

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da **5ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Autos nº **0009773-57.2019.8.26.0114**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli

Executado: Euclides Braga da Costa Neto e outro

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em março/2023 –

Valor integral do bem [apartamento + uma vaga de garagem]

→ **R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil reais)

**Gilmar Nascimento Saraiva**, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.188] para levantar o atual Valor de Mercado para Venda deste imóvel:

**APARTAMENTO + 01 VAGA DE GARAGEM**

Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli – Área útil: 74,65m<sup>2</sup>

Rua Raphael Salles, nº 145 – 3º andar – apto 34 – Garagem nº 76 – Bonfim – Campinas-SP

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

## ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Há divergência, entre um anúncio e outro, relativa à área útil das ofertas de apartamentos à venda no edifício residencial avaliando. No entanto, trata-se do mesmo tipo de imóvel, com a mesma área útil, ocorre apenas que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; outras ainda arredondam as medidas.

Para sanar esse vício, neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da área útil [74,65m<sup>2</sup>], **não** a da área total, para calcular o **valor unitário** tanto do **avaliando** quanto dos **elementos comparativos**.

## 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 (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) nº 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. Também 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 AVALIANDO e DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

**Da Matrícula:** nº 102163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas- SP

**IMOVÉL:** Apartamento sob nº 34, situado no 3º andar do Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli, situado na Rua Rafael Sales, nº 145, nesta cidade e comarca, composto de estar/jantar, sacada, circulação, 03 dormitórios, 01 banheiro social; 01 banheiro privativo, cozinha, área de serviço e WC., com as seguintes áreas reais: útil de 74,65m<sup>2</sup>, comum de 22,67m<sup>2</sup>, total de 97,32m<sup>2</sup> e áreas equivalentes privativa de 74,65m<sup>2</sup>, comum de 16,89m<sup>2</sup>, total de 91,54m<sup>2</sup> fração ideal do terreno de 25,564m<sup>2</sup> ou 1,244%.

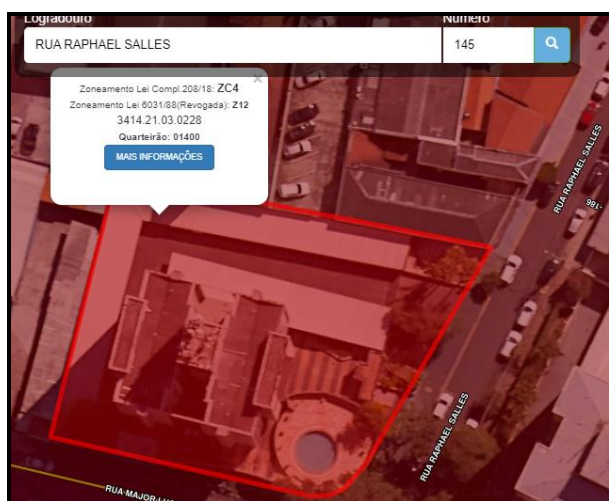
**Da Matrícula:** nº 102259 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas- SP

**IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 76, coberta, situada no sub solo do Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli, situado na Rua Rafael Sales, nº 145, nesta cidade e comarca, com as seguintes áreas reais: útil de 10,12m<sup>2</sup>, comum de 22,54m<sup>2</sup>, total de 32,66m<sup>2</sup> e áreas equivalentes privativa de 7,08m<sup>2</sup>, comum de 12,29m<sup>2</sup>, total de 19,37m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 5,405m<sup>2</sup> ou 0,263%.

**Endereço:** Rua Raphael Salles, nº 145 – apto. 34 – 3º andar – Garagem nº 76 – Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli – bairro Bonfim - Campinas-SP.

**Código Cartográfico:** 3414.21.03.0228.01012 – **Ano de Conclusão da Obra:** 1995 (28 anos)

**Zoneamento:** ZC4 – **Índice Fiscal:** 212,2103 UFICs



### **Do Condomínio Residencial:**

O residencial possui uma torre, 17 andares, 04 apartamentos por andar, totalizando 68 unidades. O prédio tem fachada com pintura em látex.

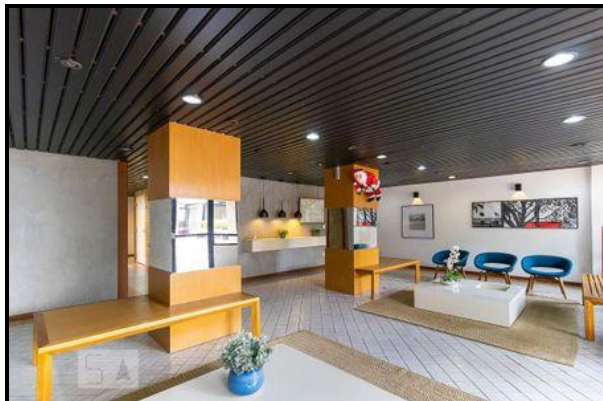




## Das Benfeitorias do Condomínio:

Portaria 24 horas	Piscina
Portão eletrônico	Academia
Hall de Entrada	Play Ground
Salão de Festas	

