

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **OITAVA VARA CÍVEL**
DA COMARCA DE **CAMPINAS**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **0043128-59.1999.8.26.0114**

Repte.: **Banco Itaú S/A**

Reqdo.: **Celio de Castro**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil

- CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliações de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do **apartamento n.º 71/81, localizado no 7º andar do Condomínio Camaçari, situado na Rua Major Solon, n.º 281, Cambuí, nesta cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo**, conforme descrição detalhada a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram regularmente informadas da data, horário e local da perícia, conforme petição de fls. **354** dos autos.

Cumprida as exigências legais, em **08 de maio de 2024, às 14:00 horas**, foi realizada diligência técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença.

I – Pelo Requerente: **Ninguém compareceu;**

II – Pelo Requerido: **Ninguém compareceu;**

III – Terceiro: **O inquilino Tadeu Cury.**

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Que o imóvel *sub-judice* é integrante da matrícula raiz de n.º 26.650 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, juntada às fls. 292/301 dos autos, na qual possui a seguinte descrição:

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IMÓVEL
Nº CADASTRO APARTAMENTO nº 71/81 (setenta e um/oitenta e um) - DUPLEX, localizado no 7º andar do <u>EDIFÍCIO CAMAÇARI</u> integrante do CONDOMÍNIO SOLAR ITAPUÃ - (<u>em construção</u>), situado nesta cidade e la. Circunscrição à rua Major Solon, 281, contendo:- <u>piso inferior</u> - sala de estar, sala de jantar, duas sacadas, escada de acesso ao piso superior, lavabo, hall interno, cozinha, área de serviço, despensa, dormitório de empregada e W.C. de serviço; <u>piso superior</u> - escada de acesso ao piso inferior, sala de recreação, sala íntima, duas suítes contendo cada uma sacada e banheiro privativo, um dormitório com sacada e um banheiro social, com as seguintes áreas:- útil de 197,2800ms², comum de 86,291ms², total de 283,5710ms² e uma fração ideal no terreno de 2,24377% ou 42,85017ms² no todo do terreno com a área total de

IMÓVEL
1.909,74ms², o qual mede:- 54,10ms de frente pelo alinhamento da rua Major Solon; do lado direito 12,23ms, pelo alinhamento da Avenida Anchieta, deflete à direita 16,87ms, onde confronta com terreno do prédio 774 da Avenida Anchieta, deflete a esquerda 24,54ms, onde confronta com terreno dos prédios nºs 774 e 784 da Av. Anchieta, deflete à direita 5,09ms, onde confronta com parte do terreno do prédio 794 da Av. Anchieta e deflete à esquerda 26,70ms, onde confronta com o terreno dos prédios nºs 794, 804 e 810 da Av. Anchieta; 16,50ms em curva, na confluência das vias públicas aludidas; do lado esquerdo, partindo do alinhamento da rua Major Solon, 8,40ms, mais 7,30ms, deflete à esquerda 0,30ms, deflete à direita 12,70ms, onde confronta com terreno do prédio nº 293 da rua Major Solon, deflete à direita 17,22ms, onde confronta com terreno dos prédios nºs 293-305 e parte do 309, da rua Ma-

IMÓVEL
jor Solon, deflete à esquerda 14,55ms, onde confronta com parte do terreno do prédio nºs 313/315 da rua Major Solon, e fundo 19,91ms, onde confronta com parte do terreno dos prédios 45, da rua José Vilagelin Junior e 820, da Av. Anchieta.

De acordo com o documento juntado às fls. 16 dos autos, consta que em relação ao apartamento *sub-judice* encontra-se integrado **as vagas de garagem cobertas de n.º 21 e 21-A, situadas no 1º subsolo do condomínio**, conforme reprodução parcial a seguir do referido documento.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

QUADRO RESUMO

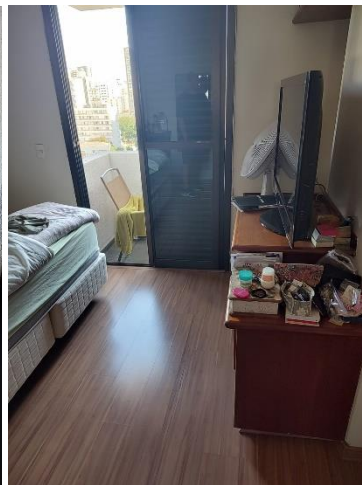
1 - DO IMÓVEL: Apartamento nº 71/81, Duplex, do sétimo andar do EDIFÍCIO CAMAÇARI, integrante do Condomínio Solar Itapua, em construção, que receberá o nº 281, pela Rua Major Solon, na Cidade, Município, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de Campinas, neste Estado, contendo: piso inferior - sala de estar, sala de jantar, duas sacadas, escada de acesso ao piso superior, lavabo, hall interno, cozinha, área de serviço, despensa, dormitório de empregada e W.C. de serviço; piso superior - escada de acesso ao piso inferior, sala de recreação, sala íntima, duas suítes contendo cada uma sacada e banheiro privativo, um dormitório com sacada e um banheiro social, com as seguintes áreas: - útil de 197,2800 m², comum de 86,291 m², total de 283,5710 m² e uma fração ideal no terreno de 2,24377% ou 42,85017 m² no todo do terreno com a área total de 1.909,74 m², o qual mede:- 54,10 ms de frente pelo alinhamento da rua Major Solon; do lado direito 12,23 ms, pelo alinhamento da Avenida Anchieta, deflete à direita 16,87 ms, onde confronta com terreno do prédio 774 da Avenida Anchieta, deflete à esquerda 24,54 ms, onde confronta com terreno dos prédios nºs 774 e 784 da Av. Anchieta, deflete à direita 5,09 ms, onde confronta com parte do terreno do prédio 794 da Av. Anchieta e deflete à esquerda 26,70 ms, onde confronta com o terreno dos prédios nºs 794, 804 e 810 da Av. Anchieta; 16,50 ms em curva, na confluência das vias públicas aludidas: do lado esquerdo, partindo do alinhamento da Rua Major Solon, 8,40 ms, mais 7,30 ms, deflete à esquerda 0,30 ms, deflete à direita 12,70 ms, onde confronta com terreno do prédio nº 293 da Rua Major Solon, deflete à direita 17,22 ms, onde confronta com terreno dos prédios nºs 293-305 e parte do 309, da Rua Major Solon, deflete à esquerda 14,55 ms, onde confronta com parte do terreno do prédio nºs 313/315 da Rua Major Solon, e fundo 19,91 ms, onde confronta com parte do terreno dos prédios 45, da rua José Vilagelin Junior e 820, da Av. Anchieta.

Faz parte desta transação as vagas de garagem nº 21 e 21-A, cobertas, do 1º subsolo do referido condomínio, possuindo cada uma as seguintes áreas: útil de 16,00 m², comum de 4,1226 m², área total de 20,1226 m² e uma fração ideal no terreno de 0,10872% ou 2,17 m², no todo do terreno.

