

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1013169-25.2019.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: Condomínio Edifício Arcádia

Executado: Dimetri Ivanoff e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em julho/2022 –

VALOR INTEGRAL DO BEM [apartamento + uma vaga de garagem]

→ **R\$ 340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.173] para levantar o atual **Valor de Mercado** para venda deste imóvel:

APARTAMENTO + 01 VAGA DE GARAGEM - EDIFÍCIO ARCÁDIA

Área útil: 79,75m²

Av. Benjamin Constant, nº 1588 – 9º andar - apto 91

Vaga de Garagem nº M-33 - Centro – 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 IMPORTANTE

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 ou, às vezes, arredondam as medidas.

Neste Parecer Técnico, para sanar esse vício, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da área útil [79,75m²], **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, e 1.066, de 22 de novembro de 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. DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Da Matrícula, do Código Cartográfico e do Índice Fiscal do imóvel

Conf. matrícula nº 36923 do 1º CRI da Comarca de Campinas - SP

APARTAMENTO nº 91, do 9º andar, ou 12º pavimento do EDIFÍCIO ARCÁDIA, situado à Avenida Benjamin Constant, nº 1588, nesta cidade e 1º subdistrito, com área útil de 79,75m².; área comum de 61,99 ms². (na qual está incluída a área correspondente à vaga de garagem), totalizando a área de 141,74 ms²., mais uma parte ideal de 1.798991% no todo do terreno. Está vinculada a este apartamento a vaga de garagem nº M-33 do 1º subsolo. O terreno onde se assenta o edifício mede: 29,89ms. de frente para a rua Benjamin Constant; mais 11,21 ms. em curva na confluência desta com a rua Boaventura do Amaral; do lado direito mede 31,40ms. confrontando com a parte do terreno do prédio nº 1277, da rua Padre Vieira; do lado esquerdo 34,54 ms. onde faz esquina com a rua Boaventura do Amaral; e, nos fundos mede 36,00ms. confrontando com o terreno do prédio nº 1.360 desta última via citada, encerrando a área de 1.378,38 ms²..

Código Cartográfico nº 3423.14.29.0001.01033

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

01 Sala (integrada estar e jantar): pintura látex, piso de madeira.

01 Cozinha: piso frio, azulejo até o teto, pia em inox com gabinete, com armário embutido.

02+1:

02 Dormitórios: carpete tipo forração, pintura látex, com armários embutidos.

01 Dormitório: carpete, pintura látex, sem armários.

01 Banheiro social: piso frio, azulejo até o teto, box acrílico, pia com gabinete.

01 Banheiro da área de serviço: piso frio, azulejo até o teto, sem box, pia sem gabinete.

01 Área de serviço: Lavanderia com azulejo até o teto, tanque.

2.3 Do Estado de Conservação

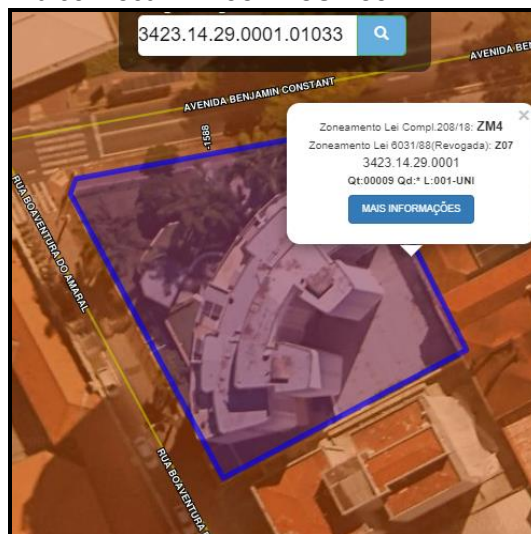
Necessitando de reparos no apartamento em geral: no piso de madeira, no banheiro social reparos no azulejo e na parede próxima à janela (infiltração).

2.4 Do Endereço do Imóvel e Dados Técnicos do Apartamento

Avenida Benjamin Constant, nº 1588 – apto. 91 – 9º andar – Ed Arcádia – Centro - Campinas-SP

Zoneamento: **ZM4**

Índice Fiscal: **1195.218UFICs**



2.5 Do Condomínio e suas Benfeitorias

O Edifício Arcádia possui **52** apartamentos, com **2** (dois) apartamentos por andar. Duas torres com entradas independentes. Possui elevador e uma vaga de garagem coberta.



Porta de Entrada para o Condomínio

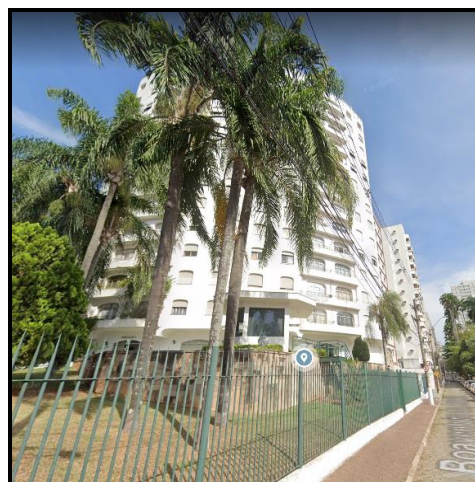
Com 41 anos de construção, o prédio possui fachada com pintura látex.

O Edifício Arcádia oferece as seguintes **benfeitorias**:

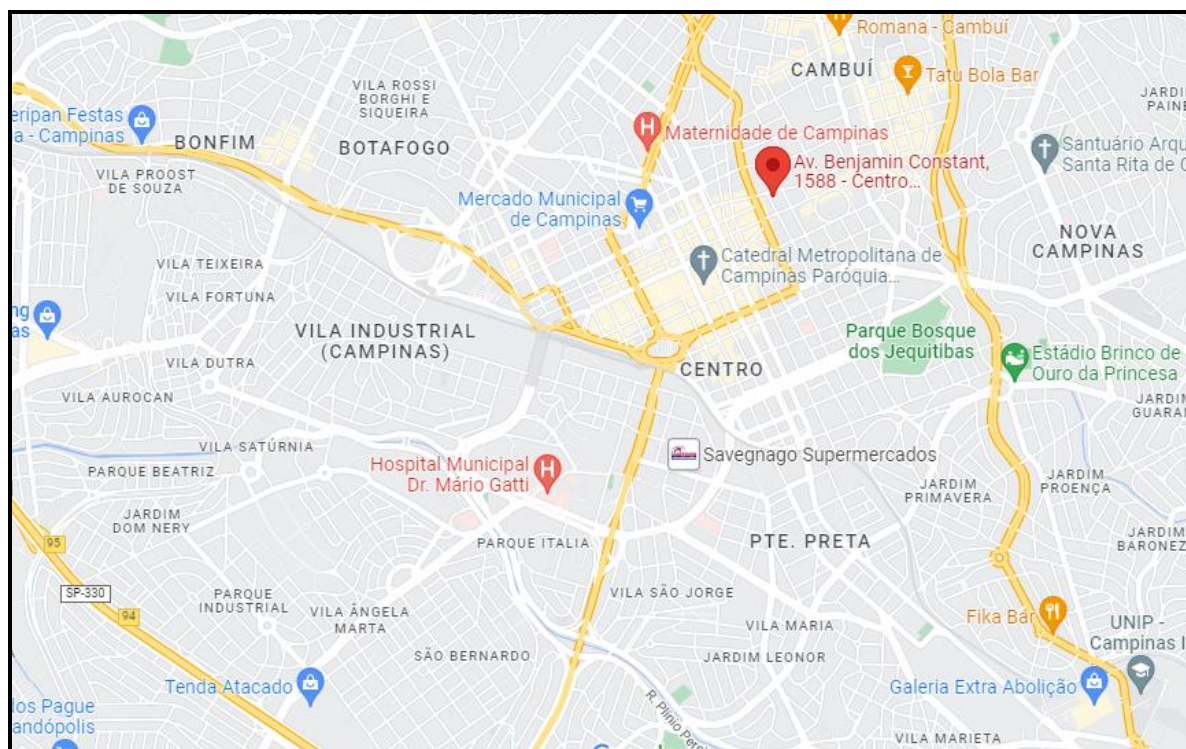
- portaria 24 horas,
- portão automático,

O imóvel possui essas dimensões:

- área útil interna: 79,75m²
- área comum: 61,99m²
- área total:..... 141,74m²



2.6 Da Descrição do Entorno e do Bairro:



O Centro é um bairro do município de Campinas, no estado de São Paulo, que concentra uma parcela bastante expressiva do comércio e dos serviços do município e da Região Metropolitana de Campinas. Sua área é de aproximadamente 1,5 quilômetro quadrado, sendo delimitado pelas avenidas e ruas: Aquidaban, Boaventura do Amaral, Barreto Leme, Anchieta, Irmã Serafina, Orosimbo Maia, Francisco Glicério, Doutor Mascarenhas, Lix da Cunha e Waldemar Paschoal.

Quanto aos bairros vizinhos, a noroeste, está o Guanabara; a nordeste e a leste, está o Cambuí; a sudeste, está o Bosque; ao sul, está a Ponte Preta; a sudoeste e ao sul, está a Vila Industrial; e, a oeste, está o Bonfim.

O bairro Centro apresenta toda a infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

3. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

3.1 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.

3.2 Homogeneização por fatores:

Fator Oferta

Aplicado aos elementos comparativos em oferta, aplica-se coeficiente 0,90, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor negociado.

Fator Estado de Conservação/Padrão

Considerando a condição de conservação e o padrão construtivo dos imóveis envolvidos na avaliação, aplicam-se coeficientes buscando homogeneização, a partir da condição do avaliando [condição de prejudicado] em relação às amostras.

- Prejudicado (avaliando): 1,00
- Regular: 0,95
- Bom: 0,90
- Muito Bom: 0,85
- Excelente: 0,75

3.3 CrITÉrios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Edifício;
- Somente imóveis com 1 vaga de garagem;

4. 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 m²). Não se identificou diferença de mercado em função do andar.