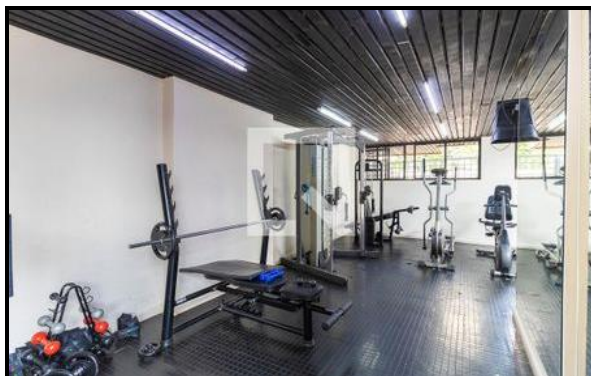
**Hall de Entrada**



**Salão de Festas**



**Academia**



**Piscina**



**Playground**

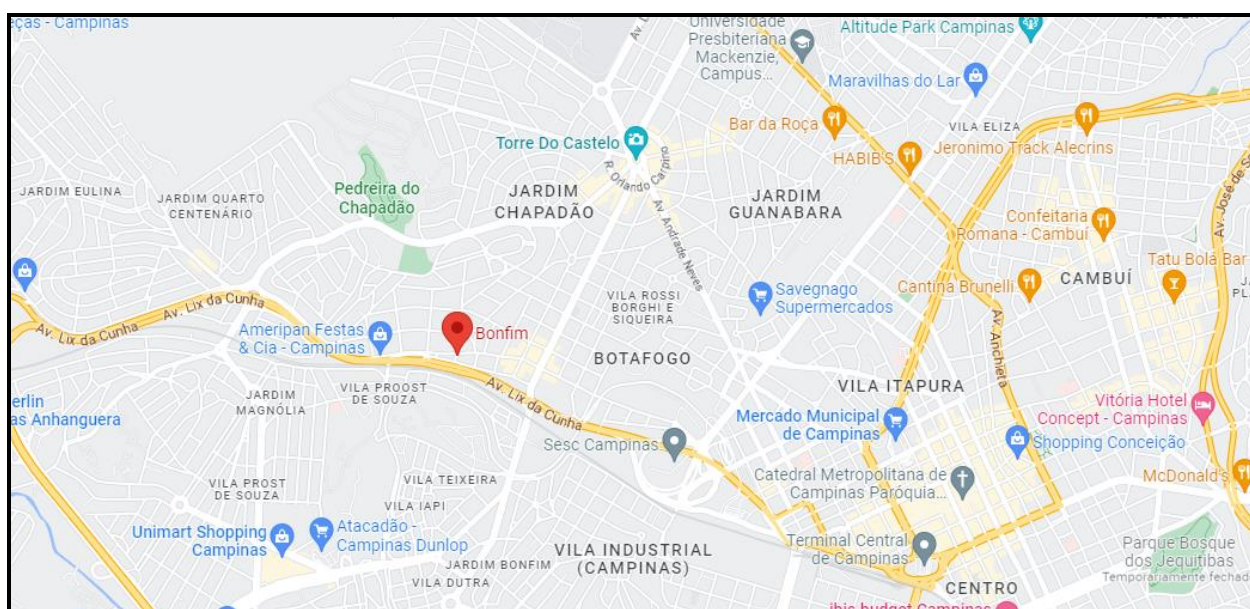


### Das dimensões do apartamento:

- área útil interna: ..... 74,65m<sup>2</sup>
- área comum: ..... 22,67m<sup>2</sup>
- área total:..... 97,32m<sup>2</sup>

### Da Descrição do Entorno e do Bairro:

O bairro **Bonfim** é um bairro da Região Norte de Campinas, no limite com as Regiões Central e Oeste, tendo ao Norte o Jardim Chapadão; ao Sul, a Vila Teixeira; a Leste, o Botafogo; a Oeste fica o Jardim IV Centenário.



Com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

## 3. VISTORIA TÉCNICA

**Data e Horário:** 14.03.2023, em torno de 16h30min.

**Objetivo:** conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

### **Autorização para Entrada e Participantes da Vistoria:**

A empresa Unitec disponibilizou as chaves do apartamento, as quais foram entregues à perícia através da portaria. Somente o perito judicial Gilmar Nascimento Saraiva adentrou o apartamento.

### **Estado de Conservação:**

O apartamento encontra-se necessitando de diferentes reparos em alguns pontos específicos; necessita algum reparo e pintura nas paredes, alguns armários com falhas e sinais de desgaste, pisos soltos em parte do apartamento, sobretudo sala, cozinha e corredores.

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

- 01 Sala: piso cerâmico, parede com pintura látex.
- 01 Cozinha: piso cerâmico, azulejo até o teto, pia em granito com gabinete, cuba de inox, com armário planejado.
- 01 Lavanderia: azulejo até o teto, tanque de louça, piso cerâmico.
- 03 Dormitórios sendo:
- 01 Dormitório suíte: piso cerâmico, pintura látex, com armário embutido.
- 01 Banheiro suíte: piso cerâmico, azulejo até o teto, pia em granito com gabinete, com box blindex e banheira de hidromassagem.
- 01 Dormitório: piso frio, pintura látex, com armário embutido.
- 01 Dormitório: piso frio
- 01 Banheiro social: piso cerâmico, azulejo até o teto, pia em granito com gabinete, com box blindex.

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

### **Método de Avaliação Adotado:**

Para levantar o valor do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Para tal, comparou-se o imóvel ora avaliado com ofertas de imóveis semelhantes, presentes no mercado nesta época da avaliação, com tratamento através de Fatores para amenizar eventuais diferenças entre os comparandos e o avaliando, tendo como paradigma o avaliando.



## Homogeneização por fatores:

### Fator Oferta:

Aplicado aos elementos comparativos, considerando-se que existe uma margem de negociação entre o valor ofertado e o efetivamente negociado no momento da compra e venda do imóvel. Comumente, aplica-se 0,90. Neste caso, a perícia, após análise, aplicou entre 0,90 ou 0,95, a partir dos valores de oferta.

- Coeficiente: 0,95 → em oferta
- Coeficiente: 1,00 → imóveis recentemente vendidos (não foram identificados)

### Fator Padrão de acabamento/Estado de Conservação:

Considerando a **condição de conservação** das amostras e seu **padrão construtivo** (presença ou ausência de itens: armários de cozinha e dormitórios, gabinete de pia de banheiro e cozinha, box de banheiro, lustres, louças sanitárias, além do acabamento de piso e parede), aplicam-se coeficientes buscando homogeneização, a partir da condição do avaliando.

- Coeficientes: de 0,92 a 1,00

## Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Residencial (Edifício Condomínio Francisco Chiaffitelli);
- Somente imóveis com 1 (uma) vaga de garagem.

## **5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO**

A tabela que segue apresenta:

- o cálculo do valor unitário de cada oferta para venda;
- o cálculo do valor unitário médio homogeneizado e saneado (valor médio por m<sup>2</sup>).

<b>ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>							
Apartamento avaliando: localiza-se no <b>3º andar</b> - área de <b>74,65m<sup>2</sup></b> - com <b>01 vaga</b> de garagem							
<b>CONTATO</b>	<b>CÓDIGO NO SITE</b>	<b>OFERTA - R\$-</b>	<b>ÁREA ÚTIL - M<sup>2</sup>-</b>	<b>V. UNITÁRIO ORIGINAL</b>	<b>FATORES</b>	<b>VALOR UNITÁRIO - R\$ -</b>	
1	ADALA (19) 99992-5505	AP013767	400.000	74,65	5.358,33	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,97	4.937,70
2	PROVECTUM (19) 3054-6930 (19) 97409-4304	AP225381 4º andar	420.000	74,65	5.626,25	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,94	5.024,24
3	ATUALI (19) 3258-8881 (19) 99268-0111	AP0107 Andar Alto	372.000	74,65	4.983,25	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,97	4.592,06
4	FACANHA (19) 2121-5600 (19) 99833-7600	AP05749 15º andar	410.000	74,65	5.492,29	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,92	4.800,26
5	CAMPIMÓVEIS (19) 3291-8980 (19) 3291-8979	AP275119 16º andar	410.000	74,65	5.492,29	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,96	5.008,97
6	VIDEIMÓVEIS (19) 99734-0797	AP09117 Andar Alto	398.000	74,65	5.331,54	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,92	4.659,77
7	METHODO (19) 98730-8044	AP8181 Apto 84	415.000	74,65	5.559,27	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,94	4.964,43
8	UNIPORTO (19) 3232-8300 (19) 99961-7746	AP02230 Apto 81	380.000	74,65	5.090,42	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,97	4.690,82
9	PETRUCCI (19) 3233-3000 (19) 98883-3000	AP020123	460.000	74,65	6.162,08	FO: 0,90 FPadrão e Conservação: 0,94	5.218,19
10	METHODO (19) 2519-0102	AP2019	490.000	74,65	6.563,96	FO: 0,90 FPadrão e Conservação: 0,92	5.434,95
11	OFF (19) 3307-3777 (19) 98928-1130	AP006186	470.000	74,65	6.296,04	FO: 0,95 FPadrão e Conservação: 0,92	5.213,12
<b>SOMATÓRIA</b>						<b>54.544,51</b>	
<b>MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES [ : 11]</b>						<b>4.958,59</b>	
Limite Inferior						3.471,01	
Limite Superior						6.446,16	
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO</b>						<b>4.958,59</b>	



## 6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

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 resultou em **R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil reais), conforme estes cálculos abaixo:

- **Área** x **valor unitário médio homogeneizado e saneado** = **Valor do Bem**
- 74,65 x 4.958,59 = R\$ 370.158,74