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Expert pode constatar que o imóvel *sub-judice* é composto de:

- primeiro piso → sala de jantar, sala de estar, sala de TV, lavabo, varanda, copa/cozinha, área de serviço, dormitório e wc de empregada;
- segundo piso → sala íntima e 03 suítes com varanda e closet.

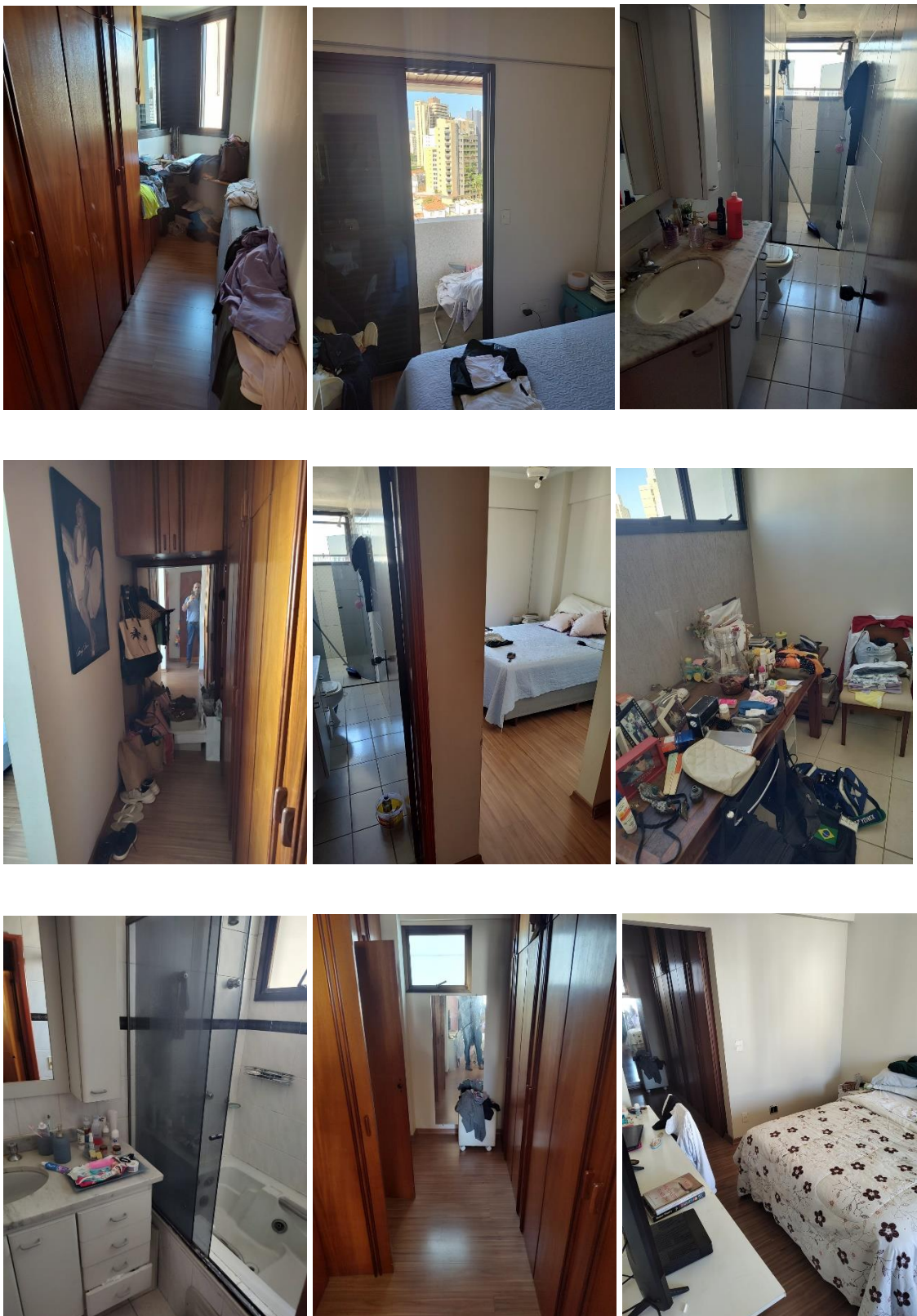
De um modo geral podemos classificar o apartamento *sub-judice* no padrão: “**Apartamento Padrão Médio c/ elevador (-)**”, segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação “**E**” – Reparos Simples; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente **34 anos**, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

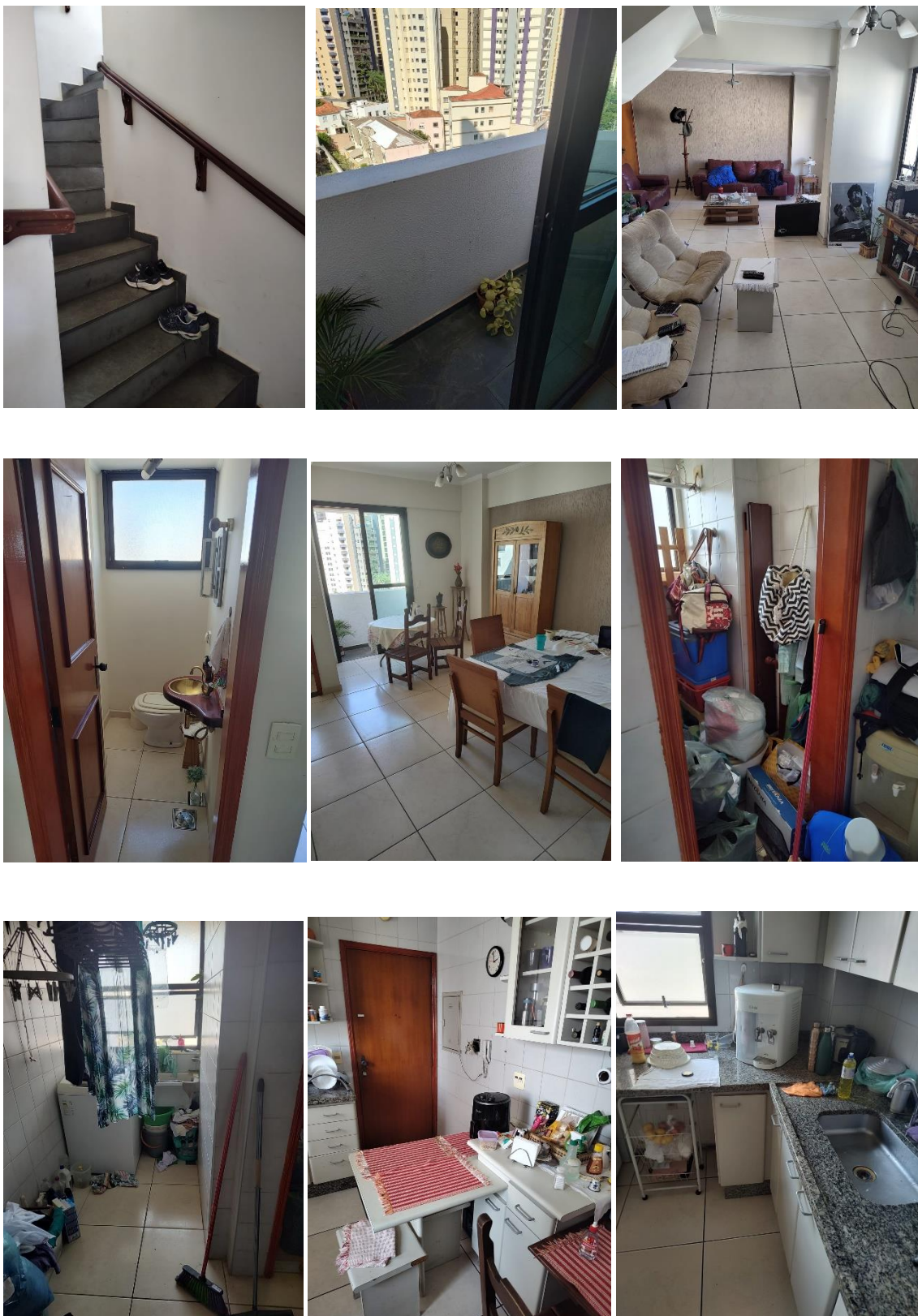
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

