jurídica, que o Perito Judicial faça novo (atual) levantamento de ofertas e que visite o próprio trabalho feito anteriormente.

Ao levantar as **ofertas atuais** no mercado daquele edifício, foram encontradas, atualmente, **05 (cinco) ofertas** de apartamentos distintos com **03 vagas de garagem**, à venda.

Ao visitar a **avaliação** anteriormente feita (**abril/2023**), pode-se constatar que o resultado se deu com base em **04 (quatro) elementos comparativos** em oferta à época (quantidade expressiva já que se trata de um prédio com 13 andares e apenas **um** apartamento **por andar**). **No entanto**, pode-se observar que **UM** dos **elementos comparativos** da **avaliação**

**antiga** (2023), que estava ofertado, à época, por **R\$ 2.200.000,00**, atualmente está ofertado pela **mesma** imobiliária por **R\$ 1.800.000,00**. Consultada a imobiliária Rumo, o corretor Amaury **confirmou** que **atualmente** o valor de oferta de fato é **R\$ 1.800.000,00** (ou seja, de fato, houve redução do valor). O novo valor de oferta tornou-se, por óbvio, **mais coerente** com o valor das **outras** ofertas do mercado identificadas tanto de 2023 quanto de 2024. A redução do valor desse imóvel impactou consistentemente no **valor atual da avaliação**, reduzindo-o. E para maior segurança jurídica, outra imobiliária confirmou a redução do valor desse imóvel (Imobiliária Façanha).

Além disso, à época da antiga avaliação (abril/2023), o perito judicial não conseguiu adentrar o imóvel para vistoriá-lo. Assim, a avaliação foi feita com base, grosso modo, no valor médio das ofertas do mercado, sem atentar para eventuais diferenças. Atualmente foi permitida a entrada para análise do Padrão de Acabamento e de Estado de Conservação do Imóvel.

### 3º Esclarecimento:

O valor do bem resultante da avaliação feita em abril de 2023 (**R\$ 1.703.000,00**), presente nos autos do outro processo (processo de nº 1019858-22.2018.8.26.0114 – 6ª Vara Cível), refere-se ao **Valor do Apartamento** juntamente com **03 vagas de garagem**, já que o valor foi formado com base no **valor de oferta** de apartamentos com **03 vagas de garagem**.

## 1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico e que regulamentam a sua forma de elaboração.

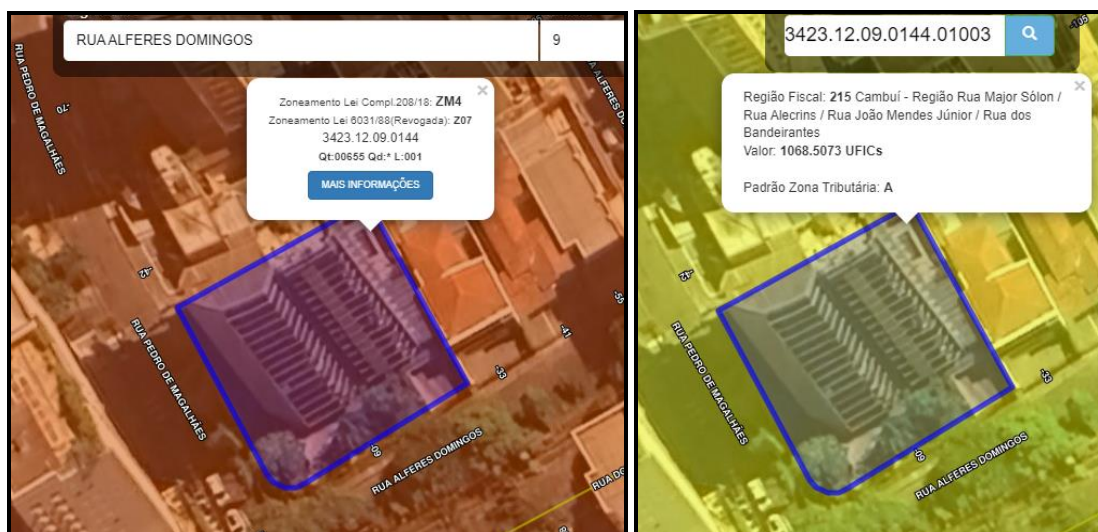
Também se encontra de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título “Avaliações de Bens”.

## 2. DADOS DO RESIDENCIAL e DO IMÓVEL AVALIANDO

**Endereço do Apartamento:** Rua Alferes Domingos, nº 9 – apartamento nº 31 – Edifício Saint Moritz – Cambuí – Campinas-SP

**Códigos Cartográfico:** 3423.12.09.0144.01003

**Zoneamento:** ZM 4 – **Índice Fiscal:** 1068.5073 UFICs



### Das Matrículas, Endereço e Dados Técnicos

Conf. matrícula nº 81495 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP

APARTAMENTO número “31” (TRINTA E UM), do Tipo “B”, localizado no 3º andar do Edifício “SAINT MORITZ”, nesta cidade, 1ª circunscrição imobiliária, à Rua Alferes Domingos, nº 9, constituído de: um hall social, lavabo, sala de jantar e sala de estar social com terraço, sala de estar íntima, rouparia com AE, hall de circulação interna com AE, quatro (4) suítes com AE, terraço e banheiro privativo (sendo uma com “closet”), sala de almoço com terraço, cozinha com AE, despensa, área de serviço e dormitório de empregada com WC, possuindo uma área útil de **253,6500m<sup>2</sup>**, área comum de 94,5854m<sup>2</sup>, área total de 348,2354m<sup>2</sup>.

Conf. matrícula nº 81496 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP

VAGA DE GARAGEM sob número “1” (UM), localizado no 2º subsolo do Edifício SAINT MORITZ, nesta cidade e 1ª circunscrição imobiliária, à Rua Alferes Domingos, nº 9, com uma área útil de **10,53m<sup>2</sup>**, área comum de 2,0662m<sup>2</sup>, área total de 12,5962m<sup>2</sup>.

Conf. matrícula nº 81497 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP

VAGA DE GARAGEM sob número “17” (DEZESSETE), situada no 2º subsolo do Edifício SAINT MORIZ, nesta cidade e 1ª circunscrição imobiliária, à Rua Alferes Domingos, nº 9, com uma área útil de **10,53m2**, área comum de 2,0662m2, área total de 12,5962m2.