## 7 - TERMOS FINAIS

Muito 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 avaliando
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 16 de março de 2023.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

## ANEXO 1 - FOTOS do INTERIOR DO APARTAMENTO AVALIANDO





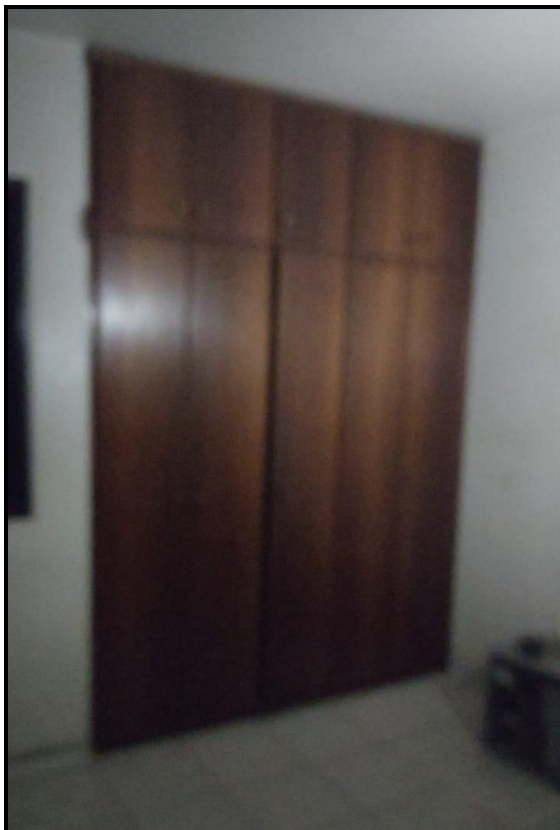
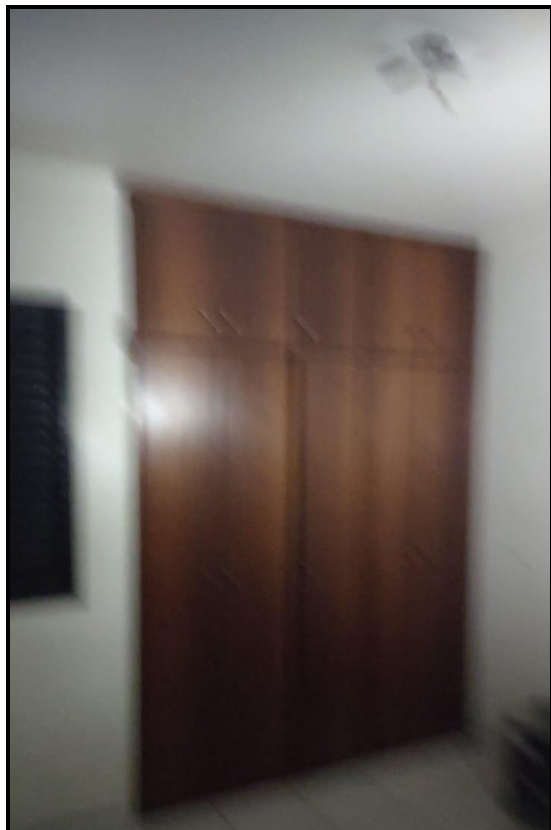
**BANHEIRO SUÍTE**



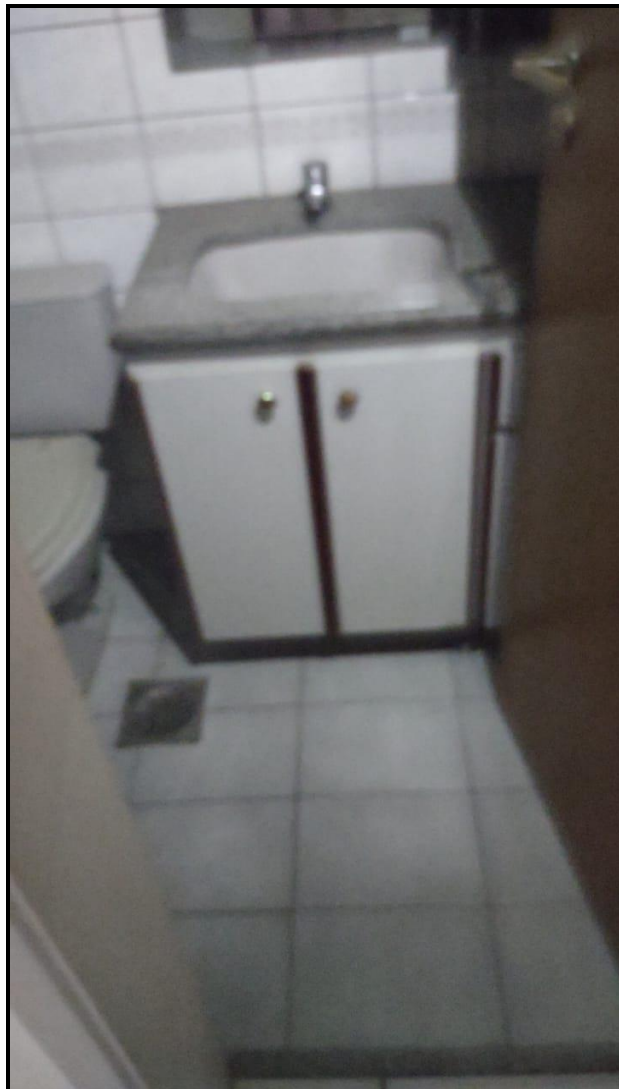
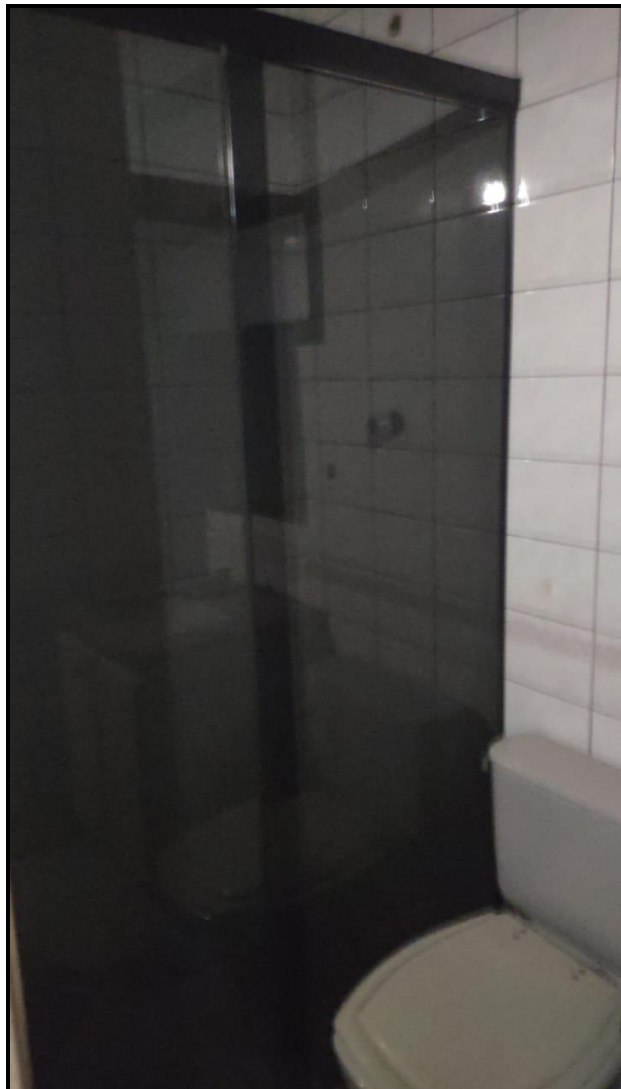