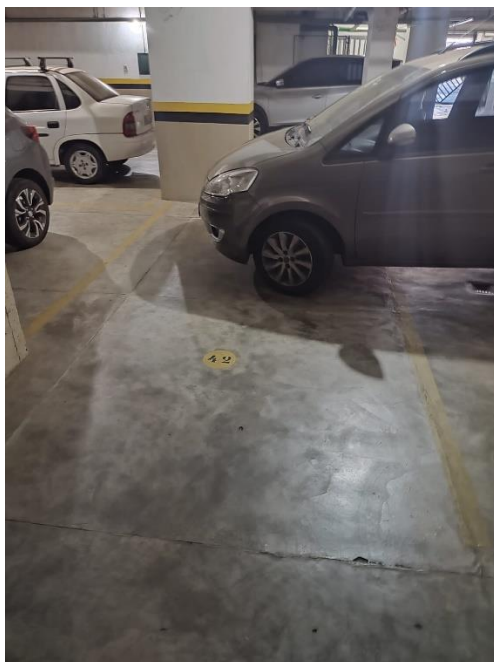


Fotos 01/21 - Vistas parciais internas do apartamento *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 22/23 – Vistas parciais das vagas de garagens identificadas como vagas n.º 41 e 42

Conforme constatado na data da perícia técnica, o condomínio onde se situa o imóvel residencial *sub-judice* possui a título de áreas comuns **piscina e churrasqueira**, melhor demonstradas através do registro fotográfico a seguir.



Fotos 24/25 – Vistas parciais das áreas de uso comum do Condomínio

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

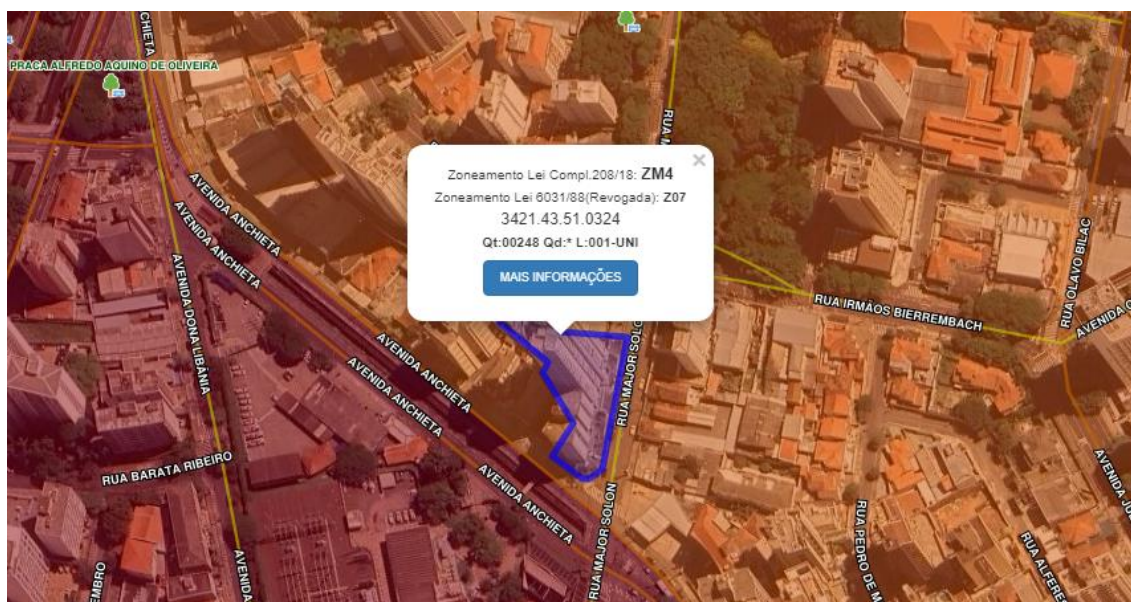


Fotos 26/27 – Vistas parciais externas do Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice*.

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizado na zona ZM4, conforme arquivo urbanístico da Prefeitura Municipal de Campinas.

Foto 28



<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 29/30 - Vistas parciais da situação e da via pública onde se situa o imóvel sub-judice



III.3 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto - **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial e comercial bem consolidada, com um perfil de médio e médio/alto padrão construtivo.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

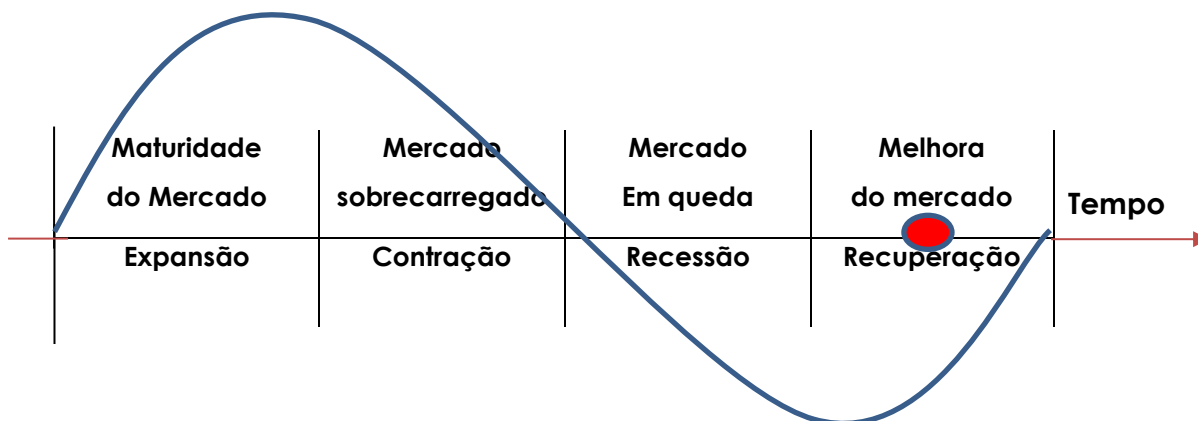
De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma "liquidez média" entre 3 a 6 meses.