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
Apartamento avaliando: localiza-se no 9º andar - área de 79,75m² - com 01 vaga de garagem						
CONTATO		CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M ² -	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1	PROVECTUM (19) 3844-5424 (19) 99975-1560 Victor	AP290175 7º andar reformado	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,75	3.808,77
2	PROVECTUM (19) 3233-8565 (19) 98238-5547 Matheus	AP22918 7º andar sem reforma	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,95	4.824,45
3	A.D.O (19) 3367-8687 (Viviane)	AP0771	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,90	4.570,53
4	QUINTO ANDAR	S893693195 1º andar	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,85	4.316,61
5	HM&POLO (19) 3794-3900 (19) 99474-4579 marcia	V 678 8º andar	380.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,90	3.859,56
6	HM&POLO (19) 3794-3900 (19) 99474-4579 marcia	V 296	370.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,95	3.966,77
SOMATÓRIA						25.346,69
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 06						4.224,45
LIMITE INFERIOR						2.957,11
LIMITE SUPERIOR						5.491,78
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA						4.224,45

Valor Unitário Médio Homogeneizado e Saneado

O resultado dos trabalhos aponta o valor de **R\$ 4.224,45** (quatro mil, duzentos e vinte e quatro reais e quarenta e cinco centavos) como o **valor unitário médio/m²** praticado em venda de **apartamentos com uma garagem**, no **mesmo Edifício** do imóvel ora avaliado, já deduzidos desse valor os 10% por meio do fator oferta, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor realizado e o fator estado/padrão.

5. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE MERCADO PARA VENDA** do imóvel avaliando resultou em **R\$ 340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais), conforme estes cálculos abaixo e o arredondamento permitido pela norma (até 1%):

- Área útil x valor unitário médio = valor do bem
- $79,75 \times 4.224,45 = 336.899,88$

6 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 avaliando e da Entrada Condomínio
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

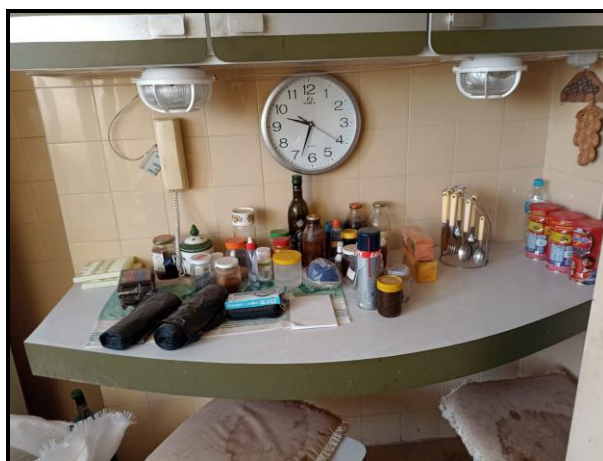
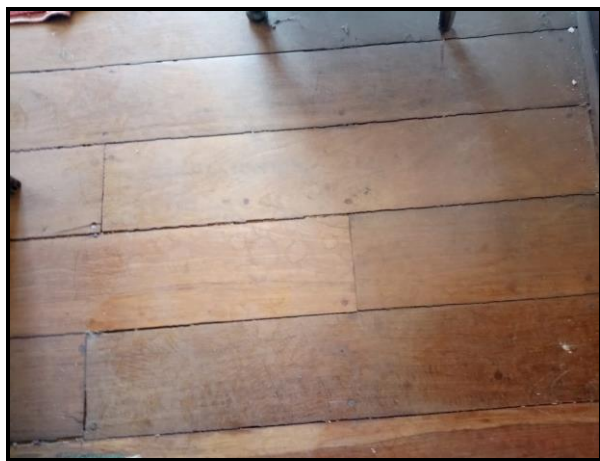
Campinas, 25 de julho de 2022.

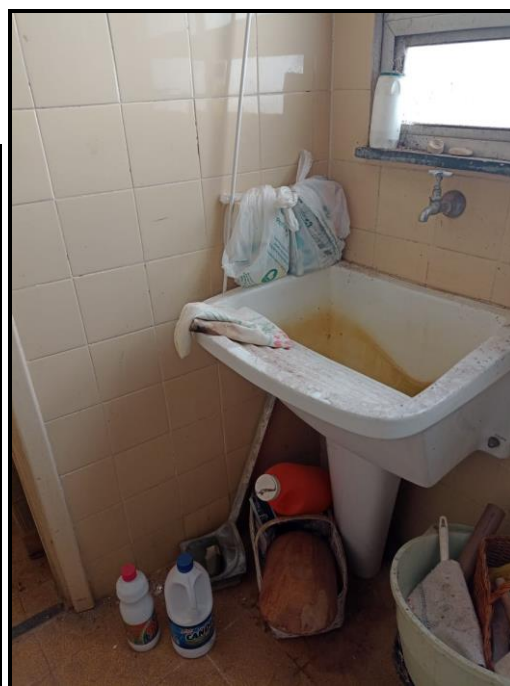
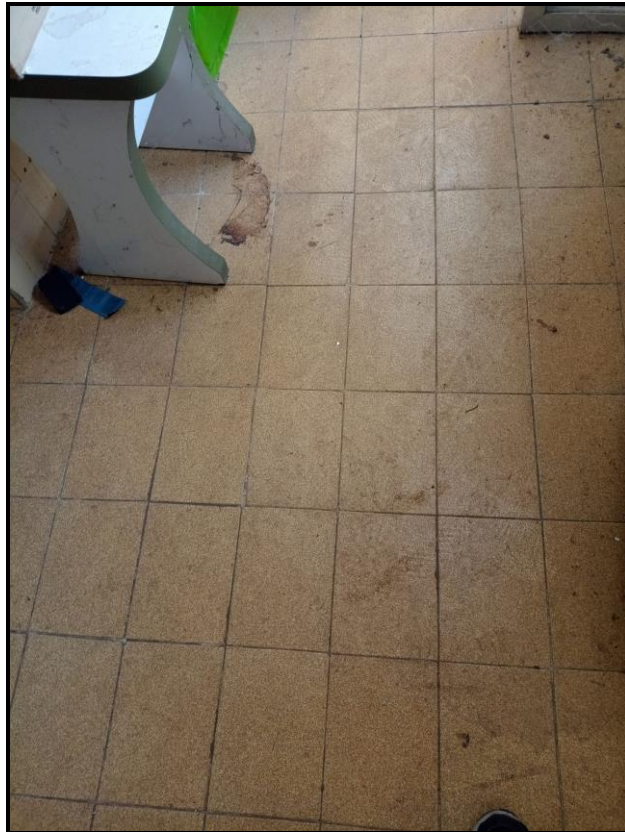


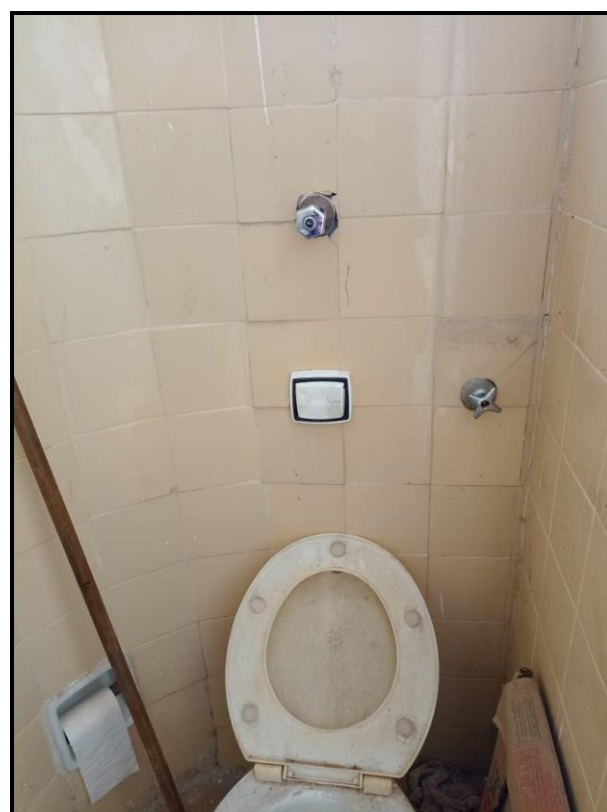
Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