## OS DORMITÓRIOS



### BANHEIRO SOCIAL





**COZINHA:**





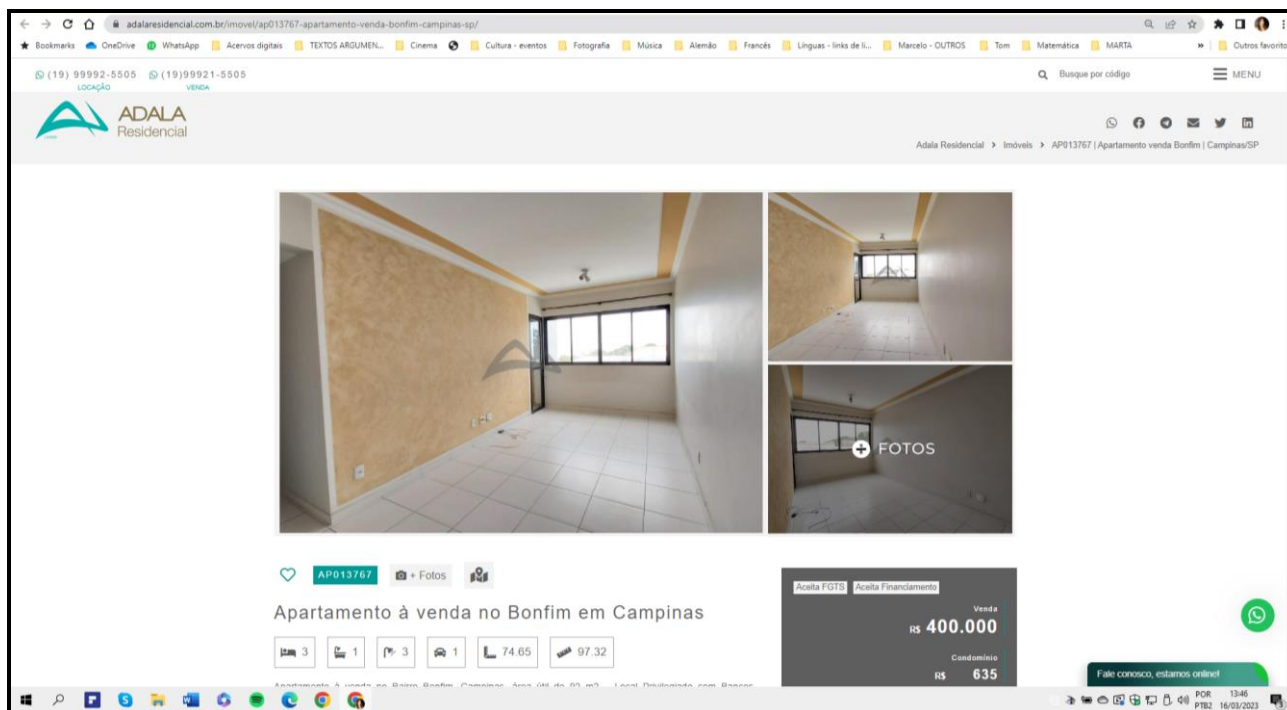


**LAVANDERIA: sem armários planejados.**

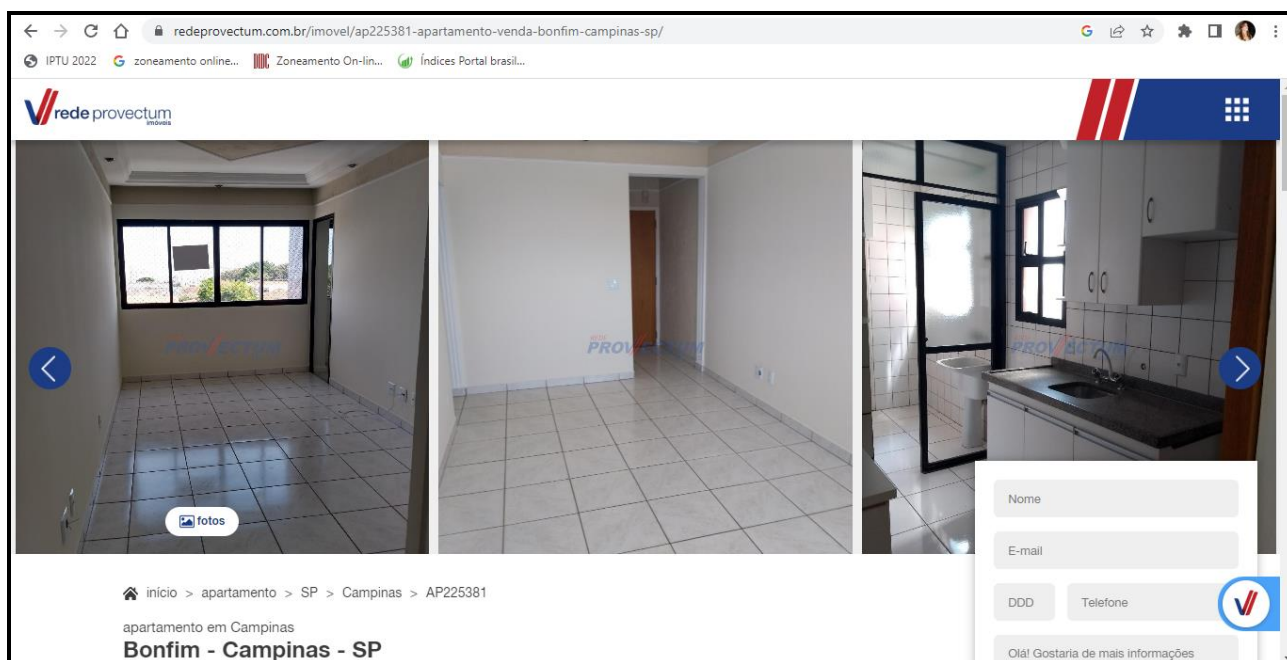
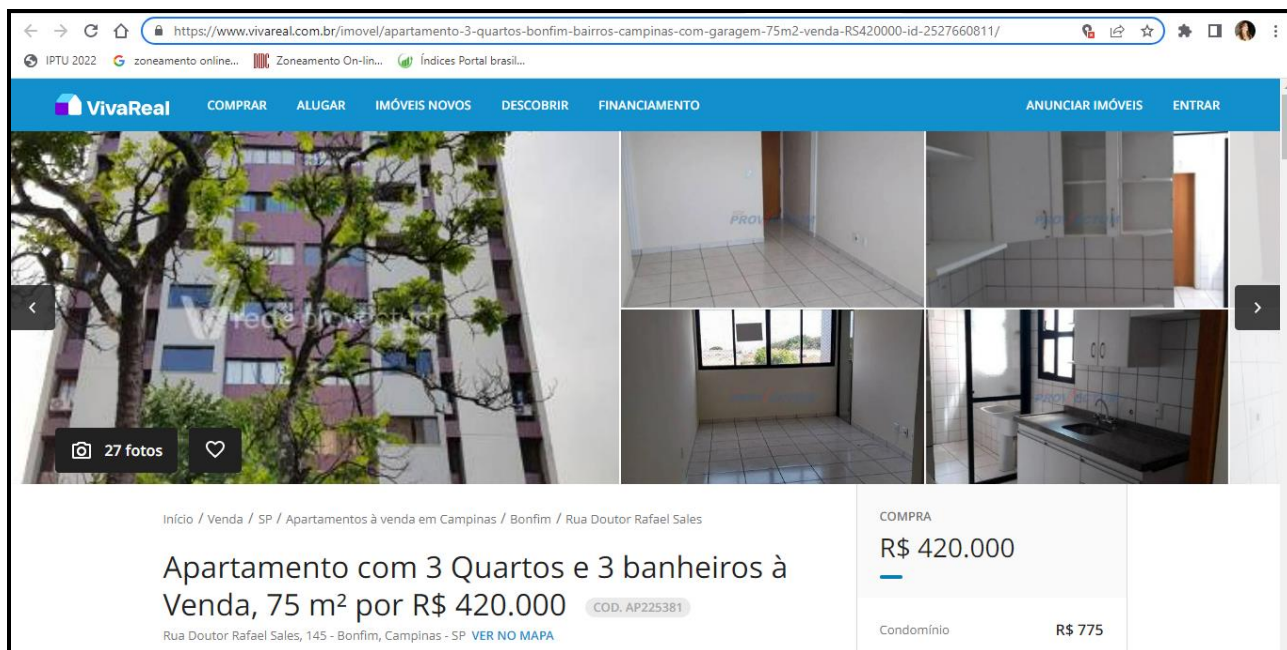


# ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS para VENDA

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 1</b>	IMOBILIÁRIA: ADALA	CÓDIGO SITE: APO13767
	VALOR DE VENDA: R\$ 400.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<p><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS400000-id-2597233155/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS400000-id-2597233155/</a></p> <p><a href="https://adalaresidencial.com.br/imovel/ap013767-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/">https://adalaresidencial.com.br/imovel/ap013767-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/</a></p> <p>Banheiro com box blindex e gabinete;                  Armários planejados; Cozinha incluindo gabinete de pia;                  Quartos com armários completos;                  Piso cerâmico no apto inteiro.</p>		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP225381
	VALOR DE VENDA: R\$ 420.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS420000-id-2527660811/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS420000-id-2527660811/</a> <a href="https://redeprovectum.com.br/imovel/ap225381-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/">https://redeprovectum.com.br/imovel/ap225381-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/</a>		
<p>4<sup>o</sup> Andar;                  Banheiro com box blindex com gabinete;                  Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia;                  Quartos rico em armários;                  Piso cerâmico em todo apartamento.</p>		





ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: ATUALI	CÓDIGO SITE: APO107
	VALOR DE VENDA: R\$ 372.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS372000-id-2505052633/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS372000-id-2505052633/</a> <a href="https://www.atuali.com.br/imovel/apartamento-de-75-m-bonfim-campinas-a-venda-por-372000/AP0107-ATU">https://www.atuali.com.br/imovel/apartamento-de-75-m-bonfim-campinas-a-venda-por-372000/AP0107-ATU</a>		
<p>Andar alto;                  Banheiro com box blindex com gabinete;                  Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia;                  Quartos com armários;                  Piso cerâmico em todo apartamento.</p>		

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Bonfim / Rua Doutor Rafael Sales  
**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m<sup>2</sup> por R\$ 372.000** COD. AP0107  
 Rua Doutor Rafael Sales - Bonfim, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 372.000
Condomínio	R\$ 700
IPTU	R\$ 100

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Campinas > Bonfim > Bonfim Apartamentos 3 dorm AP0107-ATU

**Bonfim Apartamentos 3 dorm**

Venda	R\$ 372.000 R\$ 4.960/m <sup>2</sup>
Condomínio	R\$ 700/mês
IPTU	R\$ 100/mês

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: FAÇANHA	CÓDIGO SITE: AP05749
	VALOR DE VENDA: R\$ 410.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS410000-id-2612049482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS410000-id-2612049482/</a> <a href="https://www.facanhaimoveiscampinas.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/72478179">https://www.facanhaimoveiscampinas.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/72478179</a>		
<p>15º andar;</p> <p>Banheiro com box blindex com gabinete;</p> <p>Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia;</p> <p>Quartos com armários;</p> <p>Piso carpete de madeira na sala e quartos;</p> <p>Piso cerâmico na cozinha e banheiro.</p>		

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Bonfim / Rua Doutor Rafael Sales

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m<sup>2</sup> por R\$ 410.000** COD. AP05749

Rua Doutor Rafael Sales - Bonfim, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 410.000**

Condomínio **R\$ 836**

<https://www.facanhaimoveiscampinas.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/72478179>

Venda  
**R\$ 410.000,00**

Condomínio  
**R\$ 836,00**

IPTU Mensal  
**R\$ 105,00**

- 3 dormitórios
- sendo 1 suite
- 2 banheiros
- 1 vaga
- 92,00 m<sup>2</sup> total
- 75,00 m<sup>2</sup> útil
- 92,00 m<sup>2</sup> construída

Compartilhe esse imóvel

Gostou do imóvel? Fale conosco

Nome \*

E-mail \*

Telefone

Celular

Mensagem

Enviar →



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: CAMP IMÓVEIS	CÓDIGO SITE: 275119
	VALOR DE VENDA: R\$ 410.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS410000-id-2512593317/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS410000-id-2512593317/</a> <a href="https://www.campimovel.com/imovel/1744720/apartamento-venda-campinas-sp-bonfim">https://www.campimovel.com/imovel/1744720/apartamento-venda-campinas-sp-bonfim</a>		
<p>16º andar;</p> <p>Banheiro com box blindex, com gabinete;</p> <p>Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia;</p> <p>Quartos com armários;</p> <p>Piso carpete de madeira nos quartos. Piso cerâmico cozinha e banheiros.</p>		

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS410000-id-2512593317/>

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

**Campimóvel**

24 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Bonfim / Rua Doutor Rafael Sales

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 75 m<sup>2</sup> por R\$ 410.000**   COD. 275119\_1-1744720

Rua Doutor Rafael Sales - Bonfim, Campinas - SP   [VER NO MAPA](#)

75m<sup>2</sup>   3 quartos   2 banheiros 1 suite   1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

**COMPRA**  
**R\$ 410.000**

Condomínio **R\$ 688**  
 IPTU **R\$ 86**

**ANUNCIANTE**  
 Campimóvel

<https://www.campimovel.com/imovel/1744720/apartamento-venda-campinas-sp-bonfim>

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

**Campimóvel**

**Apartamento para Venda, Campinas / SP**

Ref: 275119, bairro Bonfim, 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, área útil 75,00 m<sup>2</sup>

**R\$ 410.000**

Condomínio **R\$ 688,00**   IPTU **86,00**   3 Dormitórios   1 Suite

Compartilhar:

**FALE AGORA CONOSCO**

Nome   
 E-mail   
 Telefone

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 6</b>	<b>IMOBILIÁRIA: VIDE IMÓVEIS</b>	<b>CÓDIGO SITE: AP09117</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 398.000,00</b>	<b>ÁREA ÚTIL: 74,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-78m2-venda-RS398000-id-2537049491/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bonfim-bairros-campinas-com-garagem-78m2-venda-RS398000-id-2537049491/</a> <a href="https://www.videimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/33303185">https://www.videimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/33303185</a>		
<p>Andar alto;                  Banheiro com box blindex, com gabinete;                  Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia;                  Quartos com armários;                  Piso cerâmico em todo apartamento;                  Piso cerâmico cozinha e banheiros.</p>		