Conf. matrícula nº 81498 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP

VAGA DE GARAGEM sob número “21” (VINTE E UM), situada no 2º subsolo do Edifício SAINT MORIZ, nesta cidade e 1ª circunscrição imobiliária, à Rua Alferes Domingos, nº 9, com uma área útil de **10,53m2**, área comum de 2,0662m2, área total de 12,5962m2.

### Do Condomínio Residencial e das Benfeitorias do Condomínio:

O Edifício Saint Moritz possui **01** Torre, portaria virtual 24 horas, **13** andares, cada andar possui **01** apartamento, totalizando **13** apartamentos.

Com **28** anos, o prédio possui fachada com pastilhas e pintura látex.



## Das dimensões do apartamento:

- área útil interna: ..... 253,6500m<sup>2</sup>
- área comum: ..... 94,5854m<sup>2</sup>
- área total:..... 348,2354m<sup>2</sup>

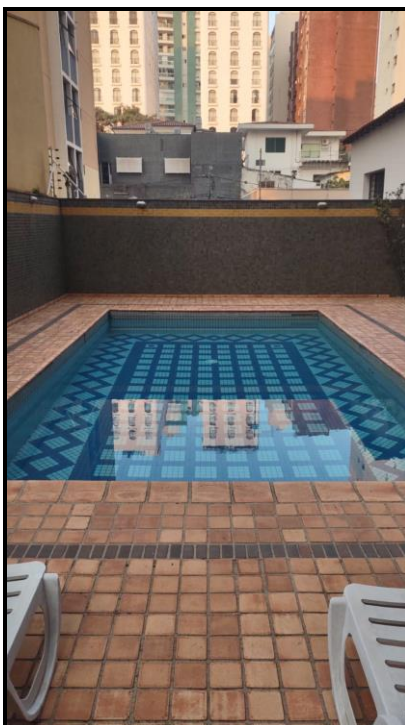
### Salão de Festas



### Churrasqueira



### Piscina



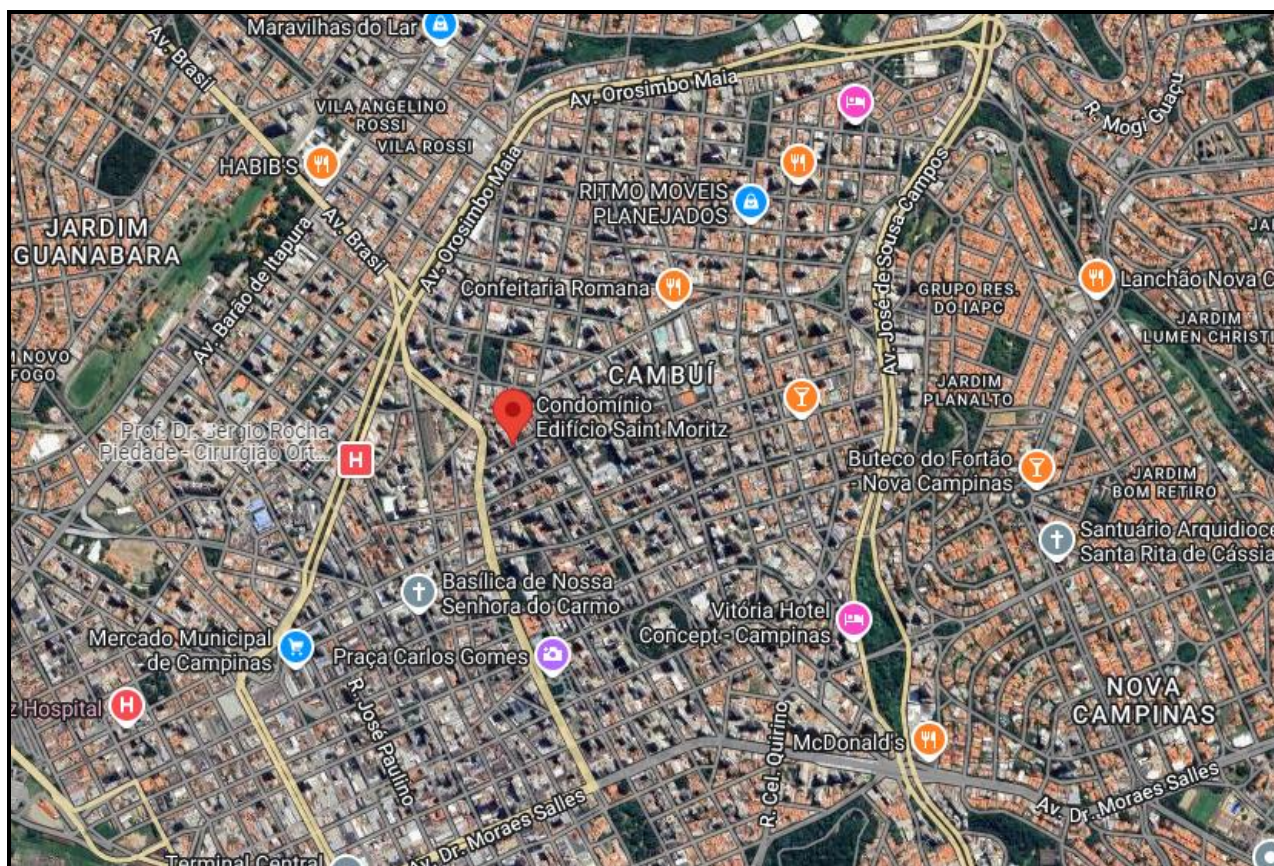
## Da Descrição do Entorno e do Bairro:

### Padrão do Bairro:

Um dos bairros mais tradicionais e antigos, o Cambuí possui densa concentração de moradores e trabalhadores devido à verticalidade – reúne o maior número de edifícios comerciais e residenciais da cidade – e devido à abundância de comércio e serviços. Por consequência, apresenta alta renda per capita e, em certos trechos, um dos metros quadrados mais caros do interior de São Paulo, sobretudo no entorno da Via Norte-Sul (Av. José de Souza Campos).