**ANEXO 1 FOTOS da ENTRADA DO CONDOMÍNIO e DO BLOCO L
FOTOS do INTERIOR do APARTAMENTO**

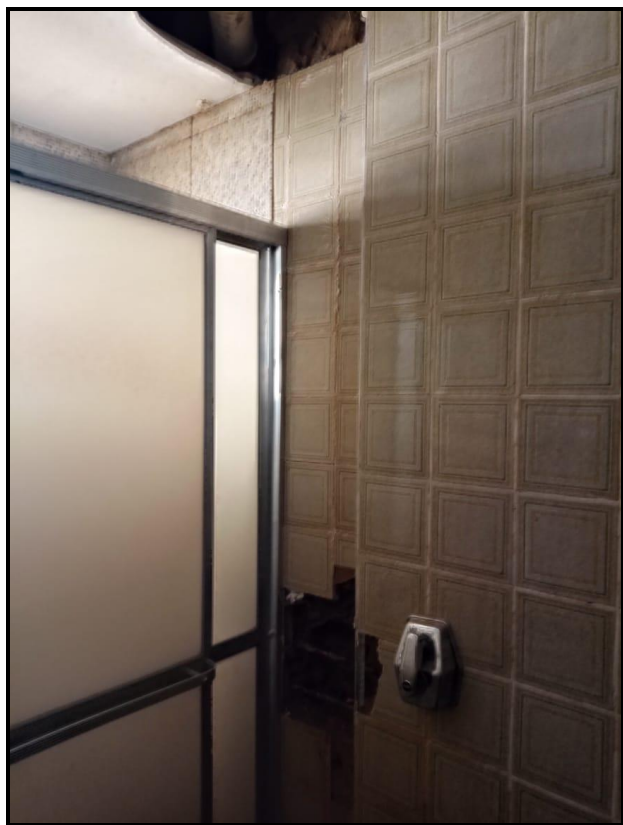


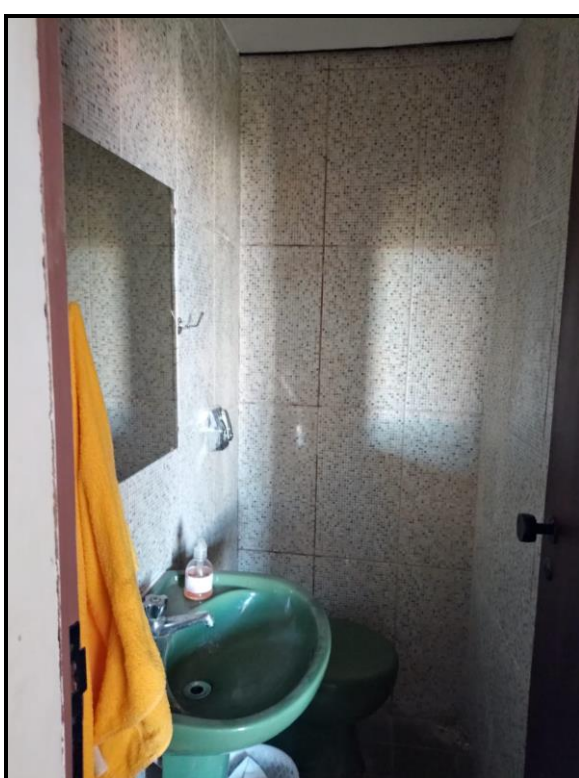
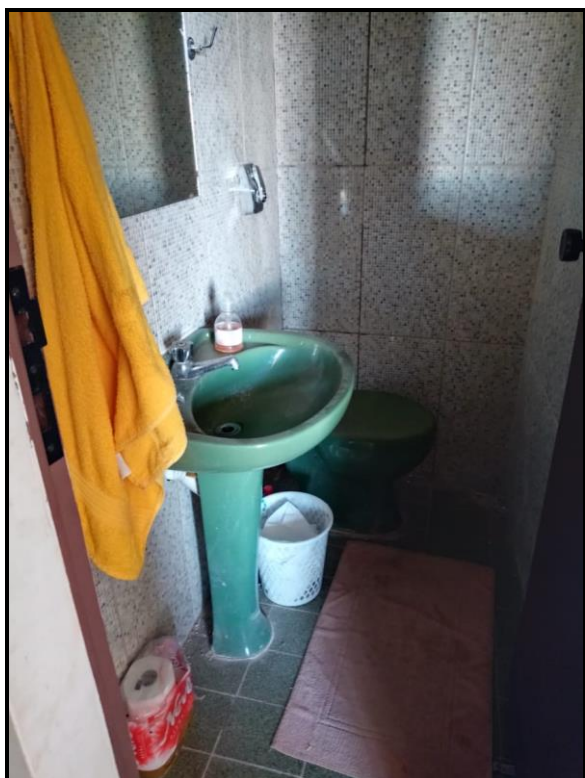
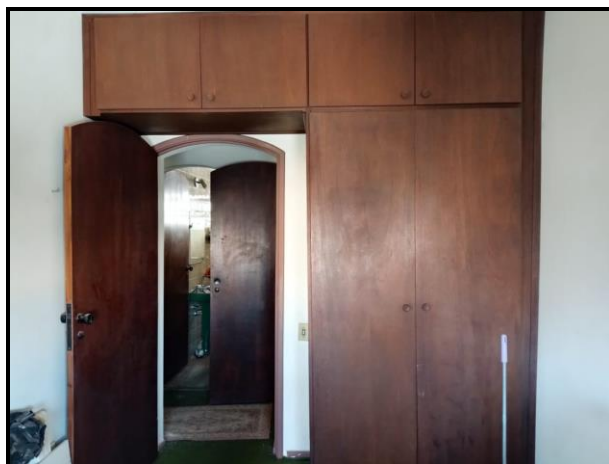












ANEXO 2 - FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM LICEU	CÓDIGO SITE: AP290175
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap290175-apartamento-venda-centro-campinas-sp/ https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-centro-campinas-sp/5572868		
7ºAndar		

Apartamento com 3 quartos, 79 m² à venda em Centro

Condomínio Arcadia
Avenida Benjamin Constant, Campinas - SP

79 m² 3 quartos 0 suítes 3 banheiros 1 vaga

R\$ 450.000
Condomínio R\$ 1.100
IPTU R\$ 99

Fale com o anunciante

Anunciado por: Rede Provectum - Unidade Liceu
CRECI 29624-J-SP
Código do imóvel: AP290175

redeprovectum imóveis

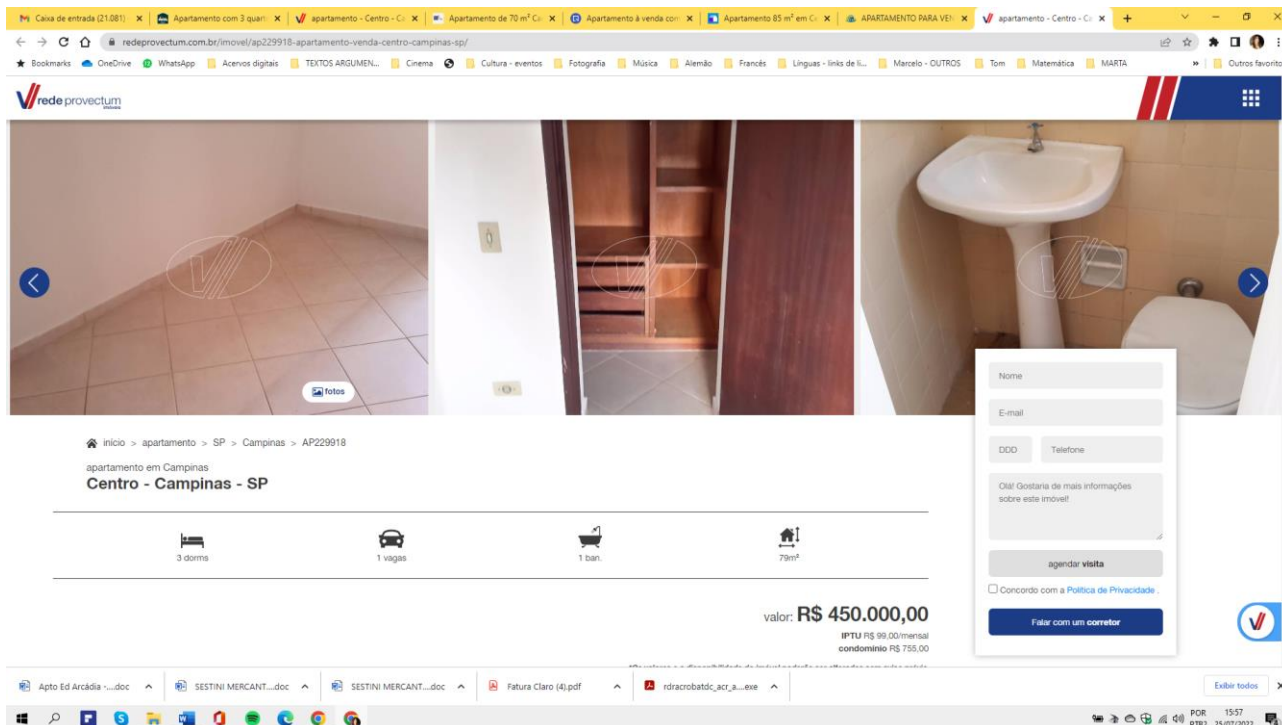
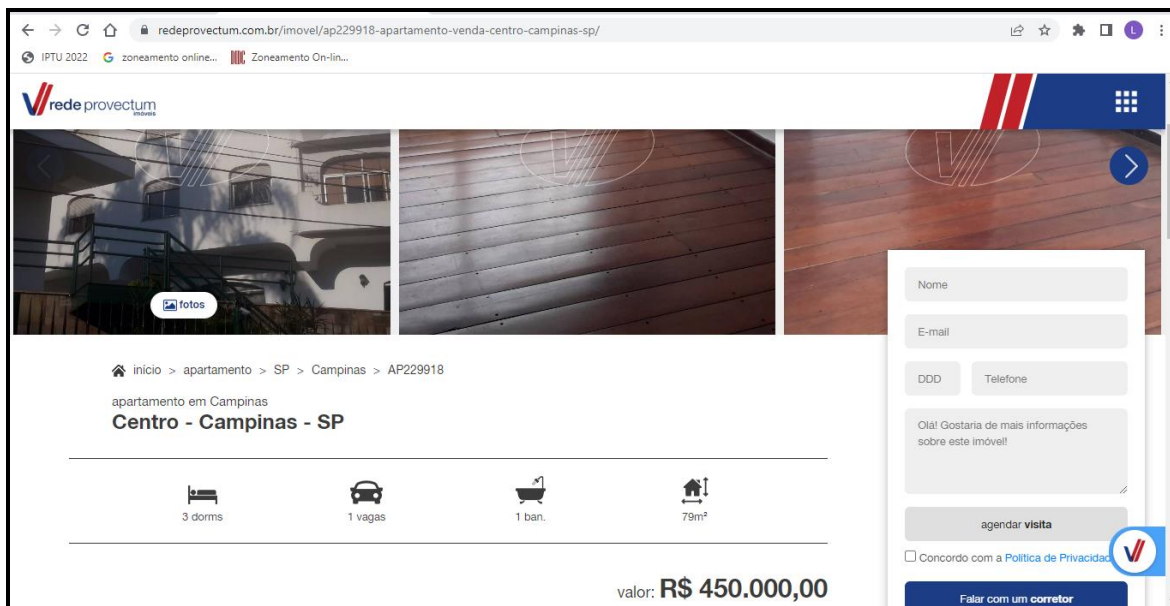
início > apartamento > SP > Campinas > AP290175

apartamento em Campinas
Centro - Campinas - SP

3 dorms 1 vagas 3 ban. 79m²

valor: **R\$ 450.000,00**

ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP229918
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap229918-apartamento-venda-centro-campinas-sp/		
7º Andar		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: A. D. O	CÓDIGO SITE: AP0771
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://www.adoimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-70-m-cambui-campinas-a-venda-por-450000/AP0771-ADO		
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/7065449		

casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/7065449

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

Foto 10 de 13 Foto 11 de 13 Foto 12 de 13

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Cambuí, Campinas - SP > Apartamento com 2 quartos, 70 m² à venda em Cambuí

Apartamento com 2 quartos, 70 m² à venda em Cambuí

Condomínio Arcadia
Avenida Benjamin Constant, Campinas - SP, 13025-005

R\$ 450.000
Condomínio R\$ 700
IPTU Não informado

70 m² 2 quartos 0 suítes 0 banheiros 1 vaga

Fale com o anunciante

adoimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-70-m-cambui-campinas-a-venda-por-450000/AP0771-ADO

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

Unidade - Cambuí Cred: (19) 3367-8687 • 27532 Mais telefones

Entrar

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Campinas > Cambuí > Apartamento de 70 m² Cambuí - Campinas, à venda por R\$ 450.000

AP0771-ADO

Venda R\$ 450.000 R\$ 6.429/m²

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR	CÓDIGO SITE: S893693195
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/9872342		
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893693195/comprar/apartamento-3-quartos-centro-campinas?fro		
1º Andar		

[casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/9872342](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/9872342)

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

Foto 9 de 50 | Foto 10 de 50 | Foto 11 de 50

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Cambuí, Campinas - SP > Apartamento com 3 quartos, 90 m² à venda em Cambuí

Apartamento com 3 quartos, 90 m² à venda em Cambuí

Condomínio Arcadia
 Avenida Benjamin Constant, Campinas - SP, 13025-005

R\$ 450.000
 Condomínio R\$ 960

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893693195/comprar/apartamento-3-quartos-centro-campinas?from_route=search_results&house_tags=buyR...