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

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Bonfim

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m<sup>2</sup> por R\$ 398.000** COD. AP09117

Bonfim, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

78m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

COMPRA **R\$ 398.000**  
 Condomínio **R\$ 600**  
 IPTU **R\$ 944**

ANUNCIANTE

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

<https://www.videimoveis.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/33303185>

Foto 01

VENDA Ref.: AP09117

**APARTAMENTO À VENDA NO BONFIM - CAMPINAS.**

**APARTAMENTO**  
 CAMPINAS, SP - BONFIM

3 dormitórios sendo 1 suite 2 banheiros

1 vaga sendo 1 vaga coberta

Falar online com um corretor  
 Agendar uma visita



ELEMENTO COMPARATIVO 7	IMOBILIÁRIA: METHODO	CÓDIGO SITE: AP8181
	VALOR DE VENDA: R\$ 415.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://www.methodoimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-79-m-bonfim-campinas-a-venda-por-r-415-000/AP8181-METL?from=sale">https://www.methodoimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-79-m-bonfim-campinas-a-venda-por-r-415-000/AP8181-METL?from=sale</a>		
APTO 84		
Banheiro com box blindex com gabinete; Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia; Quartos com armários; Piso madeira nos quartos; Piso cerâmico na sala, cozinha e banheiro;		

R\$ 415.000

Quero mais informações **Fazer uma proposta**

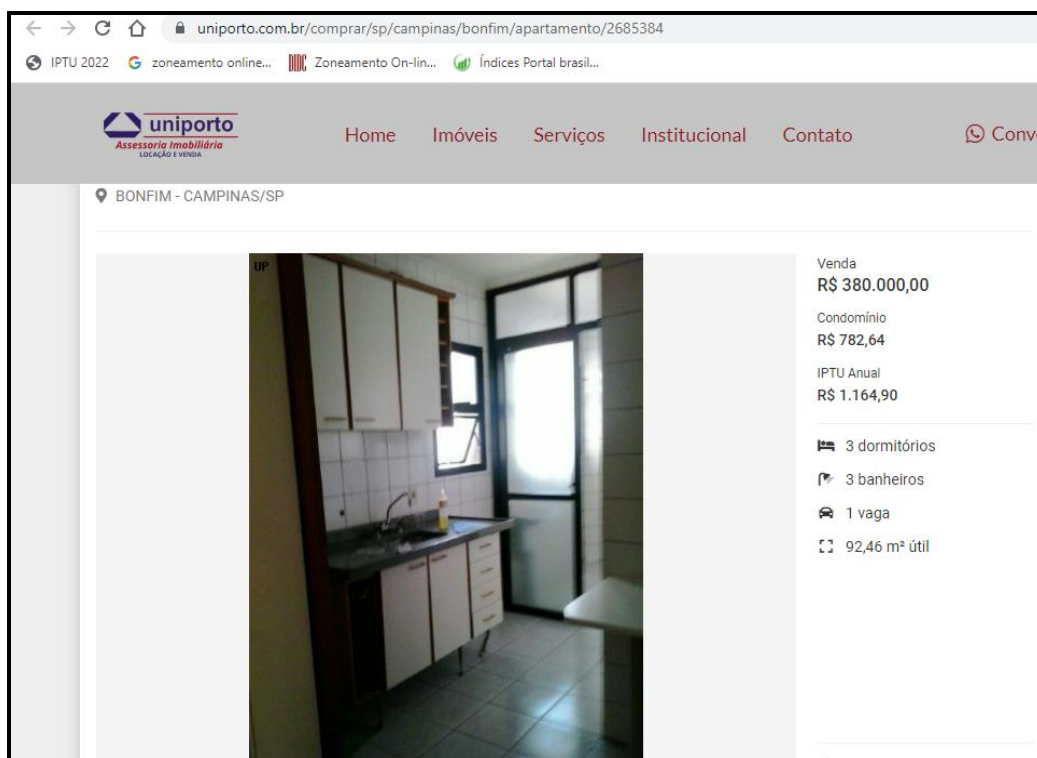
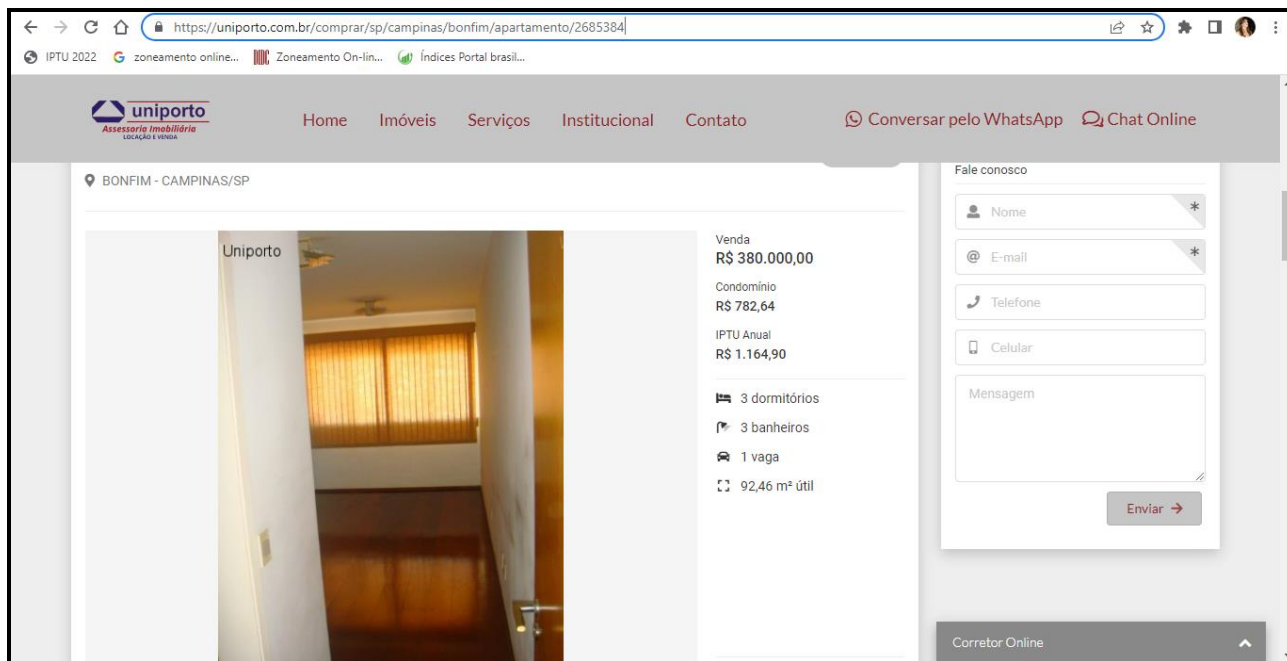
**Sobre o imóvel**

- 79 m<sup>2</sup> Área útil
- 92 m<sup>2</sup> Área total
- 3 Quartos
- 1 Suite
- 3 Banheiros
- 1 Vaga
- Aceita pet

Venda R\$ 415.000 (R\$ 5.253/m<sup>2</sup>)  
 Condomínio R\$ 816/mês



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 8</b>	<b>IMOBILIÁRIA: UNIPORTO</b>	<b>CÓDIGO SITE: APO2220</b>
	<b>VALOR DE VENDA: R\$ 380.000,00</b>	<b>ÁREA ÚTIL: 74,65m<sup>2</sup></b>
<a href="https://uniporto.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/2685384">https://uniporto.com.br/comprar/sp/campinas/bonfim/apartamento/2685384</a>		
Apto 8I		
Banheiro com gabinete, box blindex; Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia; Quartos com armários; Piso carpete de madeira na e nos quartos; Piso cerâmico cozinha e banheiros.		