### Comércios e Serviços do bairro Cambuí:

Maior polo gastronômico com diversidade de bares, cafés, padarias, pizzarias, docerias, sorveterias e restaurantes; possui infraestrutura completa de comércio: supermercados, empórios, eletrônicos, farmácias, óticas, vestuários, calçados, presentes, floriculturas, congelados; de serviços: consultórios médicos e odontológicos, hospitais, hotéis, lavanderias, cabeleireiros, Instituições financeiras e corretoras de valores e seguros, imobiliárias, manicures, chaveiro, ateliers de costura, sapateiros, laboratórios, centros de radiologia, psicólogos; de lazer, como clubes e teatro; de formação educacional: escola pública e particulares, universidades.





## Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

- **01 Sala de estar:** paredes com pintura a látex, piso madeira;
- **01 Sala de jantar:** paredes com pintura a látex, piso granito;
- **01 Sacada (sala):** piso granito;
- **01 Lavabo:** pia de granito sem gabinete, paredes com pintura a látex, piso granito;
- **01 Sala de almoço:** paredes com pintura a látex, piso granito;
- **01 Cozinha:** pia de granito com duas cubas, gabinete de pia, armários planejados, piso cerâmico, azulejo até o teto;
- **01 Área de serviço:** tanque de inox, com gabinete, azulejos até o teto;
- **01 Banheiro de serviço:** piso cerâmico, azulejo até o teto, pia de coluna;
- **01 Dependência de empregada (quarto):** piso laminado, com armário embutido;
- **04 Dormitórios-suítes, com sacada:**
  - 01 Dormitório (suíte): piso taco laminado, pintura látex, armários planejados;
  - 01 Banheiro (suíte): piso cerâmico, azulejo até o teto, box blindex, pia de mármore **com** gabinete;
  - 01 Dormitórios (suíte): piso taco laminado, pintura látex, armários planejados;
  - 01 Banheiro (suíte): piso cerâmico, azulejo até o teto, box blindex, pia de mármore **sem** gabinete;
  - 01 Dormitório (suíte): piso taco laminado, pintura látex, armários planejados;
  - 01 Banheiro (suíte): piso cerâmico, azulejo até o teto, box blindex, pia de mármore **com** gabinete;
  - 01 Dormitório (suíte master): piso taco laminado, pintura látex, armários planejados;
  - 01 Banheiro (suíte master): piso cerâmico, azulejo até o teto, box blindex, pia de mármore **sem** gabinete;
- **03 Vagas de garagens**

## Do Estado de Conservação (ver fotos no ANEXO I)

Necessitando de reparos simples.

## 4. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

### Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel com ofertas no mercado de imóveis cujo estado de conservação em geral se apresenta em estado semelhante.

### Homogeneização por fatores:

- Fator Oferta: Aos imóveis em oferta, aplicou-se esse fator, conforme orienta a norma, o qual é considerado certa margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor de venda efetivamente negociado.
- Fator Padrão de Acabamento: Não será aplicado, considerando o padrão de acabamento do avaliando e das amostras utilizadas para formar seu valor de mercado, pode-se afirmar que todos os envolvidos apresentam padrão similar de acabamento, todos sem modernização no acabamento.
- Fator Estado de Conservação: A partir da observação, constatou-se que o apartamento ora avaliado apresenta necessidade de reparos: TETO: reparo em infiltração (e conseqüente reparo do gesso e pintura) no teto do banheiro de duas suítes, advinda do apartamento de cima, que prejudicaram os forros (gesso) desses banheiros. PISO: recuperação dos pisos de madeiras e laminado desgastados. Assim, será atribuído o coeficiente de 0,98 ao resultado da avaliação.

### Crítérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Edifício,
- Somente imóveis com três vagas de garagens,
- Excluíram-se ofertas duplicadas de imóveis, ou seja, anúncios em diferentes imobiliárias referindo ao mesmo imóvel, permanecendo o imóvel com anúncio mais recente, cujo valor de oferta foi confirmado junto aos corretores representantes do imóvel.

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m<sup>2</sup>).

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
Apartamento avaliando: 3º andar – área: 253,65m <sup>2</sup> – garagem: 03 vagas					
FONTE		CÓDIGO NO SITE  ANDAR	VALOR DE OFERTA <u>(-) FATOR OFERTA</u> VALOR DE VENDA - R\$ -	ÁREA ÚTIL - M <sup>2</sup> -	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1	RUMO (19) 3794-1900 (19) 98855-1900	AP011195	1.800.000 <u>(X) 0,90</u> <b>1.610.000</b>	253,65	<b>6.386,75</b>
2	REDE PROVECTUM (19) 2514-4000	AP203842	1.850.000 <u>(X) 0,90</u> <b>1.665.000</b>	253,65	<b>6.564,16</b>
3	NEXTSIM (19) 2512-0000 (19) 99912-0030	AP206014	1.700.000 <u>(X) 0,90</u> <b>1.530.000</b>	253,65	<b>6.031,93</b>
4	NEXTSIM (19) 2512-0000 (19) 99912-0030	AP000596	1.950.000 <u>(X) 0,90</u> <b>1.755.000</b>	253,65	<b>6.918,98</b>
5	BILBAO (19) 3251-6025 (19) 99130-0640	AP0333	1.790.000 <u>(X) 0,90</u> <b>1.611.000</b>	253,65	<b>6.351,27</b>
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>32.253,09</b>
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (: 05)</b>					<b>6.450,62</b>
Limite Inferior					4.515,43
Limite Superior					8.385,80
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO</b>					<b>6.450,62</b>
<b>Fator de Estado de Conservação</b>					<b>0,98</b>
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO</b>					<b>6.321,61</b>

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento, tem-se que o **valor unitário médio (homogeneizado e saneado)** para o apartamento ora avaliado é de **R\$ 6.321,61** (seis mil, trezentos e vinte e um reais e sessenta e um centavos).

## 6. VALOR DO MERCADO DO BEM

### Valor do apartamento + 03 vagas de garagem:

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do apartamento em outubro de 2024 resultou em **R\$ 1.604.000,00** (um milhão, seiscentos e quatro mil reais), conforme estes cálculos abaixo:

- $\text{Área} \times \text{valor unitário médio homogeneizado e saneado} = \text{Valor do Bem}$
- $253,65 \times 6.321,61 = \text{R\$ } 1.603.476,37$

O valor de **R\$ 1.604.000,00** corresponde ao **apartamento** juntamente com **três garagens**, já que todos os **elementos comparativos** que compõe o grupo de amostras que formou o valor do bem também possuem **03 (três) vagas de garagem**.