Rua, bairro ou código | Buscar Imóveis | Para proprietários | Para Imobiliárias | Indicar imóveis | Sobre

Fotos | Vídeo | 360° | Mapa

Apartamento à venda com 90m², 3 quartos e 1 vaga
 Avenida Benjamin Constant, Centro, Campinas
 Publicado há 1 mês

Valor do imóvel
R\$ 450.000
 Financiamento a partir de R\$ 3.745,99
 Condomínio R\$ 960
 IPTU 12x R\$ 117
[Agendar visita](#)

ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: HM & POLO	CÓDIGO SITE: V 678
	VALOR DE VENDA: R\$ 380.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://www.hmpolo.com.br/comprar/Campinas/Apartamento/Padrao/Centro/678		
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2572473575/		
8º Andar		

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2572473575/

32 fotos

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 85 m² por R\$ 380.000

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

85m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

COMPRA	
R\$ 380.000	
Condomínio	R\$ 700
IPTU	R\$ 179

ANUNCIANTE
HM & Polo Consultoria Imobiliária e

hmpolo.com.br/comprar/Campinas/Apartamento/Padrao/Centro/678

Hm Polo consultoria imobiliária

INSTITUCIONAL - VENDA - LOCAÇÃO - LANÇAMENTOS - SOB ENCOMENDA

Apresentando fotos de interiores: cozinha, banheiro com vaso sanitário verde, e sala de estar.

Apartamento Padrão - Centro Residencial para Venda em Campinas

Código 678 | Fazer Pergunta | Dormitórios 3 | Banheiros 3 | Garagem 1 | A. Útil 85.00 M²

Total do Recibo valores sujeitos a alteração no ato da locação.

Condomínio	700,00
IPTU	179,00

ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: HM & POLO	CÓDIGO SITE: V 296
	VALOR DE VENDA: R\$ 370.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²

<https://www.hmpolo.com.br/alugar/Campinas/Apartamento/Padrao/Cambui/296>

7º Andar

APARTAMENTO PARA VENDA E LOCAÇÃO NO CENTRO CAMBUI CAMPINAS-SP
 Apartamento Padrão - Cambuí Residencial para Locação ou Venda em Campinas

Código	Fazer Pergunta	Dormitórios	Banheiros	Garagem	A. Útil
296	Dúvidas	3	3	1	85.00 M ²
A. Total 85.00 M ²					

Total do Recibo valores sujeitos a alteração no ato da locação.	
Aluguel	1.200,00
Condomínio	1.100,00
IPTU / Mês	104,00
Total	2.404,00



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

CONCLUSÃO

Em 21 de novembro de 2022 faço estes autos conclusos ao(a) MM^(a). Juiz(a) de Direito responsável.

Escrevente: Sylfleds Said Bueno

DECISÃO

Processo nº:	1013169-25.2019.8.26.0114 - N° ordem: 2019/000771
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Arcadia
Executado:	Dimetri Ivanoff e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bruna Marchese e Silva**

Ante a concordância do credor, bem como silêncio do executado, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 187/207.

Defiro o leilão judicial do imóvel, com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica "LEILOEI.COM" (www.leiloei.com), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 75% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.

EVENTUAIS PEDIDOS DE PARCELAMENTO DEVERÃO SER SUBMETIDOS AO JUÍZO para aprovação e estabelecimento de garantias.

O leiloeiro deverá enviar a minuta do edital **para o e-mail campinas5cv@tjsp.jus.br**, a fim de que seja realizada sua conferência e aprovação, **NÃO HAVENDO NECESSIDADE DE SE PROTOCOLIZAR A MINUTA NO PROCESSO ANTES DA APROVAÇÃO.** Do edital deverão constar, também, todas as pendências judiciais e extrajudiciais do bem (artigos 886 e seguintes do CPC), bem como a advertência do §1º, do artigo



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

908 do CPC, no sentido de que **TODAS as dívidas** que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação.

Aguarde-se, devendo o leiloeiro informar ao Juízo o andamento das diligências.

Intime-se.

Campinas, 21 de novembro de 2022

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

**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, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1013169-25.2019.8.26.0114**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Arcadia**
Executado: **Dimetri Ivanoff e outro, 054.770.188-87**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Paulo César Batista dos Santos

Vistos.

Para designação de novas datas do leilão, intime-se o leiloeiro já nomeado às fls. 215/216, observando-se a planilha de débito juntada.

Intime-se.

Campinas, 23 de setembro de 2024.

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


TJDF
Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
Moeda

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 15/01/2025

Atualização monetária até 12/2024

 Data final do cálculo: **15/01/2025**

Índices de atualização monetária:

INPC de 07/2022 até 12/2024

Demonstrativo dos valores principais

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
25/07/2022	Avaliação	R\$ 340.000,00	INPC de 07/2022 até 12/2024	8,98%	R\$ 30.536,74	R\$ 370.536,74	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 370.536,74
Total valores		R\$ 340.000,00			R\$ 30.536,74	R\$ 370.536,74		R\$ 0,00	R\$ 370.536,74 (A)

Agrupamento dos valores apurados

Total dos Honorários advocatícios	R\$ 0,00
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 370.536,74
Total do cálculo:	370.536,74



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Data: 15/01/2025
Hora: 16:48

Demonstrativo de Débito -WEB

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013

Código Cartográfico: 3423.14.29.0001.01033

Cód. Anterior: 02-042052223 Data Projetada: 15/01/2025

Endereço: AVENIDA BENJAMIN CONSTANT 1588 9 A AP 91 E BX CENTRO, Qt.Qd.Lt.SubLt. 00009-*** 001-UNI

DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2025	1	1a11	1.628,77	0,00	0,00	0,00	1.628,77
Taxa de Lixo	2025	1	1a11	643,17	0,00	0,00	0,00	643,17
TOTAL:				2.271,94	0,00	0,00	0,00	2.271,94

DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2023	1	1a11	1.495,23	133,54	162,91	291,45	2.083,13
Taxa de Lixo	2023	1	1a11	590,37	52,69	64,35	115,07	822,48
IPTU	2024	1	1a11	1.557,16	71,61	148,09	99,38	1.876,24
Taxa de Lixo	2024	1	1a11	614,90	28,27	58,49	39,25	740,91
TOTAL:				4.257,66	286,11	433,84	545,15	5.522,76

DÍVIDA ATIVA AJUIZADA

TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL
IPTU	2019 PE	1	1a11	1.076,79	413,60	149,05	970,95	2.610,39
Taxa de Lixo	2019 PE	1	1a11	464,64	178,42	64,35	418,98	1.126,39
IPTU	2020 PE	1	1a11	1.293,16	452,21	174,57	931,24	2.851,18
Taxa de Lixo	2020 PE	1	1a11	476,52	166,65	64,35	343,17	1.050,69
IPTU	2021 PE	1	1a11	1.354,87	390,50	174,57	724,98	2.644,92
Taxa de Lixo	2021 PE	1	1a11	499,29	143,88	64,35	267,17	974,69
IPTU	2022 PE	1	1a11	1.404,48	224,29	162,91	482,96	2.274,64
Taxa de Lixo	2022 PE	1	1a11	554,62	88,55	64,35	190,73	898,25
TOTAL:				7.124,37	2.058,10	918,50	4.330,18	14.431,15

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: 22.225,85

Informações Importantes:

Processo: 010263/2023 Exercício: 2019, 2020, 2021, 2022

Valor dos Honorários Advocatícios: R\$ 1.443,12

Valor dos Emolumentos: R\$ 27,18

Valor do DARE: R\$ 288,62

Valor Total: R\$ 1.758,92

PE = Débito(s) em protesto extrajudicial

RESUMO

SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA
Dívida Corrente:	2.271,94	0,00	2.271,94
Dívida Ativa:	5.522,76	497,04	5.025,72
Dívida Ajuizada:	14.431,15	1.298,78	13.132,37
Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00
Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00
Total:	22.225,85	1.795,82	20.430,03



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

CONCLUSÃO

Em 29 de julho de 2021 faço estes autos conclusos ao(a)

MM^(a). Juiz(a) de Direito responsável.

Escrevente: CAMILA SCHNEIDER ARAUJO

DECISÃO

Processo nº: **1013169-25.2019.8.26.0114 - Nº ordem: 2019/000771**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Arcadia**
 Executado: **Dimetri Ivanoff e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Gabriel Baldi de Carvalho**

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 36923 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP.

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-se o executado Dimitri, na pessoa de seu advogado, acerca da penhora, da nomeação de depositário e para apresentação de eventual impugnação.

Providencie-se, ainda, a intimação pessoal da coexecutada, devendo a parte credora recolher a despesa postal para tanto.

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

Int.

Campinas, 29 de julho de 2021

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

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1013169-25.2019.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: Condomínio Edifício Arcádia

Executado: Dimetri Ivanoff e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em julho/2022 –

VALOR INTEGRAL DO BEM [apartamento + uma vaga de garagem]

→ **R\$ 340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.173] para levantar o atual **Valor de Mercado** para venda deste imóvel:

APARTAMENTO + 01 VAGA DE GARAGEM - EDIFÍCIO ARCÁDIA

Área útil: 79,75m²

Av. Benjamin Constant, nº 1588 – 9º andar - apto 91

Vaga de Garagem nº M-33 - Centro – 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 IMPORTANTE

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 ou, às vezes, arredondam as medidas.