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.

Nível de Preços



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Comparativo de Dados do Mercado, com tratamento de fatores, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Pesquisa de Mercado					
Nº	Local	Preço (R\$)	Fonte da informação	Área Útil (m²)	Vagas
1	Rua Dr. Liráucio Gomes, 1100, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 729.000,00	site: vivareal.com.br	113,00	2
2	Rua Majir Solon, 615, Cambuí, Campinas - SP.	R\$ 800.000,00	site: vivareal.com.br	115,00	2
3	Rua Emília Paiva Meira, 77, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 1.380.000,00	site: vivareal.com.br	170,00	2
4	Rua Dr. José Inocêncio de Campos, 121, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 1.390.000,00	site: vivareal.com.br	165,00	2
5	Rua Barão de Ataliba, 125, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 950.000,00	site: vivareal.com.br	145,00	2
6	Rua Dr. Carlos Antônio da Costa Carvalho, 539, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 1.390.000,00	site: vivareal.com.br	153,00	2
7	Rua Dona Prisciliana Soares, 206, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 1.400.000,00	site: vivareal.com.br	160,00	2
8	Rua João Francisco de Andrade, 39, Cambuí, Campinas - SP	R\$ 890.000,00	site: vivareal.com.br	112,00	2

Nº	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Fator oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)
Avaliando	-	197,280	-	-	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568
1	729.000,00	113,00	0,90	5.806,19	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568
2	800.000,00	115,00	0,90	6.260,87	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075
3	1.380.000,00	170,00	0,90	7.305,88	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075
4	1.390.000,00	165,00	0,90	7.581,82	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075
5	950.000,00	145,00	0,90	5.896,55	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075
6	1.390.000,00	153,00	0,90	8.176,47	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568
7	1.400.000,00	160,00	0,90	7.875,00	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568
8	890.000,00	112,00	0,90	7.151,79	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568

Idade Estimada	Vida Referencial	Idade (%)	Estado de conservação (IBAPE)	Depreciação	KD	Valor Residual [R]	Foc
34	60	57%	e	0,0181	0,5460	20,00%	0,6368
20	60	33%	c	0,0252	0,7582	20,00%	0,8065
30	60	50%	c	0,0252	0,6093	20,00%	0,6874
25	60	42%	c	0,0252	0,6871	20,00%	0,7497
15	60	25%	c	0,0252	0,8225	20,00%	0,8580
25	60	42%	d	0,0809	0,6478	20,00%	0,7183
25	60	42%	c	0,0252	0,6871	20,00%	0,7497
26	60	43%	c	0,0252	0,6721	20,00%	0,7377
32	60	53%	d	0,0809	0,5433	20,00%	0,6346

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Nº	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Parcela da Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias					
					Fator de obsolescência da construção - FOC			Fator Padrão Construtivo - Fp		
					Sim	Variação Monetária Foc (R\$)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²) aplicado Foc	Sim	Variação Monetária Padrão Construtivo (R\$)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²) aplicado fator padrão
1	729.000,00	113,00	5.806,19	128%	0,790	-1.558,80	4.247,40	1,000	0,00	5.806,19
2	800.000,00	115,00	6.260,87	112%	0,926	-515,99	5.744,88	0,900	-700,78	5.560,09
3	1.380.000,00	170,00	7.305,88	105%	0,849	-1.151,53	6.154,35	0,900	-764,28	6.541,61
4	1.390.000,00	165,00	7.581,82	115%	0,742	-2.256,82	5.325,00	0,900	-874,70	6.707,12
5	950.000,00	145,00	5.896,55	124%	0,887	-831,01	5.065,54	0,900	-732,26	5.164,30
6	1.390.000,00	153,00	8.176,47	84%	0,849	-1.036,49	7.139,98	1,000	0,00	8.176,47
7	1.400.000,00	160,00	7.875,00	86%	0,863	-926,06	6.948,94	1,000	0,00	7.875,00
8	890.000,00	112,00	7.151,79	82%	1,003	20,25	7.172,03	1,000	0,00	7.151,79

Média antes da aplicação dos fatores	7006,82	Média	5.974,76	Média	6.622,82
Desvio Padrão	909,7515	Desvio Padrão	1072,91	Desvio Padrão	1082,25
Coeficiente de variação inicial	12,98%	Coef. de variação	17,96%	Coef. de variação	16,34%

Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)			Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
Fator Área (Abunahman) - Fa						
Sim	Variação Monetária Área (R\$)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²) aplicado fator área				
0,933	-390,66	5.415,53	-1.949,46	3.856,73	0,664	3.856,73
0,935	-408,44	5.852,43	-1.625,21	4.635,66	0,740	4.635,66
0,963	-266,83	7.039,05	-2.182,64	5.123,25	0,701	5.123,25
0,956	-331,22	7.250,59	-3.462,74	4.119,08	0,543	4.119,08
0,926	-436,84	5.459,71	-2.000,11	3.896,44	0,661	3.896,44
0,938	-503,42	7.673,05	-1.539,91	6.636,56	0,812	6.636,56
0,949	-401,75	7.473,25	-1.327,81	6.547,19	0,831	6.547,19
0,932	-488,61	6.663,18	-468,36	6.683,42	0,935	6.683,42
Média		6.603,35				5.187,29
Desvio Padrão		909,95			Desvio Padrão	1257,79
Coef. de variação		13,78%			Coef. de variação	24,25%

Elemento	Saneamento Amostral							
	Valores Unitários (R\$/m²)							
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7
1	3856,73	3856,73	3856,73	3856,73	3856,73	3856,73	3856,73	3856,73
2	4635,66	4635,66	4635,66	4635,66	4635,66	4635,66	4635,66	4635,66
3	5123,25	5123,25	5123,25	5123,25	5123,25	5123,25	5123,25	5123,25
4	4119,08	4119,08	4119,08	4119,08	4119,08	4119,08	4119,08	4119,08
5	3896,44	3896,44	3896,44	3896,44	3896,44	3896,44	3896,44	3896,44
6	6636,56	6636,56	6636,56	6636,56	6636,56	6636,56	6636,56	6636,56
7	6547,19	6547,19	6547,19	6547,19	6547,19	6547,19	6547,19	6547,19
8	6683,42	6683,42	6683,42	6683,42	6683,42	6683,42	6683,42	6683,42
Média	5.187,29	5.187,29	5.187,29	5.187,29	5.187,29	5.187,29	5.187,29	5.187,29
Média + 30%	6.743,48	6.743,48	6.743,48	6.743,48	6.743,48	6.743,48	6.743,48	6.743,48
Média - 30%	3.631,10	3.631,10	3.631,10	3.631,10	3.631,10	3.631,10	3.631,10	3.631,10
Desvio padrão	1.257,79	1.257,79	1.257,79	1.257,79	1.257,79	1.257,79	1.257,79	1.257,79
Elementos	8	8	8	8	8	8	8	8