### Valor de Vaga de Garagem (separadamente)

Esclareço, inicialmente, que no Edifício Saint Moritz **não** há oferta de vaga de garagem à venda e o responsável informou que desconhece qualquer negociação relacionada à venda pretérita de garagem. Também não existe, publicamente, no mercado de ofertas, qualquer oferta de vaga de garagem nem em edifícios assemelhados nem em outra espécie de edifício no bairro Cambuí.

Esclareço que o **percentual** sobre o **valor de venda do imóvel** correspondente ao valor de **uma vaga de garagem** varia, em geral entre 4 a 10% a depender de alguns fatores:

- existência ou não de estacionamento no entorno imediato do edifício;
- disponibilidade ou não de vagas na via pública do edifício;
- o preço de mercado do apartamento em si (apartamentos mais baratos tendem a apresentar o **percentual** correspondente ao valor de vaga de garagem superior ao percentual de apartamentos com valor de mercado mais caros);
- e, sobretudo, a quantidade de vagas de garagem por apartamento. Por exemplo, o percentual sobre o valor do bem correspondente ao valor de uma vaga de garagem de um edifício com apenas **uma** vaga por apartamento tende a se apresentar **superior** ao percentual sobre valor do

bem correspondente à vaga de garagem de apartamentos com 02, com 03 vagas e assim sucessivamente.

No caso deste edifício, cada apartamento possui 03 vagas de garagem (com exceção de 02 apartamentos, que possuem 04 vagas, e a cobertura, que possui 07 vagas).

Após análise do mercado e das condições do bem avaliando, definiu-se, para avaliar a vaga de garagem, o percentual de **6%**, a ser aplicado sobre o **valor original médio de apartamento naquele edifício** (R\$ 1.636.199,76).

Assim, como resultado da avaliação do valor de **uma garagem** para edifícios com **três vagas de garagem** e após arredondamento permitido pela norma, obteve-se o valor de **R\$ 65.448,00** (sessenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais), conforme estes cálculos abaixo:

$$\rightarrow R\$ 1.636.199,76 \times 4\% = R\$ 65.447,98$$

## 7. QUESITOS DE FOLHAS 301 (EXEQUENTE)

1. Se a avaliação (indireta) de folhas 92 está incluída a 03 (três) garagens no valor de R\$ 1.703.120,00 (hum milhão, setecentos e três mil, cento e vinte reais)?

Resposta: O valor de R\$ 1.703.120,00, da avaliação realizada anteriormente, está incluída as três vagas de garagens.

2. Caso a avaliação de fls. 292 esteja incluída as 03 (três) garagens, o perito pode informar o valor do apartamento (sem as garagens) e o valor de cada garagem separadamente, tendo em vista as matrículas dos imóveis têm matrículas separadas e que a soma dos imóveis (apartamento + 3 garagens) resulte no valor de R\$ 1.703.120,00 (hum milhão, setecentos e três mil, cento e vinte reais)?

Resposta: Foi realizada nova avaliação do imóvel. Veja o laudo.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

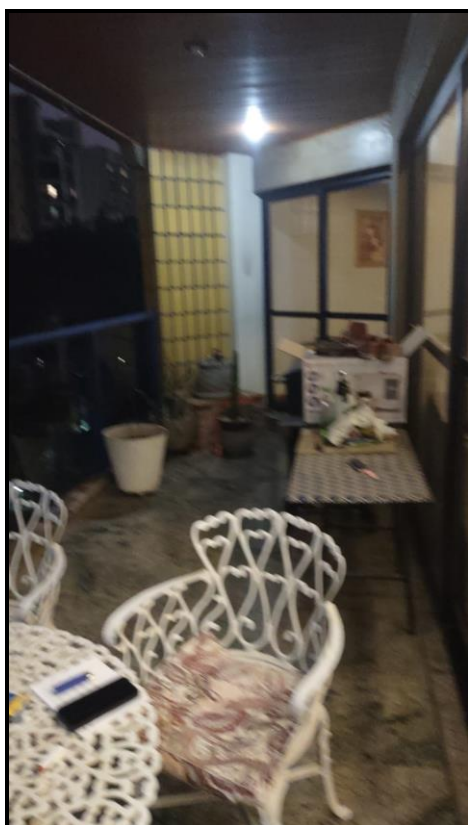
- **ANEXO 1:** Fotos do interior do Apartamento
- **ANEXO 2:** Fotos e dados dos Elementos Comparativos ofertados para venda

Campinas, 02 de outubro de 2024.