Neste Parecer Técnico, para sanar esse vício, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da área útil [79,75m²], **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, e 1.066, de 22 de novembro de 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. DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Da Matrícula, do Código Cartográfico e do Índice Fiscal do imóvel

Conf. matrícula nº 36923 do 1º CRI da Comarca de Campinas - SP

APARTAMENTO nº 91, do 9º andar, ou 12º pavimento do EDIFÍCIO ARCÁDIA, situado à Avenida Benjamin Constant, nº 1588, nesta cidade e 1º subdistrito, com área útil de 79,75m².; área comum de 61,99 ms². (na qual está incluída a área correspondente à vaga de garagem), totalizando a área de 141,74 ms²., mais uma parte ideal de 1.798991% no todo do terreno. Está vinculada a este apartamento a vaga de garagem nº M-33 do 1º subsolo. O terreno onde se assenta o edifício mede: 29,89ms. de frente para a rua Benjamin Constant; mais 11,21 ms. em curva na confluência desta com a rua Boaventura do Amaral; do lado direito mede 31,40ms. confrontando com a parte do terreno do prédio nº 1277, da rua Padre Vieira; do lado esquerdo 34,54 ms. onde faz esquina com a rua Boaventura do Amaral; e, nos fundos mede 36,00ms. confrontando com o terreno do prédio nº 1.360 desta última via citada, encerrando a área de 1.378,38 ms²..

Código Cartográfico nº 3423.14.29.0001.01033

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

01 Sala (integrada estar e jantar): pintura látex, piso de madeira.

01 Cozinha: piso frio, azulejo até o teto, pia em inox com gabinete, com armário embutido.

02+1:

02 Dormitórios: carpete tipo forração, pintura látex, com armários embutidos.

01 Dormitório: carpete, pintura látex, sem armários.

01 Banheiro social: piso frio, azulejo até o teto, box acrílico, pia com gabinete.

01 Banheiro da área de serviço: piso frio, azulejo até o teto, sem box, pia sem gabinete.

01 Área de serviço: Lavanderia com azulejo até o teto, tanque.

2.3 Do Estado de Conservação

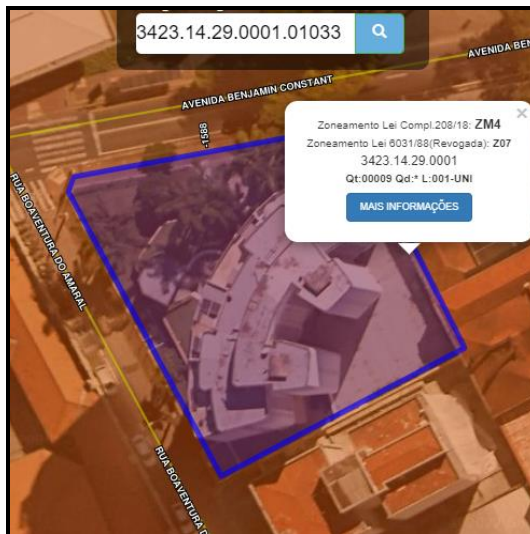
Necessitando de reparos no apartamento em geral: no piso de madeira, no banheiro social reparos no azulejo e na parede próxima à janela (infiltração).

2.4 Do Endereço do Imóvel e Dados Técnicos do Apartamento

Avenida Benjamin Constant, nº 1588 – apto. 91 – 9º andar – Ed Arcádia – Centro - Campinas-SP

Zoneamento: **ZM4**

Índice Fiscal: **1195.218UFICs**



2.5 Do Condomínio e suas Benfeitorias

O Edifício Arcádia possui **52** apartamentos, com **2** (dois) apartamentos por andar. Duas torres com entradas independentes. Possui elevador e uma vaga de garagem coberta.



Porta de Entrada para o Condomínio

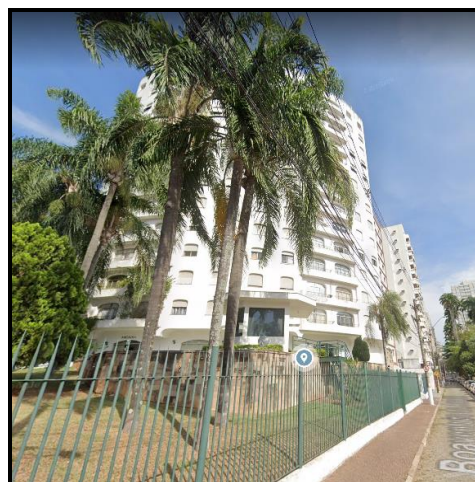
Com 41 anos de construção, o prédio possui fachada com pintura látex.

O Edifício Arcádia oferece as seguintes **benfeitorias**:

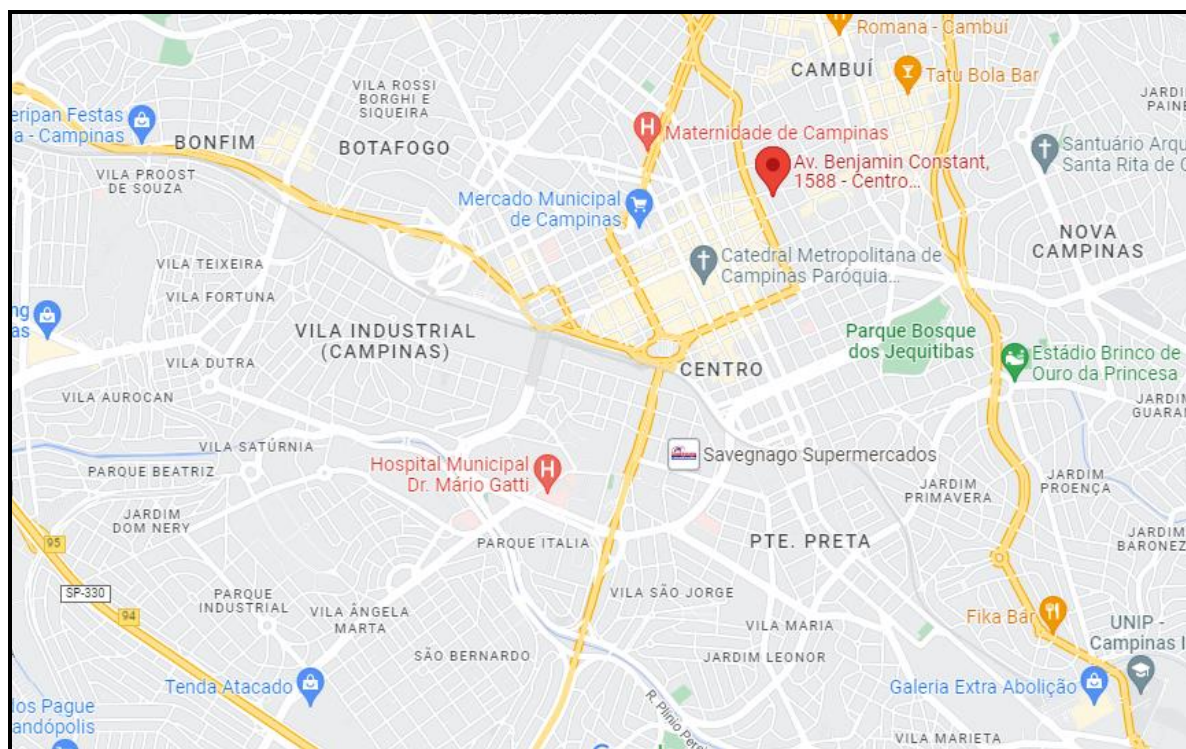
- portaria 24 horas,
- portão automático,

O imóvel possui essas dimensões:

- área útil interna: 79,75m²
- área comum: 61,99m²
- área total:..... 141,74m²



2.6 Da Descrição do Entorno e do Bairro:



O Centro é um bairro do município de Campinas, no estado de São Paulo, que concentra uma parcela bastante expressiva do comércio e dos serviços do município e da Região Metropolitana de Campinas. Sua área é de aproximadamente 1,5 quilômetro quadrado, sendo delimitado pelas avenidas e ruas: Aquidaban, Boaventura do Amaral, Barreto Leme, Anchieta, Irmã Serafina, Orosimbo Maia, Francisco Glicério, Doutor Mascarenhas, Lix da Cunha e Waldemar Paschoal.

Quanto aos bairros vizinhos, a noroeste, está o Guanabara; a nordeste e a leste, está o Cambuí; a sudeste, está o Bosque; ao sul, está a Ponte Preta; a sudoeste e ao sul, está a Vila Industrial; e, a oeste, está o Bonfim.

O bairro Centro apresenta toda a infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

3. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

3.1 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.

3.2 Homogeneização por fatores:

Fator Oferta

Aplicado aos elementos comparativos em oferta, aplica-se coeficiente 0,90, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor negociado.

Fator Estado de Conservação/Padrão

Considerando a condição de conservação e o padrão construtivo dos imóveis envolvidos na avaliação, aplicam-se coeficientes buscando homogeneização, a partir da condição do avaliando [condição de prejudicado] em relação às amostras.

- Prejudicado (avaliando): 1,00
- Regular: 0,95
- Bom: 0,90
- Muito Bom: 0,85
- Excelente: 0,75

3.3 CrITÉrios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Edifício;
- Somente imóveis com 1 vaga de garagem;

4. 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 m²). Não se identificou diferença de mercado em função do andar.