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Nº	Local	Preço	Fator Oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
1	Rua Dr. Liráucio Gomes, 1100, Cambuí, Campinas - SP	729000,00	0,90	113,00	5806,19
2	Rua Majir Solon, 615, Cambuí, Campinas - SP.	800000,00	0,90	115,00	6260,87
3	Rua Emília Paiva Meira, 77, Cambuí, Campinas - SP	1380000,00	0,90	170,00	7305,88
4	Rua Dr. José Inocêncio de Campos, 121, Cambuí, Campinas - SP	1390000,00	0,90	165,00	7581,82
5	Rua Barão de Ataliba, 125, Cambuí, Campinas - SP	950000,00	0,90	145,00	5896,55
6	Rua Dr. Carlos Antônio da Costa Carvalho, 539, Cambuí, Campinas - SP	1390000,00	0,90	153,00	8176,47
7	Rua Dona Prisciliana Soares, 206, Cambuí, Campinas - SP	1400000,00	0,90	160,00	7875,00
8	Rua João Francisco de Andrade, 39, Cambuí, Campinas - SP	890000,00	0,90	112,00	7151,79

Fator Padrão - F.p	Fator de obsolescência da Construção - Foc	Fator de Área - F.a	Variação Monetária final (R\$/m²)	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²)
1,000	0,790	0,933	-1949,461	0,664	3856,73
0,900	0,926	0,935	-1625,209	0,740	4635,66
0,900	0,849	0,963	-2182,637	0,701	5123,25
0,900	0,742	0,956	-3462,739	0,543	4119,08
0,900	0,887	0,926	-2000,113	0,661	3896,44
1,000	0,849	0,938	-1539,912	0,812	6636,56
1,000	0,863	0,949	-1327,806	0,831	6547,19
1,000	1,003	0,932	-468,362	0,935	6683,42

Média	5.187,29
Média + 30%	6743,48
Média - 30%	3631,10

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	5187,29
DP da Amostra	1257,79
Elementos Usados	8
Graus de liberdade	7
Coef. De variação Final	24%
t student	1,41
Intervalo de Confiança 80% ABNT NBR 14.653-1	
Limite Mínimo	4558,08
Limite Máximo	5816,50
Amplitude	24%
Grau de Precisão	III

$$Vq = R\$ 5.187,29$$

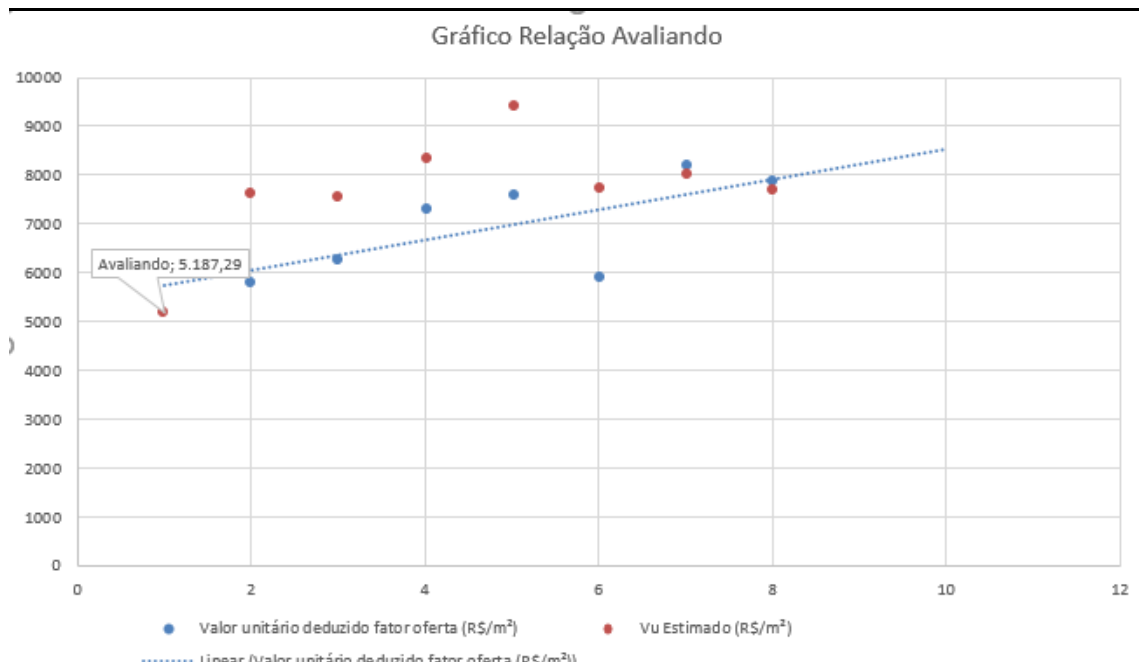
$$\text{Área do Útil do Apartamento} = 197,28 \text{ m}^2$$

$$VI = 5.187,29 \times 197,28$$

$$VI = R\$ 1.023.348,57$$

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



(conforme item b do artigo 8.2.1.4.2 ABNT NBR 14653-2)

Grau de Fundamentação - Método Comparativo Direto

Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653-2)

(13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
SOMA					9

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação **Tabela 4**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta concluir que o JUSTA VALOR DE MERCADO do apartamento *sub-judice* é de **R\$ 1.023.348,57 (um milhão, vinte e três mil, trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos)**, com referência ao mês de agosto de 2024.

VII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS” .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **19 (dezenove)** folhas, , mais **01 (um)** anexo.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Campinas, 27 de agosto de 2024.

(assinado digitalmente)

MATEUS GALANTE OLMEDO

Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS



Venda

R\$ 729.000

Condomínio
R\$ 2.380

IPTU
R\$ 210/ano

113 m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

19 andar

Varanda

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Doutor Liráucio Gomes, 1100 – Cambuí, Campinas – SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 113 m² por R\$ 729.000

(Código do anunciante: 210320 | Código no VivaReal: 2736439507)

Excepcional Apartamento à Venda no Coração do Cambuí!

Você merece viver com exclusividade e conforto! Este maravilhoso apartamento, sendo um por andar oferece o que há de melhor para sua família.