**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

## ANEXO 1 - FOTOS do IMÓVEL AVALIANDO

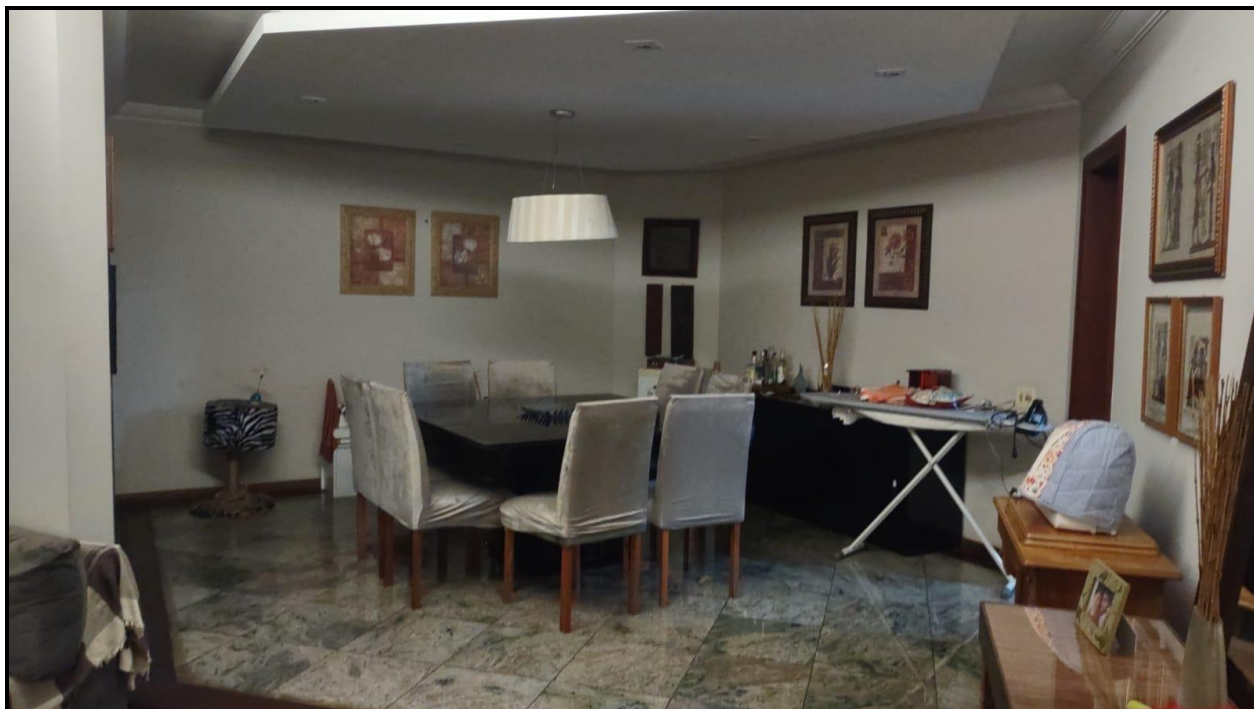
### SACADA



**SALA DE ESTAR**



**SALA DE JANTAR**



**SALA DE TV**



**BANHEIRO SUÍTE MASTER**









**BANHEIRO SUÍTE**







**BANHEIRO SUÍTE**







**BANHEIRO SUÍTE**



SALA DE ALMOÇO



DESPENSA



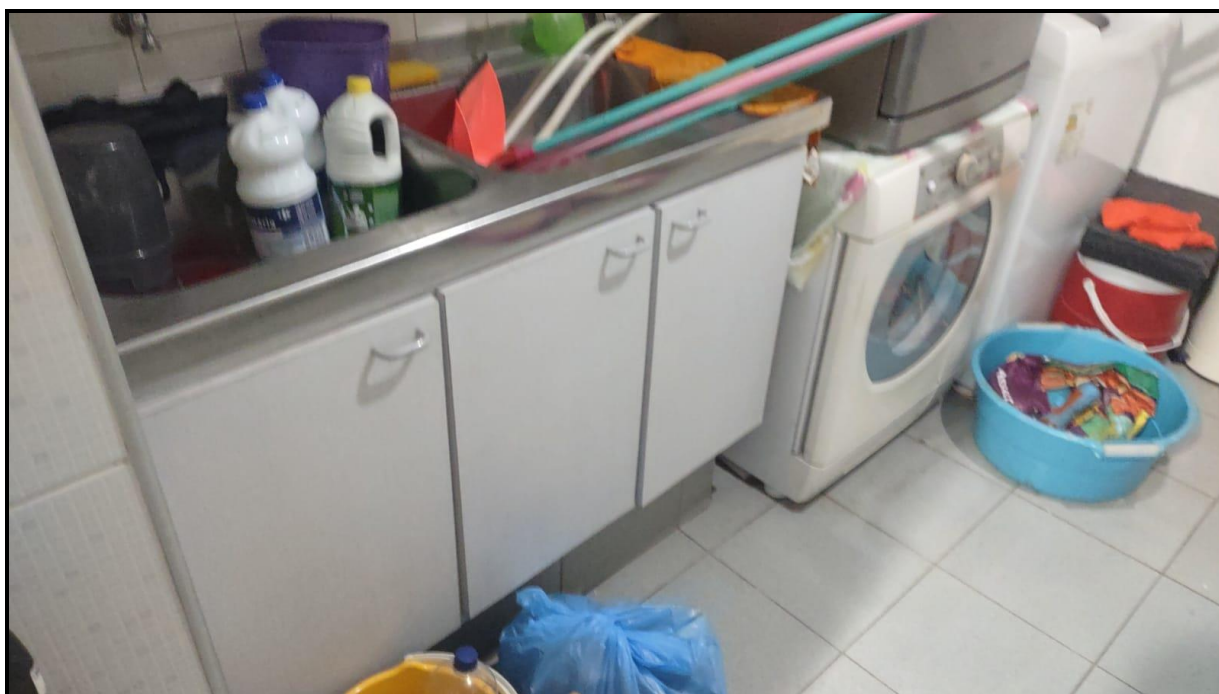
COZINHA

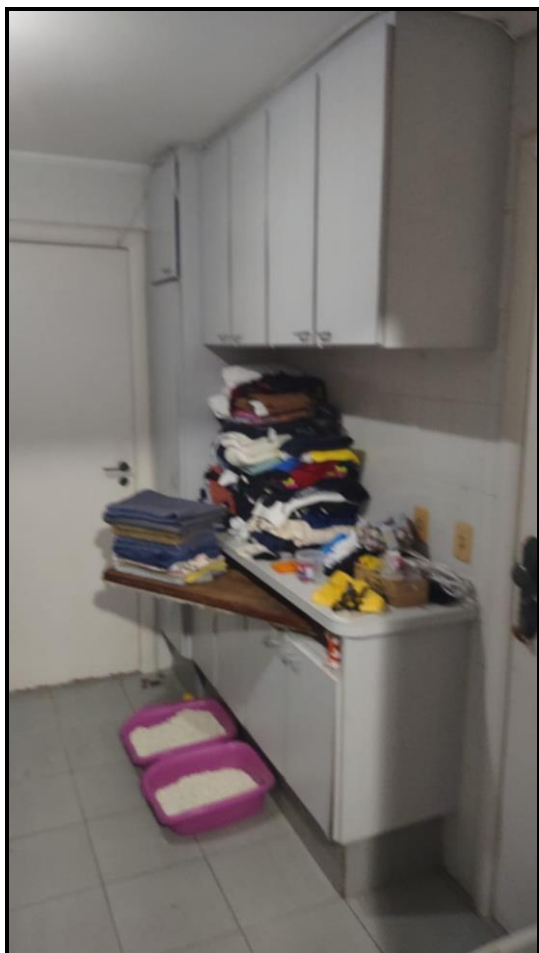


**COZINHA**



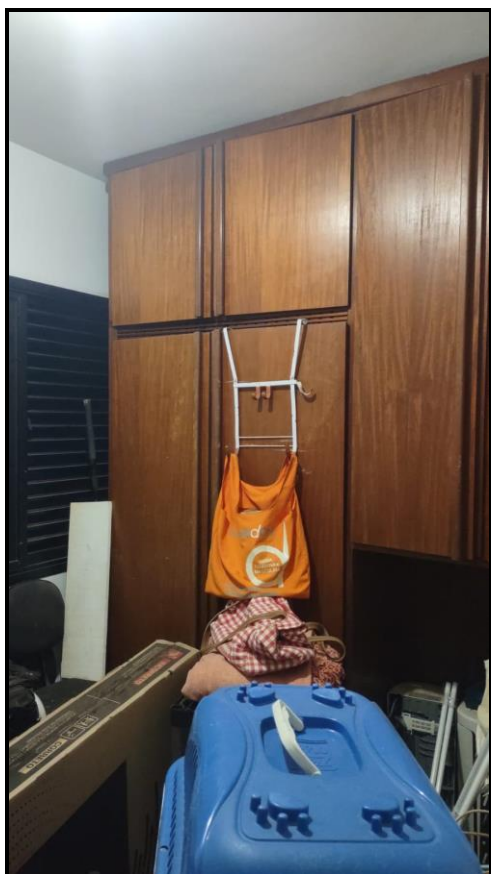
**ÁREA DE SERVIÇO**





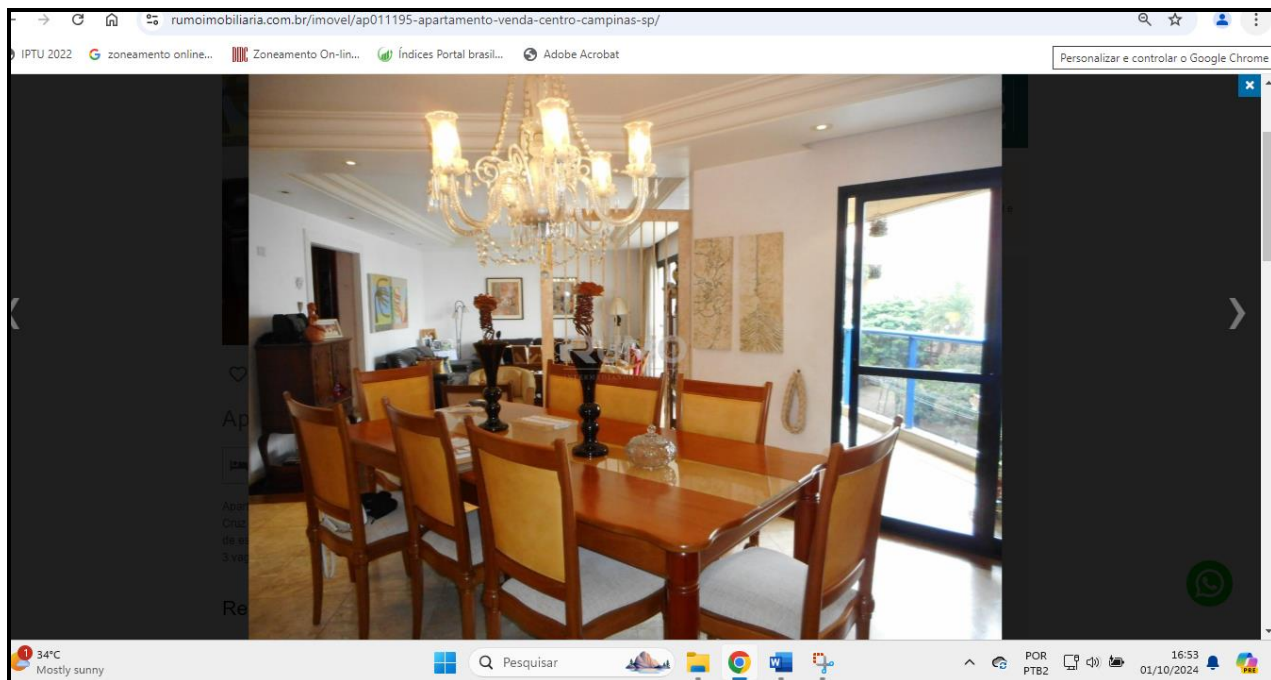
**DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA**

**BANHEIRO DE SERVIÇO**



# ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 1</b>	IMOBILIÁRIA: <b>RUMO</b>	CÓDIGO SITE: <b>AP011195</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 1.800.000,00</b>	ÁREA: <b>253,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://rumoimobiliaria.com.br/imovel/ap011195-apartamento-venda-centro-campinas-sp/">https://rumoimobiliaria.com.br/imovel/ap011195-apartamento-venda-centro-campinas-sp/</a>		
5º andar		
<p>Obs.: Este <b>mesmo</b> apartamento (com esse <b>mesmo</b> código da imobiliária), em <b>abril de 2023</b>, estava ofertado pelo valor de R\$ 2.200.000,00, valor este que foi uma das referências para formar o valor de mercado na avaliação anterior (abr2023). Atualmente (out/2024), esse valor de oferta foi <b>revisto</b> pelo proprietário e se encontra ofertado pela <b>mesma</b> imobiliária pelo valor de <b>R\$ 1.800.000,00</b>, conforme atesta o site e conforme confirmação através de contato telefônico com o Corretor da Rumo, <b>Sr. Amaury (98855-1900)</b>.</p>		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2024 às 09:54, sob o número WCAS24705550307. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032224-93.2018.8.26.0114 e código Mo7NDuT.