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
Apartamento avaliando: localiza-se no 9º andar - área de 79,75m² - com 01 vaga de garagem						
CONTATO		CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M² -	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1	PROVECTUM (19) 3844-5424 (19) 99975-1560 Victor	AP290175 7º andar reformado	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,75	3.808,77
2	PROVECTUM (19) 3233-8565 (19) 98238-5547 Matheus	AP22918 7º andar sem reforma	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,95	4.824,45
3	A.D.O (19) 3367-8687 (Viviane)	AP0771	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,90	4.570,53
4	QUINTO ANDAR	S893693195 1º andar	450.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,85	4.316,61
5	HM&POLO (19) 3794-3900 (19) 99474-4579 marcia	V 678 8º andar	380.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,90	3.859,56
6	HM&POLO (19) 3794-3900 (19) 99474-4579 marcia	V 296	370.000	79,75	FATOR OFERTA: 0,90 FATOR ESTADO/PADRÃO: 0,95	3.966,77
SOMATÓRIA						25.346,69
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 06						4.224,45
LIMITE INFERIOR						2.957,11
LIMITE SUPERIOR						5.491,78
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA						4.224,45

Valor Unitário Médio Homogeneizado e Saneado

O resultado dos trabalhos aponta o valor de **R\$ 4.224,45** (quatro mil, duzentos e vinte e quatro reais e quarenta e cinco centavos) como o **valor unitário médio/m²** praticado em venda de **apartamentos com uma garagem**, no **mesmo Edifício** do imóvel ora avaliado, já deduzidos desse valor os 10% por meio do fator oferta, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor realizado e o fator estado/padrão.

5. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE MERCADO PARA VENDA** do imóvel avaliando resultou em **R\$ 340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais), conforme estes cálculos abaixo e o arredondamento permitido pela norma (até 1%):

- Área útil x valor unitário médio = valor do bem
- $79,75 \times 4.224,45 = 336.899,88$

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

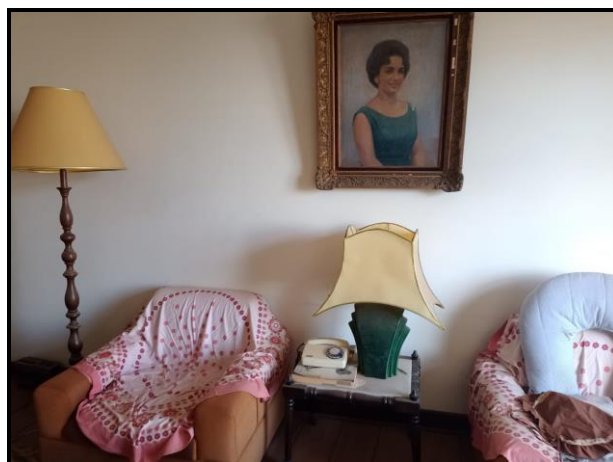
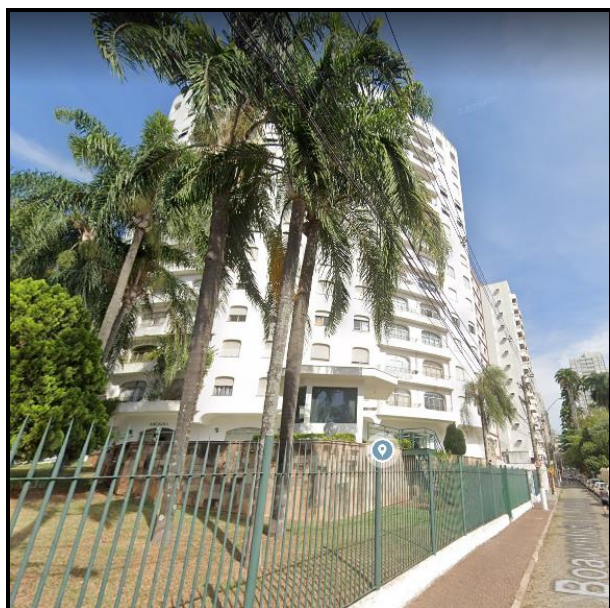
- **ANEXO 1:** Fotos do interior do apartamento avaliando e da Entrada Condomínio
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

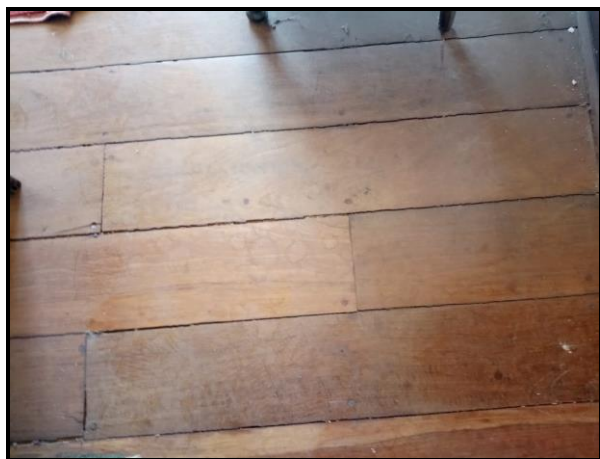
Campinas, 25 de julho de 2022.

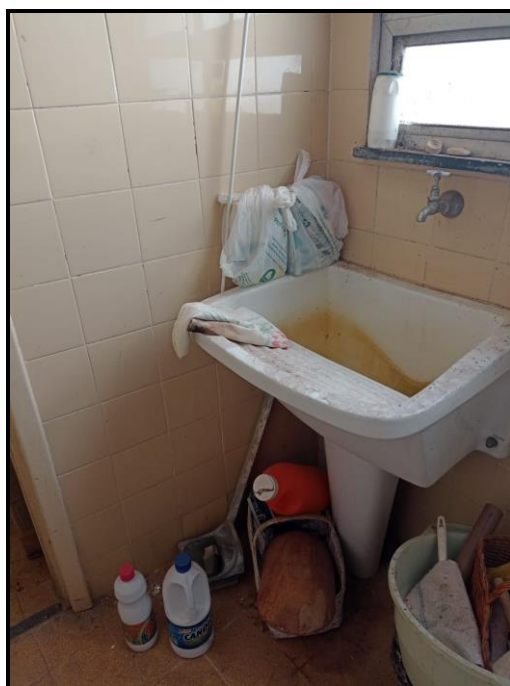
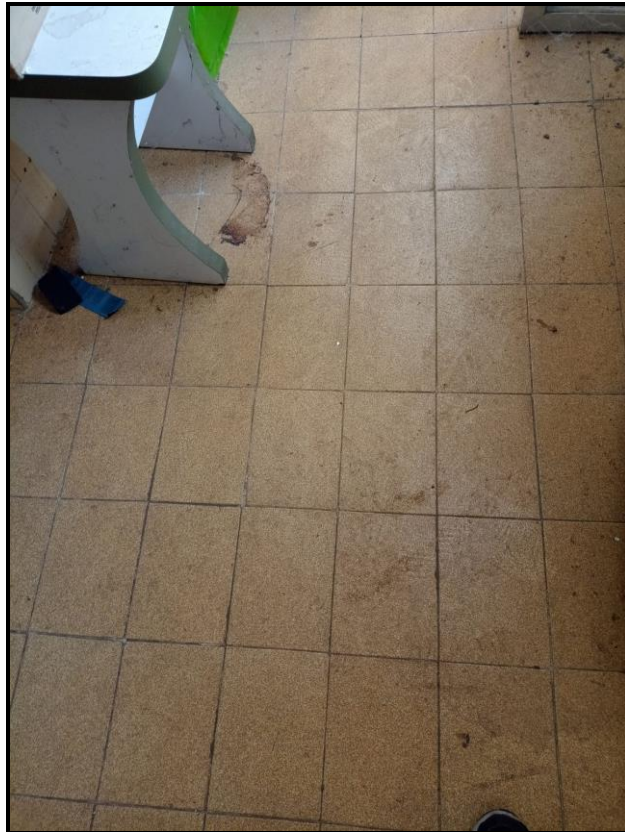


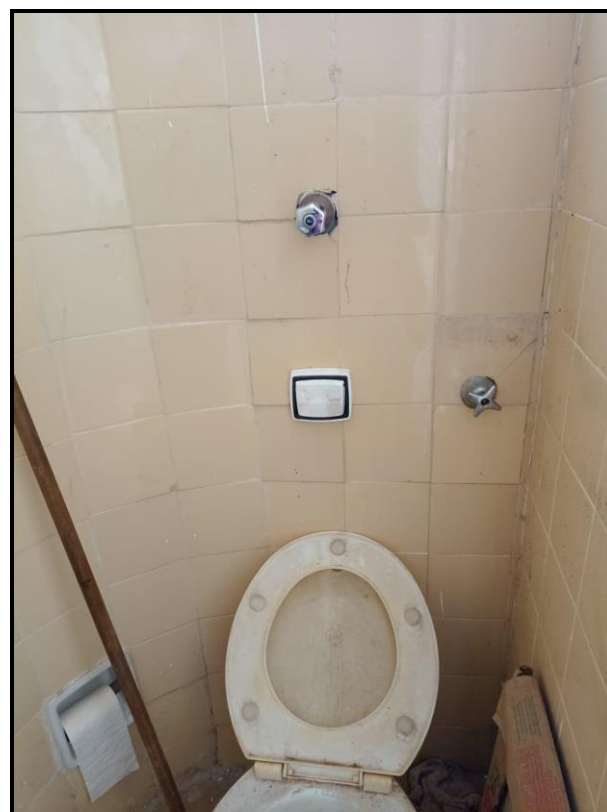
Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

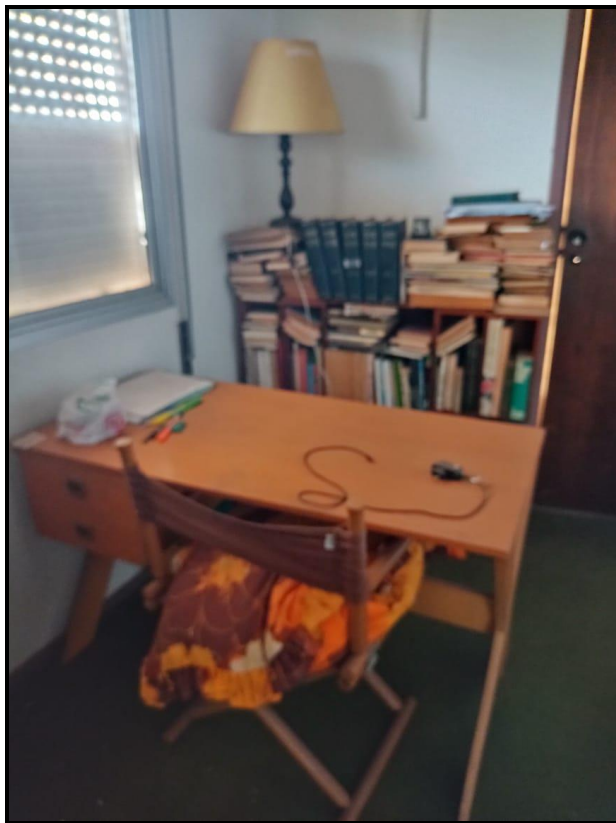
ANEXO 1 FOTOS da ENTRADA DO CONDOMÍNIO e DO BLOCO L FOTOS do INTERIOR do APARTAMENTO