Destaques do Imóvel:

3 Quartos amplos, sendo 1 suíte espaçosa;

Sala para 2 ambientes com lavabo e uma sacada aconchegante para momentos de relaxamento;

Cozinha planejada que une funcionalidade e estilo, perfeita para inspirar suas criações culinárias;

Banheiro de serviço para maior comodidade;

2 Vagas de garagem paralelas, garantindo total praticidade para seu dia a dia.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-113m2-venda-R\\$729000-id-2736439507/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-113m2-venda-R$729000-id-2736439507/)

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 - Claro

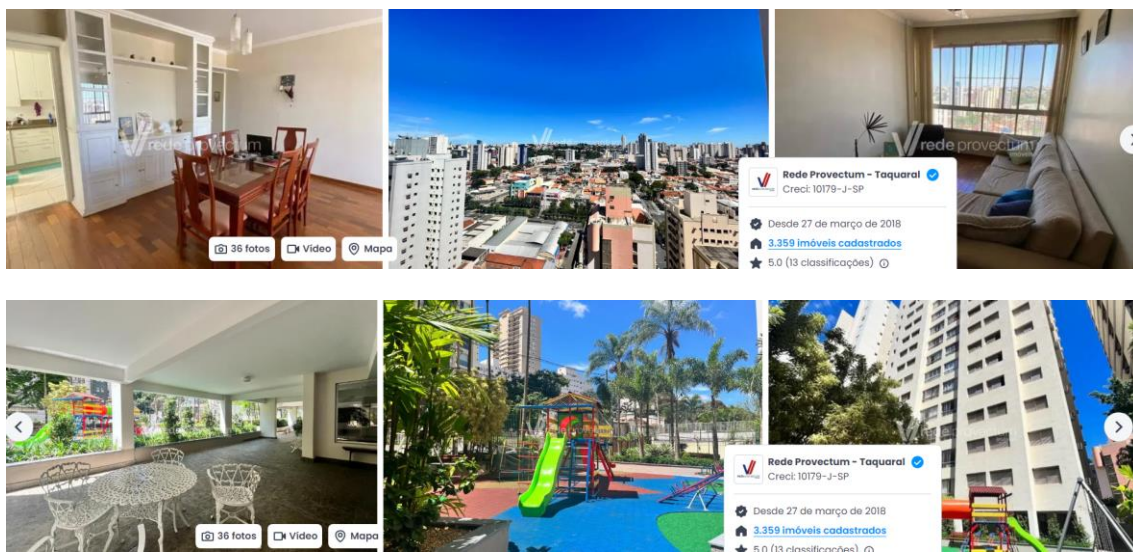
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio

Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda

R\$ 800.000

Condomínio **R\$ 1.356** IPTU **R\$ 213/ano**

115 m² 3 quartos 3 banheiros

2 vagas Lavanderia

Endereço
Rua Major Solon, 615 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 115 m² por R\$ 800.000

(Código do anunciante: AP287329 | Código no VivaReal: 2736490344)

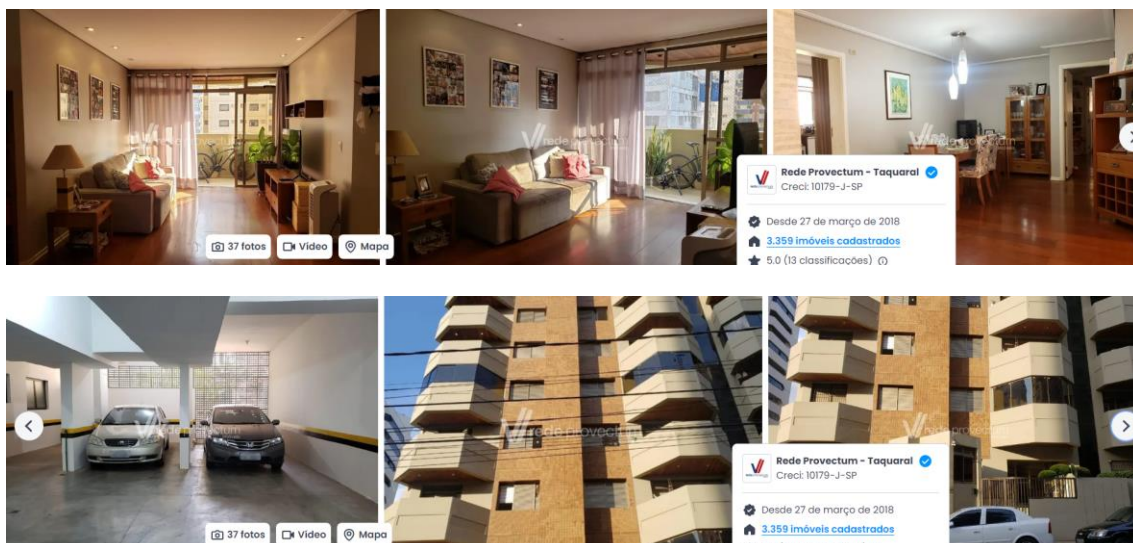
Amplio apartamento à venda no Cambuí, andar alto, excelente localização, próximo a Praça Quinze de Novembro, Riviera Panificadora. São 3 dormitórios, sendo 1 suíte, amplo living para 2 ambientes, cozinha planejada, área de serviço independente com dormitório e banheiro. São 2 vagas paralelas e cobertas, lazer com salão de festas e churrasqueira, playground e pátio com jardim. Portaria 24h presencial. Rede Provectum Imóveis -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-115m2-venda-RS800000-id-2736490344/>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda

R\$ 1.380.000

Condomínio

R\$ 1.300

IPTU

R\$ 260/ano

170 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

Varanda

Ar-condicionado

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Emília Paiva Meira, 77 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 1.380.000

(Código do anunciante: AP290548 | Código no VivaReal: 2736492919)

Apartamento de 3 dormitórios à venda no bairro Cambuí em Campinas, com ótima localização próximo aos clubes Regatas e Tênis Clube. Amplo apartamento com living para 3 ambientes, com sacada na sala e nos quartos, lavabo, 3 dormitórios sendo 1 suite master com closet, escritório, banheiro social, cozinha ampla e planejada, área de serviço com banheiro. Aquecimento à gás e 2 vagas de garagem cobertas e paralelas. Condomínio com playground e salão de festas, elevador panorâmico. O apartamento é amplo e arejado, com 170 m². Próximo ao Colégio Progresso e escola Madre Cecília, Tênis Clube e Clube Regatas, padarias Romana, Panetiere, hortifrúti Oba e demais conveniências. Portaria 24 horas. Agende uma visita! -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-170m2-venda-RS1380000-id-2736492919/>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

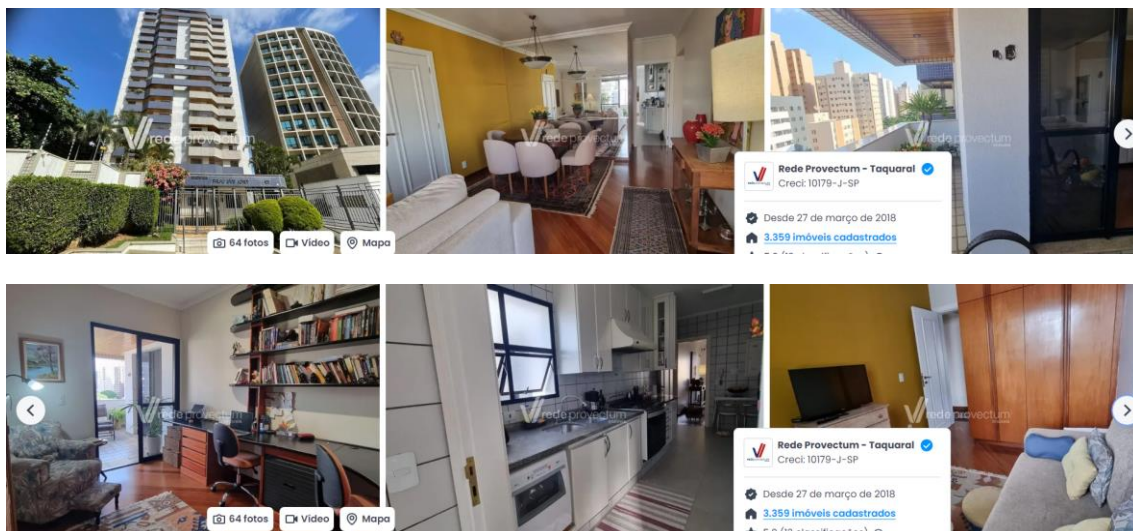
Cel.: (19) 99775-1871 - Claro

São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Cambuí / **Rua Doutor José Inocêncio de Campos**