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>	<b>IMOBILIÁRIA: REDE PROVECTUM</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP203842</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 1.850.000,00</b>	<b>ÁREA: 253,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://redeprovectum.com.br/imovel/ap203842-apartamento-venda-centro-campinas-sp/">https://redeprovectum.com.br/imovel/ap203842-apartamento-venda-centro-campinas-sp/</a>		
Andar alto		

redeprovectum.com.br/imovel/ap203842-apartamento-venda-centro-campinas-sp/

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin... Índices Portal brasil... Adobe Acrobat

**Comprar** **Alugar**

Valor do Imóvel **R\$ 1.850.000,00**

Condomínio **R\$ 1.900,00**

IPTU **R\$ 580,00 mensal**

**Agendar visita**

**Converse com o Corretor**

**AP203842**

**Apartamento à venda no Centro em Campinas**

Rua Alferes Domingos, Centro, Campinas, SP

Atualizado em: 19/10/23

4 Quartos 6 Banheiros 3 Vagas 240m<sup>2</sup> Área útil 240m<sup>2</sup> Área total

25°C Sunny

redeprovectum.com.br/imovel/ap203842-apartamento-venda-centro-campinas-sp/

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin... Índices Portal brasil... Adobe Acrobat

**Comprar** **Alugar**

Valor do Imóvel **R\$ 1.850.000,00**

Condomínio **R\$ 1.900,00**

IPTU **R\$ 580,00 mensal**

**Agendar visita**

**Converse com o Corretor**

**Descrição**

Apartamento de alto padrão à venda no Cambuí com 240 de área útil, 4 suítes, 3 vagas livres. Lindo, alto padrão, atualizado recentemente com requinte, ambientes espaçosos, rico em armários, andar alto, 1 apartamento por andar. São 4 suítes, assoalho de madeira, todas com sacada, armários, salas privativas para tv e jantar com armários e acesso a sacada, lavabo, ampla sala para 3 ambientes com piso em assoalho de madeira e mármore, varanda, cozinha planejadíssima, despensa, lavanderia, dependência de empregada com banheiro e 3 vagas de garagens. Área de lazer no condomínio com sauna, piscina, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festas e playground. Agende uma visita e encante-se com a possibilidade de morar bem, com muito conforto, sofisticação e toda a praticidade que o Cambuí oferece. Aceita financiamento. Rede Provectum Imóveis.

**ver mais**

**Recursos do Imóvel**

Disponível

Ar-Condicionado, Area-De-Servico, Armario-Na-Cozinha, Armario-No-Dormitorio, Armarios-Planejados, Banheiro-De-Empregada, Churrasqueira, Closet, Cozinha-Planejada, Despensa, Dormitorios-De-Empregada, Lavabo, Padrao, Sacada, Sala-De-Estar, Sala-De-Jantar, Sala-De-Tv, Varanda

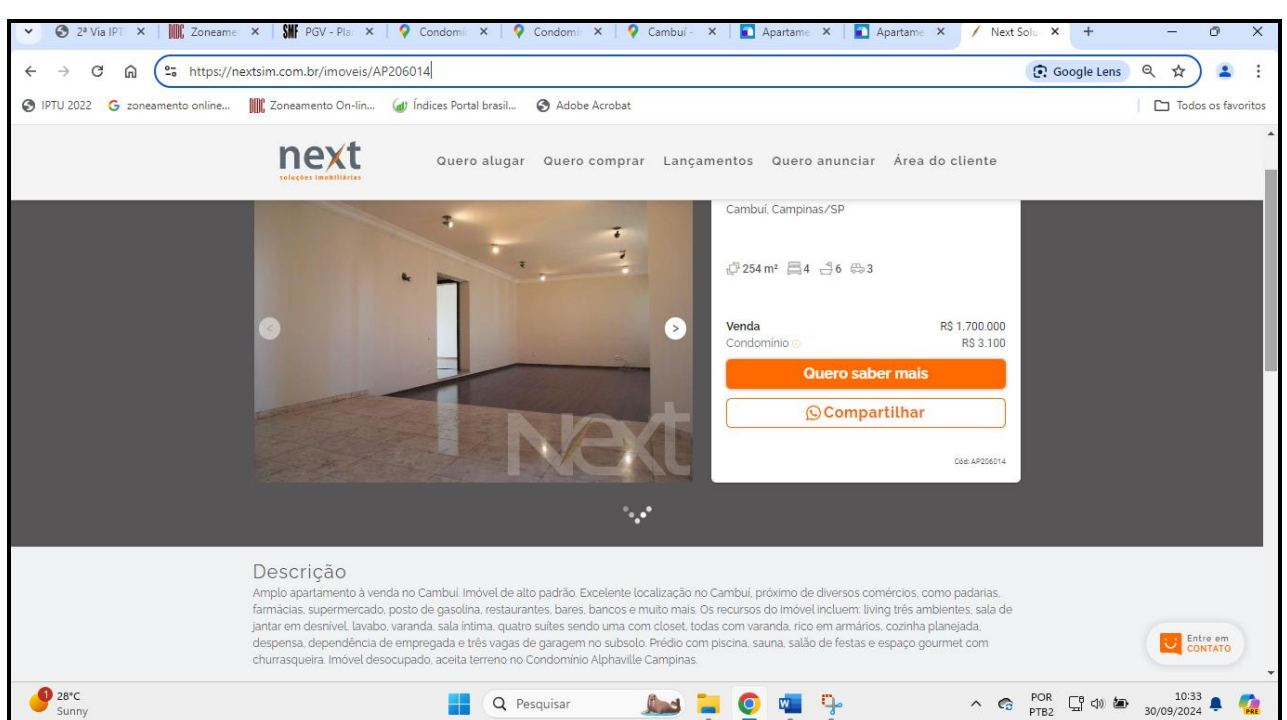
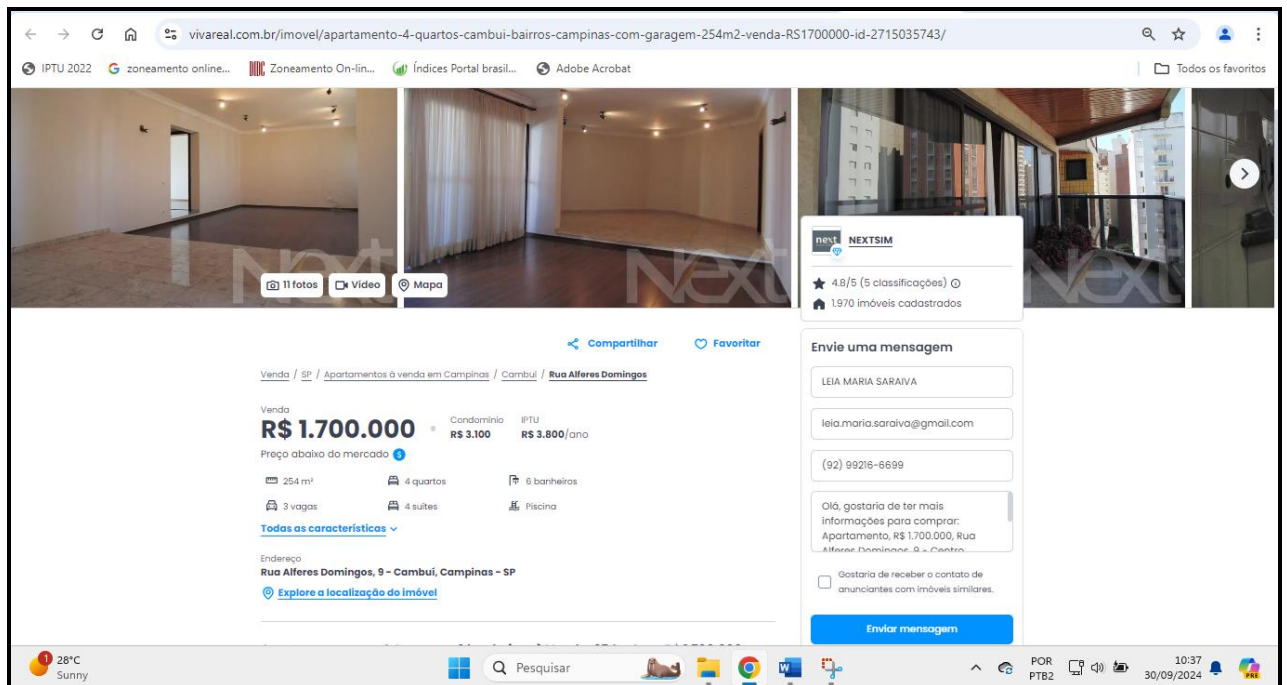
Indisponível