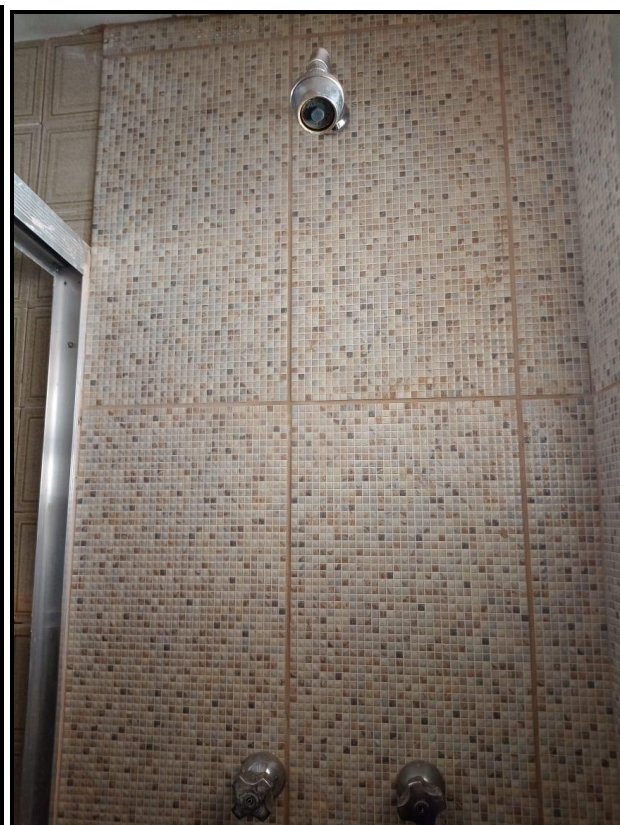
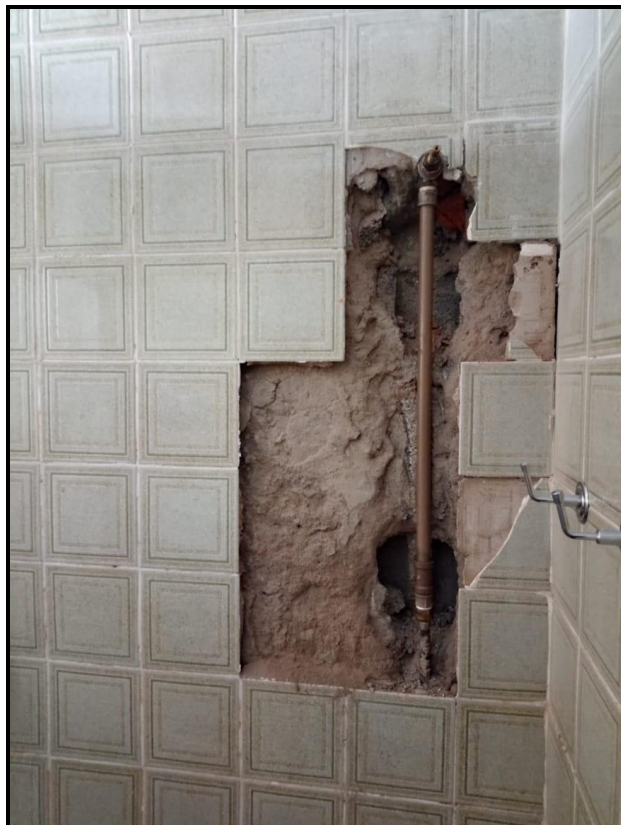
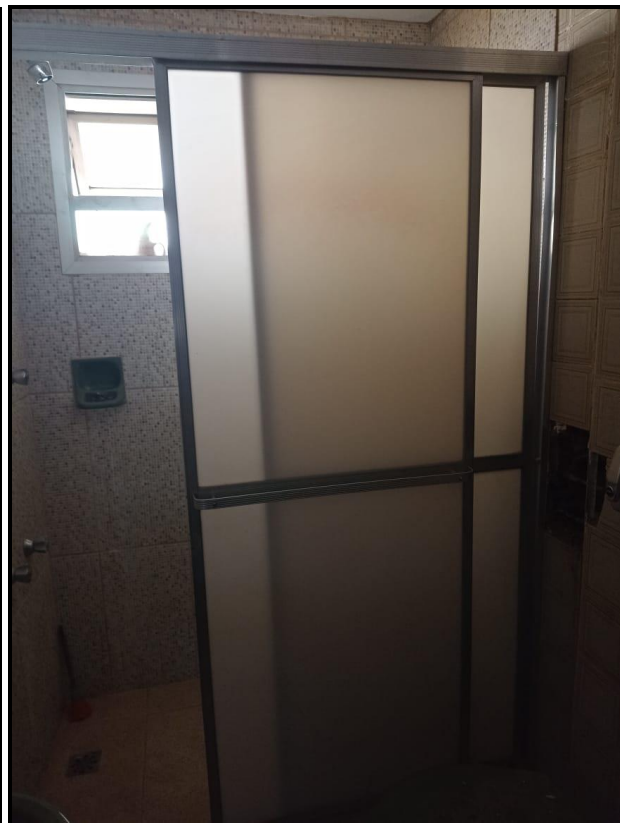


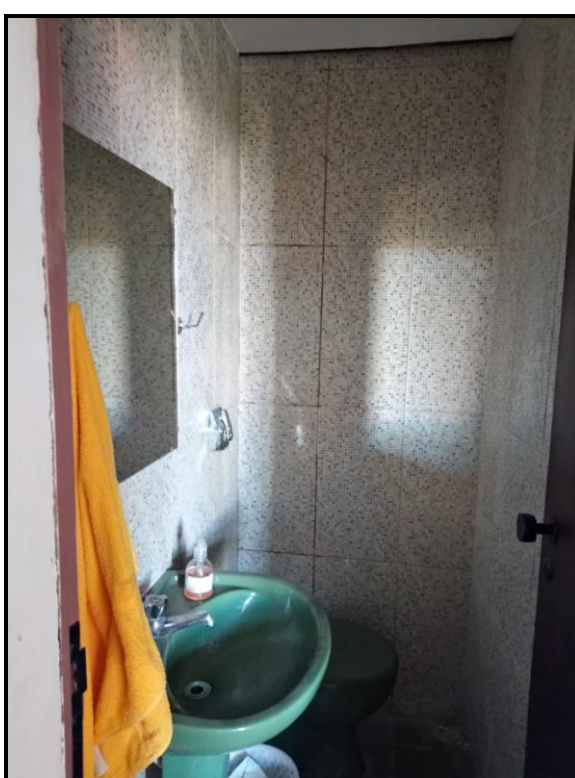
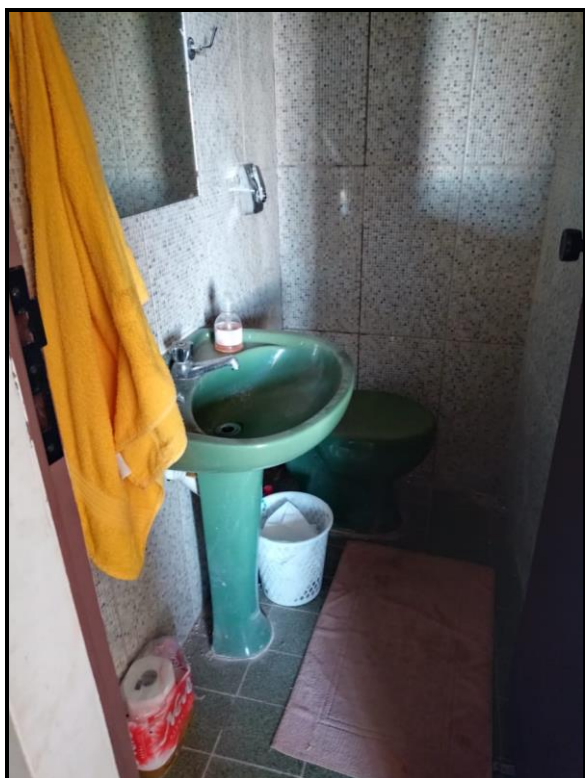
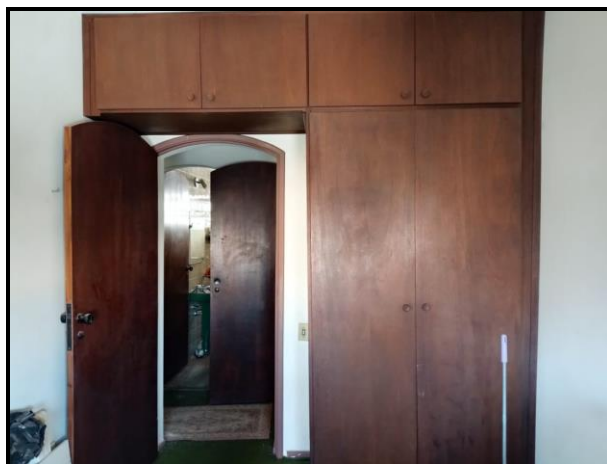












ANEXO 2 - FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM LICEU	CÓDIGO SITE: AP290175
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap290175-apartamento-venda-centro-campinas-sp/ https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-centro-campinas-sp/5572868		
7ºAndar		

Apartamento com 3 quartos, 79 m² à venda em Centro

Condomínio Arcadia
Avenida Benjamin Constant, Campinas - SP

79 m² 3 quartos 0 suítes 3 banheiros 1 vaga

Excelente apartamento para venda no Cambuí. Apartamento reformado em janeiro de 2021, tudo novo e moderno, cozinha estilo americana com balcão de divisória, armários planejados, cooktop, coifa e forno embutido. Ampla sala para 2 ambientes, com ampla janela e Jardineira, vista para a prefeitura de Campinas.