ELEMENTO COMPARATIVO 9	IMOBILIÁRIA: PETRUCCI	CÓDIGO SITE: APO20123
	VALOR DE VENDA: R\$ 460.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://petrucci.com.br/imovel/ap020123-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/">https://petrucci.com.br/imovel/ap020123-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/</a>		
<p>Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia;                  Quartos com armários;                  Piso madeira nos quartos e sala;                  Piso cerâmico na cozinha e banheiro.</p>		

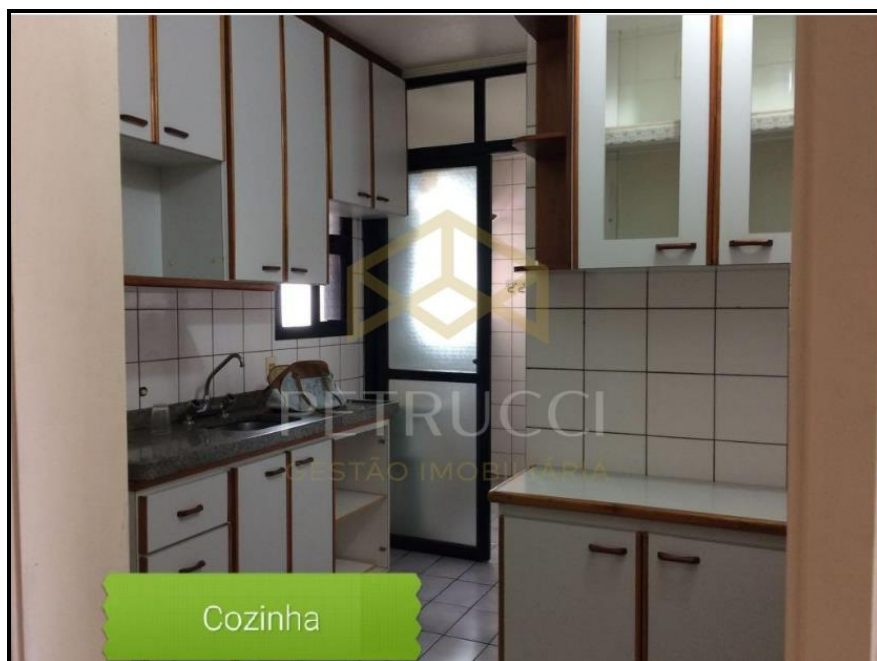
petrucci.com.br/imovel/ap020123-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/

APARTAMENTO Residencial

- Quartos: 3
- Suites: 1
- Banheiros: 3
- Vagas: 1
- Área Útil: 75.00
- Área Total: 75.00

SOBRE ESTE IMÓVEL

Venda **460.000**



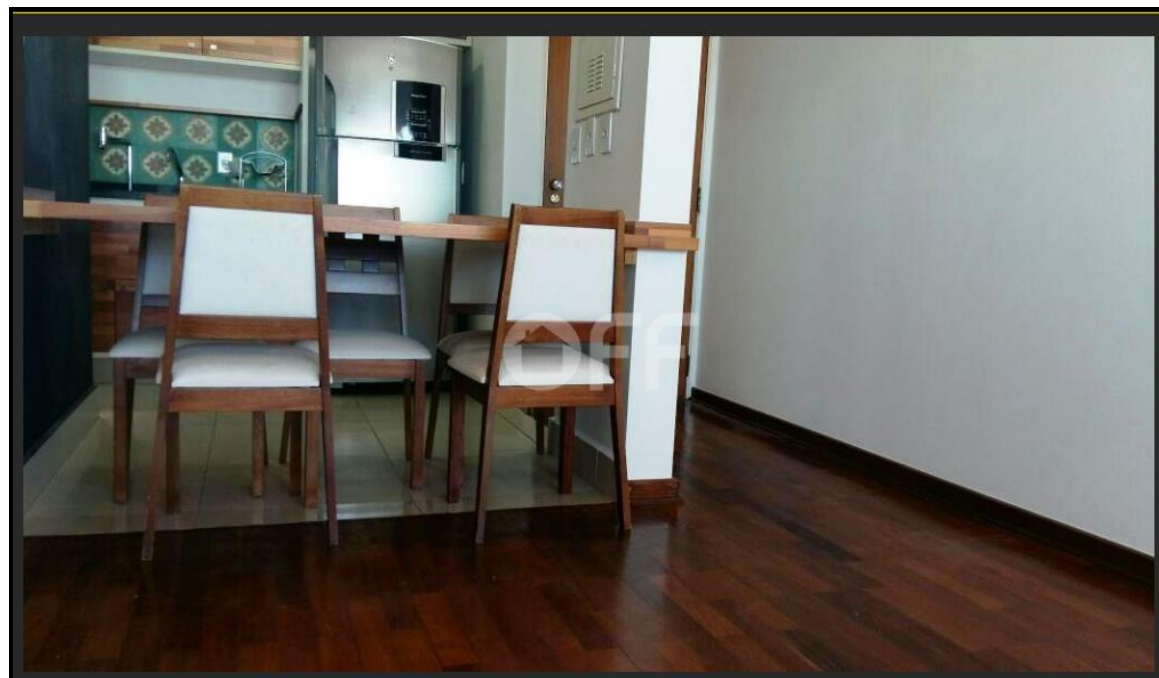
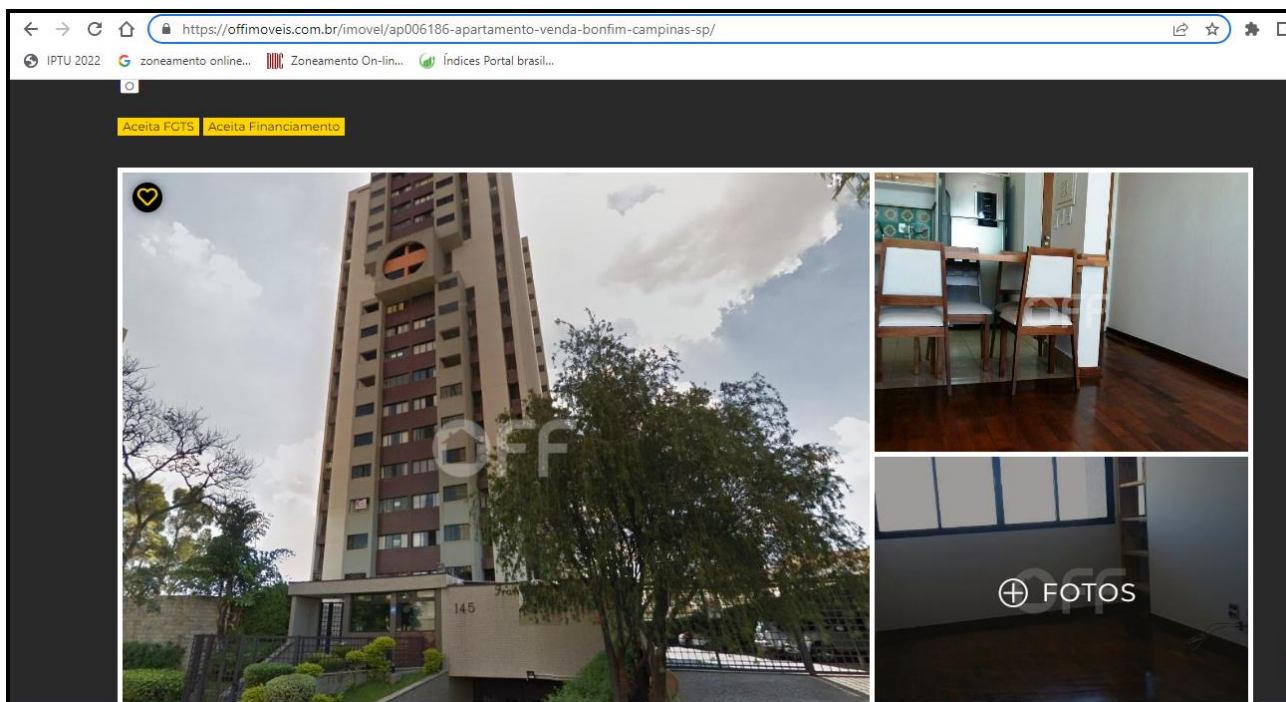