Venda

R\$ 1.390.000

Condomínio

R\$ 1.668

IPTU

R\$ 330/ano

165 m²

4 quartos

5 banheiros

2 vagas

Varanda

Elevador

✓ Ar-condicionado

✓ Lavanderia

[Ocultar as características ^](#)

Endereço

Rua Doutor José Inocêncio de Campos, 121 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 165 m² por R\$ 1.390.000

(Código do anunciante: AP307904 | Código no VivaReal: 2736490347)

Apartamento à venda no Cambuí com 165m2, 4 dormitórios sendo 2 suítes um deles transformado em escritório todo planejado com acesso para varanda, Sala ampla com 2 portas para varanda, lavabo, cozinha planejada e área de serviço com armários planejados, quarto e banheiro de serviço .

Repaginado, espaçoso e arejado, andar alto e sol da manhã. Rua tranquila. Condomínio com piscina, quadra, playground, sauna , academia, salão de festas e churrasqueira.

Duas excelentes vagas de garagem paralelas.

Aceito proposta para venda mobiliado. Confira! Rede Provetum. -

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-165m2-venda-R\\$1390000-id-2736490347/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-165m2-venda-R$1390000-id-2736490347/)

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 - Claro

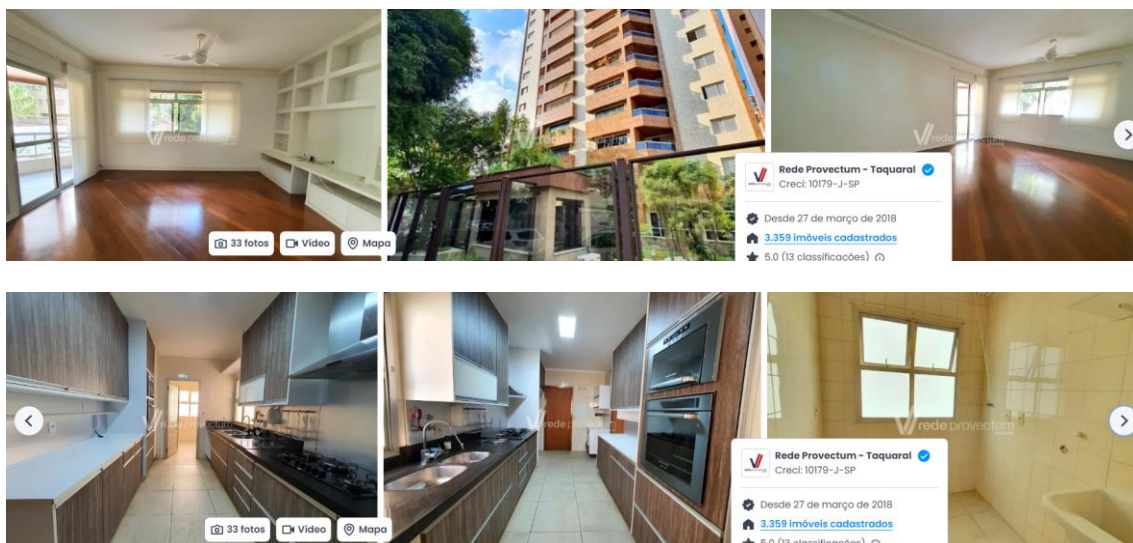
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio

Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda
R\$ 950.000 • Condomínio **R\$ 1.599** IPTU **R\$ 3.850/ano**

Preço abaixo do mercado

- 145 m²
- 4 quartos
- 5 banheiros
- 2 vagas
- Varanda
- Elevador
- Ar-condicionado
- Varanda gourmet
- Lavanderia

[Ocultar as características](#)

Endereço
Rua Barão de Ataliba, 125 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 145 m² por R\$ 950.000

(Código do anunciante: AP230139 | Código no VivaReal: 2736491366)

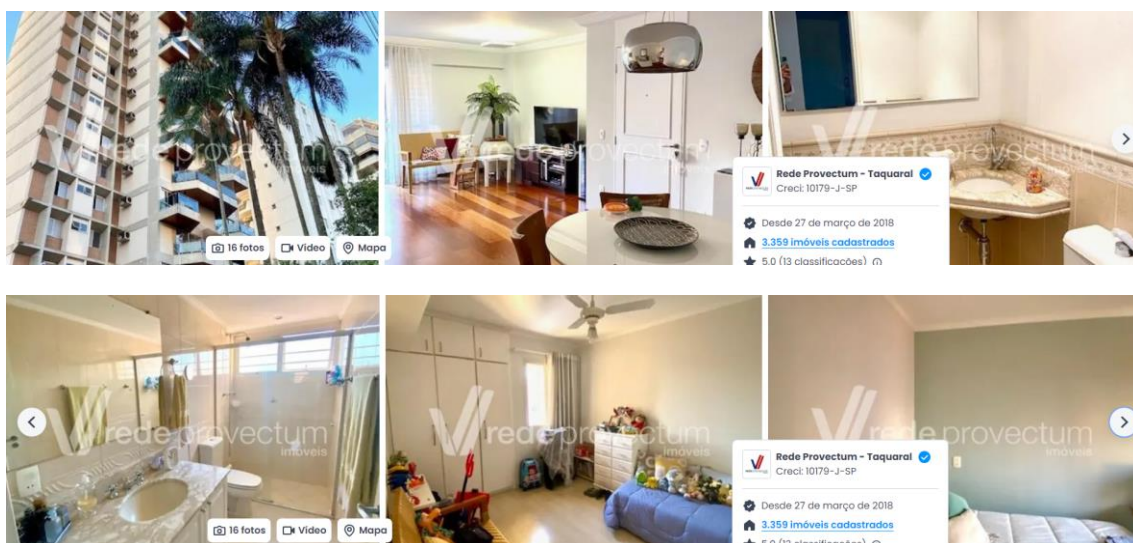
Apartamento de 4 dormitórios para venda no bairro Cambuí. Excelente localização, próximo ao Multicoisas, Rua Olavo Bilac, Carrefour Bairro, Avenida Orosimbo Maia, alto padrão. São 2 suítes todas com armários, sala com varanda, lavabo, piso em madeira maciça, copa, cozinha com armários planejados, banheiro social com box de vidro blindex, lavanderia com armários, despensa, área com banheiro de serviços, 2 vagas de garagem cobertas, portaria 24 horas, área de lazer com piscina, churrasqueira, academia, salão de jogos e de festas. Localização: próximo às principais vias de acesso ao bairro, estuda proposta. Agende sua visita! -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-145m2-venda-RS950000-id-2736491366/>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda

R\$ 1.390.000

Condomínio

R\$ 1.200

IPTU

R\$ 325/ano

153 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

Elevador

Closet

✓ Lavanderia

[Ocultar as características ^](#)

Endereço

Rua Doutor Antônio da Costa Carvalho, 539 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 153 m² por R\$ 1.390.000

(Código do anunciante: AP207604 | Código no VivaReal: 2736491423)

Excelente apartamento à venda localizado na melhor rua do Cambuí, calma e bem arborizada, próximo a bancos, padarias, restaurantes, lojas. Apartamento de frente, com sol da manhã, andar alto, além da sala com 2 ambientes temos mais uma para TV, 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet, banheiro social, dependência de empregada, lavabo, área de serviço, 2 vagas de garagens cobertas, salão de festa. -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-153m2-venda-RS1390000-id-2736491423/>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 - Claro

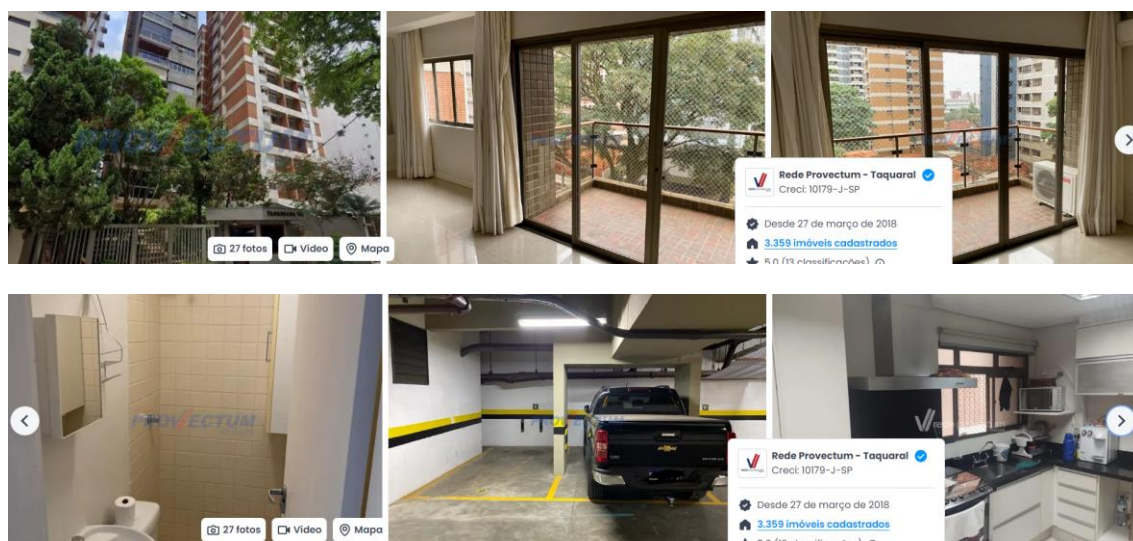
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio

Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda

R\$ 1.400.000

Condomínio

R\$ 1.700

IPTU

R\$ 4.350/ano

160 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

Varanda

Ar-condicionado

✓ Varanda gourmet

✓ Lavanderia

[Ocultar as características ^](#)

Endereço

Rua Dona Prisciliana Soares, 206 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 1.400.000

(Código do anunciante: AP280333 | Código no VivaReal: 2736635685)

Apartamento de 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet, para venda no coração do Cambuí em Campinas, sala ampla para 2 ambientes com sacada, cozinha com armários, lavanderia, banheiro de empregada, escritório e 2 vagas de garagem. Documentação OK para financiamento, forte comercio no entorno, Supermercados, Farmácia, restaurantes, próximo ao centro de convivência, confira! -

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-160m2-venda-R\\$1400000-id-2736635685/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-160m2-venda-R$1400000-id-2736635685/)

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

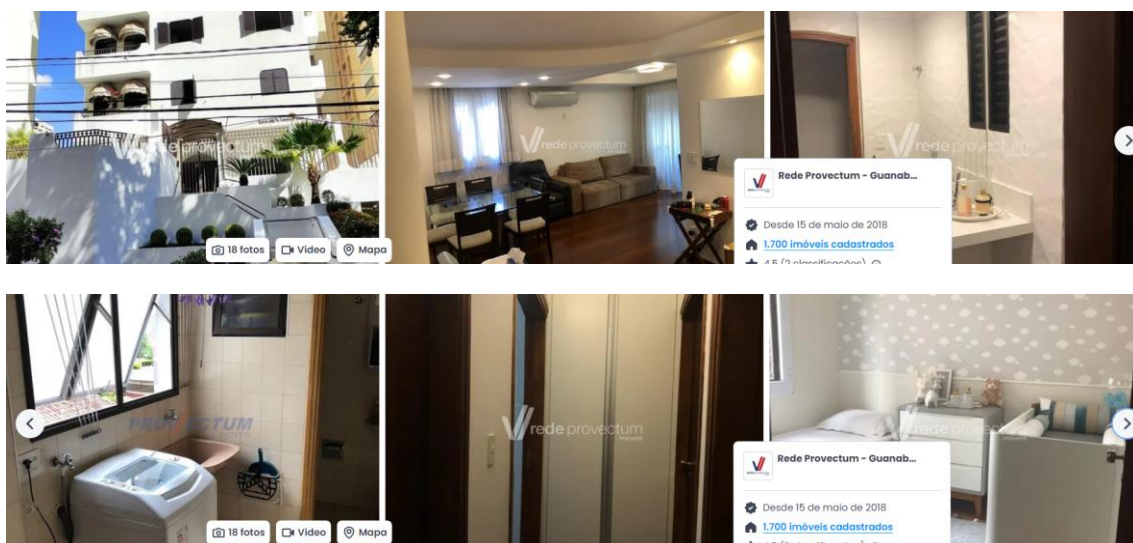
Cel.: (19) 99775-1871 - Claro

São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Venda

R\$ 890.000

Condomínio
R\$ 1.200

IPTU
R\$ 223/ano

112 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

Varanda

Endereço

Rua João Francisco de Andrade, 39 - Cambuí, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 112 m² por R\$ 890.000

(Código do anunciante: AP244660 | Código no VivaReal: 2734789285)

Bem localizado no miolo do Cambuí Apartamento recém reformado, possui 3 dormitórios com armários planejados (sendo 1 suíte) sala para 2 ambientes, lavabo, sacada, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem no subsolo. Analisa permuta com apartamento de maior valor no Cambuí. Outras informações e visita entre em contato com a corretora responsável. -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-112m2-venda-RS890000-id-2734789285/>

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 99775-1871 - Claro

São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816