R\$ 450.000
Condomínio R\$ 1.100
IPTU R\$ 99

Fale com o anunciante

Anunciado por: Rede Provectum - Unidade Liceu
CRECI 29624-J-SP
Código do imóvel: AP290175

redeprovectum imóveis

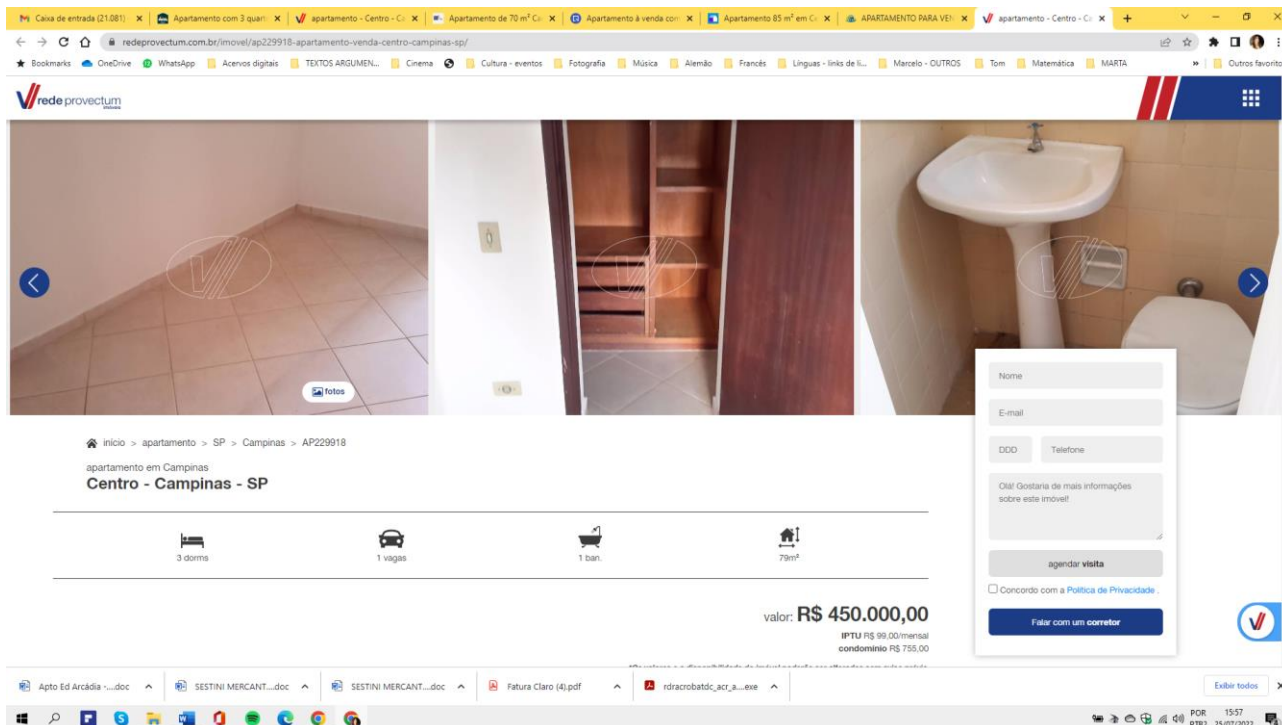
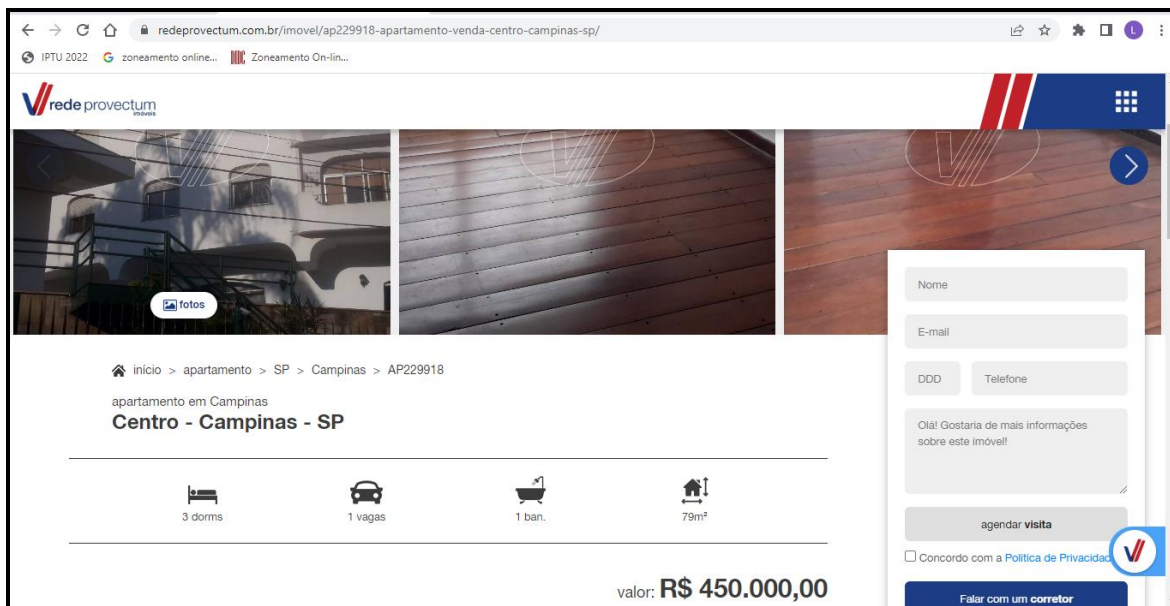
início > apartamento > SP > Campinas > AP290175

apartamento em Campinas
Centro - Campinas - SP

3 dorms 1 vagas 3 ban. 79m²

valor: **R\$ 450.000,00**

ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP229918
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap229918-apartamento-venda-centro-campinas-sp/		
7º Andar		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: A. D. O	CÓDIGO SITE: AP0771
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://www.adoimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-70-m-cambui-campinas-a-venda-por-450000/AP0771-ADO		
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/7065449		

casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/7065449

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

Foto 10 de 13 Foto 11 de 13 Foto 12 de 13

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Cambuí, Campinas - SP > Apartamento com 2 quartos, 70 m² à venda em Cambuí

Apartamento com 2 quartos, 70 m² à venda em Cambuí

Condomínio Arcadia
Avenida Benjamin Constant, Campinas - SP, 13025-005

R\$ 450.000
Condomínio R\$ 700
IPTU Não informado

Fale com o anunciante

70 m² 2 quartos 0 suítes 0 banheiros 1 vaga

adoimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-70-m-cambui-campinas-a-venda-por-450000/AP0771-ADO

IPTU 2022 zoneamento online... Zoneamento On-lin...

Unidade - Cambuí Credí (19) 3367-8687 • 27532 Mais telefones

Entrar

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Campinas > Cambuí > Apartamento de 70 m² Cambuí - Campinas, à venda por R\$ 450.000 AP0771-ADO

Foto 10 de 13 Foto 11 de 13 Foto 12 de 13

Venda R\$ 450.000 R\$ 6.429/m²

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR	CÓDIGO SITE: S893693195
	VALOR DE VENDA: R\$ 450.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m ²
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/9872342		
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893693195/comprar/apartamento-3-quartos-centro-campinas?fro		
1º Andar		

[casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/9872342](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-cambui-campinas-sp/9872342)

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

Foto 9 de 50 | Foto 10 de 50 | Foto 11 de 50

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Cambuí, Campinas - SP > Apartamento com 3 quartos, 90 m² à venda em Cambuí

Apartamento com 3 quartos, 90 m² à venda em Cambuí

Condomínio Arcadia
 Avenida Benjamin Constant, Campinas - SP, 13025-005

R\$ 450.000
 Condomínio R\$ 960

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893693195/comprar/apartamento-3-quartos-centro-campinas?from_route=search_results&house_tags=buyR...

Rua, bairro ou código | Buscar Imóveis | Para proprietários | Para Imobiliárias | Indicar imóveis | Sobre | Ajuda | Entrar

Fotos | Vídeo | 360° | Mapa

Apartamento à venda com 90m², 3 quartos e 1 vaga
 Avenida Benjamin Constant, Centro, Campinas
 Publicado há 1 mês

Valor do imóvel
R\$ 450.000
 Financiamento a partir de R\$ 3.745,99
 Condomínio R\$ 960
 IPTU 12x R\$ 117
 Agendar visita

ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: HM & POLO	CÓDIGO SITE: V 678
	VALOR DE VENDA: R\$ 380.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²
https://www.hmpolo.com.br/comprar/Campinas/Apartamento/Padrao/Centro/678		
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2572473575/		
8º Andar		

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-85m2-venda-RS380000-id-2572473575/

32 fotos

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 85 m² por R\$ 380.000 COD. V678

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

85m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

COMPRA
R\$ 380.000

Condomínio R\$ 700
IPTU R\$ 179

ANUNCIANTE
HM & Polo Consultoria Imobiliária e

hmpolo.com.br/comprar/Campinas/Apartamento/Padrao/Centro/678

Hm Polo consultoria imobiliária

INSTITUCIONAL - VENDA - LOCAÇÃO - LANÇAMENTOS - SOB ENCOMENDA

Apresentando fotos de interiores: cozinha, banheiro com vaso sanitário verde, e sala de estar.

Apartamento Padrão - Centro Residencial para Venda em Campinas

Código 678 | Fazer Pergunta Dúvidas | Dormitórios 3 | Banheiros 3 | Garagem 1 | A. Útil 85.00 M²

Total do Recibo valores sujeitos a alteração no ato da locação.

Condomínio 700,00
IPTU 179,00

ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: HM & POLO	CÓDIGO SITE: V 296
	VALOR DE VENDA: R\$ 370.000,00	ÁREA ÚTIL: 79,75m²

<https://www.hmpolo.com.br/alugar/Campinas/Apartamento/Padrao/Cambui/296>

7º Andar

APARTAMENTO PARA VENDA E LOCAÇÃO NO CENTRO CAMBUI CAMPINAS-SP
 Apartamento Padrão - Cambuí Residencial para Locação ou Venda em Campinas

Código	Fazer Pergunta	Dormitórios	Banheiros	Garagem	A. Útil
296	Dúvidas	3	3	1	85.00 M ²
A. Total					
85.00 M ²					

Total do Recibo valores sujeitos a alteração no ato da locação.	
Aluguel	1.200,00
Condomínio	1.100,00
IPTU / Mês	104,00
Total	2.404,00