ELEMENTO COMPARATIVO 10	IMOBILIÁRIA: METHODO	CÓDIGO SITE: AP2019
	VALOR DE VENDA: R\$ 490.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://www.methodoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AP2019">https://www.methodoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AP2019</a>		
<p>Banheiro com box blindex com gabinete;                  Armários planejados: Cozinha incluindo gabinete de pia.;                  Quartos com armários;                  Piso carpete de madeira nos quartos e sala;                  Piso cerâmico na cozinha e banheiro.</p>		





ELEMENTO COMPARATIVO II	IMOBILIÁRIA: OFF	CÓDIGO SITE: APO06186
	VALOR DE VENDA: R\$ 470.000,00	ÁREA ÚTIL: 74,65m <sup>2</sup>
<a href="https://offimoveis.com.br/imovel/ap006186-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/">https://offimoveis.com.br/imovel/ap006186-apartamento-venda-bonfim-campinas-sp/</a>		
Andar Alto Banheiro com box blindex com gabinete; Armários planejados; Cozinha incluindo gabinete de pia; Quartos com armários; Piso madeira nos quartos e sala; Piso cerâmico na sala, cozinha e banheiro.		



# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 370.000,00

**Data inicial:** 3/2023

**Data de atualização:** 9/2024

**Valor atualizado:** R\$ 390.203,25

O valor **R\$ 370.000,00** de **3/2023** atualizado até **9/2024** é **R\$ 390.203,25**.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

## Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

## Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Data: 06/09/2024  
Hora: 14:12

Demonstrativo de Débito -WEB

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3414.21.03.0228.01012

Cód. Anterior: 02-042144934 Data Projetada: 06/09/2024

Endereço: RUA RAPHAEL SALLES 145 3A-APTO 34 JARDIM BONFIM, Qt.Qd.Lt.SubLt. 01400-\*\*\* 016-UNI

DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2024	1	1a11	750,42	0,00	39,15	18,36	807,93
Taxa de Lixo	2024	1	1a11	400,84	0,00	20,90	9,81	431,55
TOTAL:				1.151,26	0,00	60,05	28,17	1.239,48

DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2022 PE	1	5a11	430,71	46,83	47,74	111,96	637,24
Taxa de Lixo	2022 PE	1	5a11	230,09	24,99	25,48	59,81	340,37
IPTU	2023	1	1a11	720,50	29,81	75,02	102,52	927,85
Taxa de Lixo	2023	1	1a11	384,89	15,95	40,04	54,78	495,66
TOTAL:				1.766,19	117,58	188,28	329,07	2.401,12

DÍVIDA ATIVA AJUIZADA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
S.Acordo D.Corr	2009	6	0	7.318,57	9.738,23	0,00	31.284,56	48.341,36
TOTAL:				7.318,57	9.738,23	0,00	31.284,56	48.341,36

DÍVIDA SUSPensa

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DÍVIDA PARCELADA

Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***						
TOTAL:						0,00
TOTAL GERAL:						51.981,96

Informações Importantes:

Processo: 09/03/00093 Exercício: 2009  
Valor dos Honorários Advocáticos: R\$ 4.834,14  
Valor dos Emolumentos: R\$ 27,18  
Valor do DARE: R\$ 966,83  
Valor Total: R\$ 5.828,14

PE = Débito(s) em protesto extrajudicial

RESUMO

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	1.239,48	0,00	1.239,48
Dívida Ativa:	2.401,12	216,10	2.185,02
Dívida Ajuizada:	48.341,36	4.350,72	43.990,64
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00
Total:	51.981,96	4.566,82	47.415,14





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Data: 06/09/2024  
Hora: 13:51

Demonstrativo de Débito -WEB

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3414.21.03.0228.01144

Cód. Anterior: 02-042145066 Data Projetada: 06/09/2024

Endereço: RUA RAPHAEL SALLES 145 SS-BOX 76 JARDIM BONFIM, Qt.Qd.Lt.SubLt. 01400-\*\*\* 016-UNI

**DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2024	1	1, 2	262,14	0,00	26,22	16,47	304,83
TOTAL:				262,14	0,00	26,22	16,47	<b>304,83</b>

**DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2023	1	1, 2	251,70	10,42	26,22	47,41	335,75
TOTAL:				251,70	10,42	26,22	47,41	<b>335,75</b>

**DÍVIDA ATIVA AJUIZADA**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

**DÍVIDA SUSPensa**

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***								
TOTAL:				0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>

**DÍVIDA PARCELADA**

Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***						
TOTAL:						<b>0,00</b>

**TOTAL GERAL: 640,58**

**Informações Importantes:**

PE = Débito(s) em protesto extrajudicial

**RESUMO**

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	304,83	27,44	277,39
Dívida Ativa:	335,75	30,22	305,53
Dívida Ajuizada:	0,00	0,00	0,00
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00
Total:	640,58	57,66	<b>582,92</b>


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd. Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3324 - E-mail: campinas5cv@tjsp.jus.br

**C O N C L U S ã O**

Em 10 de dezembro de 2021 faço estes autos conclusos

ao(a) MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito responsável.

Escrevente: CRISTIANO CORTE RESTITUTTI

**DECISÃO**

Processo nº: **0009773-57.2019.8.26.0114 - Nº ordem: 2015/002041**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli**  
 Executado: **Euclides Braga da Costa Neto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME FAGGION SPONHOLZ**

Defiro a penhora do imóvel e da vaga de garagem descritos nas matrículas nº 102163 e 102559 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Campinas (fls. 140/141 e 142/143), em nome de Unitec Sociedade Construtora Ltda.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. **Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de penhora.**

Providencie a serventia a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida, devendo, ainda, apresentar o cálculo atualizado da dívida.

Intime(m)-se o(s) executado(s), pessoalmente, acerca da penhora, da nomeação de depositário e para apresentação de eventual impugnação, devendo o credor, para tanto, recolher as diligências postais ou do oficial de justiça.

**Via digitalmente assinada da presente decisão servirá como mandado/carta.**

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Int.

Campinas, 10 de dezembro de 2021

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**