Banheira-De-Hidromassagem, Piscina-Privativa, Ar-Condicionado, Chuveiro-A-Gás, Apartamento-Cobertura, Fogão-Incluse, Geladeira-Inclusa, Banheiro-Adaptado, Closet, Cozinha-Americana, Mesas-E-Cadeiras-De-Escritório, Jardim, Quartos-E-Corredores-Com-Portas-Amplas, Quintal, Somente-Uma-Gasa-No-Terreno

**Imóveis semelhantes aos que você procura**

25°C Sunny

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>	<b>IMOBILIÁRIA: NEXT</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP206014</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 1.700.000,00</b>	<b>ÁREA: 253,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-254m2-venda-RS1700000-id-2715035743/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-254m2-venda-RS1700000-id-2715035743/</a>		
<a href="https://nextsim.com.br/imoveis/AP206014">https://nextsim.com.br/imoveis/AP206014</a>		
9º andar		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 4</b>	IMOBILIÁRIA: <b>NEXT</b>	CÓDIGO SITE: <b>AP000596</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 1.950.000,00</b>	ÁREA: <b>253,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-256m2-venda-RS1950000-id-2683909933/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-256m2-venda-RS1950000-id-2683909933/</a> <a href="https://nextsim.com.br/imoveis/AP000596">https://nextsim.com.br/imoveis/AP000596</a>		
1º andar		

**Venda** / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Cambuí / Rua Alferes Domingos

**Venda**  
**R\$ 1.950.000**  
 Preço abaixo do mercado

Condomínio **R\$ 1.900** IPTU **R\$ 230/ano**

256 m<sup>2</sup> 4 quartos 6 banheiros 3 vagas 4 suítes Mobilado

**Enviar uma mensagem**

LEIA MARIA SARAIVA  
 leia.maria.saraiva@gmail.com  
 (92) 99216-6699

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.950.000, Rua

**next** soluções imobiliárias

Quero alugar Quero comprar Lançamentos Quero anunciar Área do cliente

256 m<sup>2</sup> 4 6 3

**Venda** R\$ 1.950.000  
 Condomínio R\$ 1.900

**Quero saber mais**

**Compartilhar**

Cód: AP000596

**Descrição**  
 Apartamento de 256 m<sup>2</sup> com quatro suítes, todas com sacada, amplo living dois ambientes integrado à varanda. Cozinha planejada, despensa, copa, área de serviço, dependência completa para funcionário. Três vagas de garagem. Edifício de um apartamento por andar. Área comum com salas de festas e jogos, churrasqueira, piscina e sauna.

**Entre em CONTATO**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 5</b>	<b>IMOBILIÁRIA: BILBAO</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP0333</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 1.790.000,00</b>	<b>ÁREA: 253,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-257m2-venda-RS1790000-id-86627814/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-257m2-venda-RS1790000-id-86627814/</a>		
<a href="https://www.bilbaoimoveis.com.br/imovel/apartamento-campinas-4-quartos-257-m/AP0333-BIL">https://www.bilbaoimoveis.com.br/imovel/apartamento-campinas-4-quartos-257-m/AP0333-BIL</a>		

**Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Cambui**

**Venda**  
**R\$ 1.790.000** • Condomínio **R\$ 2.700** IPTU **isento**  
 Preço abaixo do mercado

257 m<sup>2</sup> • 4 quartos • 6 banheiros  
 3 vagas • 12 andar • 4 suítes

**BILBAO Imóveis LTDA-ME**  
 Crecit: 39201-F-SP  
 5/5 (1 classificação) • 119 imóveis cadastrados

**Envie uma mensagem**

LEILA MARIA SARAIVA  
 leila.maria.saraiva@gmail.com  
 (92) 99216-6699

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 1.790.000, Centro

**BILBAO IMÓVEIS** Comercial  
 (19) 3251-6025 • 19 99130-0640

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Campinas > Cambui > Apartamento de 257 m<sup>2</sup> Cambui - Campinas, à venda por R\$ 1.790.000

**AP0333-BIL**

**Venda** R\$ 1.790.000 (R\$ 6.985/m<sup>2</sup>)  
 Condomínio R\$ 2.700/mês

**Apartamento com 4 quartos, 257 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 1.790.000**  
 Cambuí - Campinas/SP

Antonio Savio de Menezes