



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM. IMÓVEL URBANO

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2026.

8ª Vara Cível de Campinas - SP

Processo 1001402-82.2022.8.26.0114



8 de abr de 2026 12:02:56
22,9049S 47,0544W
883 Rua Padre Vieira
Centro
Campinas
São Paulo

Fachada do IA.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SÃO LOURENÇO.

APTO 151 – COBERTURA DUPLEX.

Rua Padre Vieira, nº 880 - Centro – Campinas – SP - CEP 13.015-301.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

Sumário

1.	Solicitação.....	3
2.	Da Competência.....	3
3.	Considerações Preliminares.....	4
4.	Vistoria e Descrição do Imóvel do IA.....	4
5.	Características do Logradouro e Entorno.....	6
6.	Mapa de Localização do IA.....	7
7.	Dados do Imposto do IA/2025.....	7
8.	Relatório Fotográfico do IA.....	8/42
9.	Fontes de pesquisa.....	43/56
10.	Metodologia e Considerações Gerais.....	57
11.	Referência Normativa.....	58
12.	Homogeneização das Amostras.....	58
	12.1 – Tabela 1 e Tabela 2.	
	12.2 – Resultado da Tabela 2 conclusões do valor de venda.	
13.	Gráfico das Amostras com o IA.....	59
14.	Tratamento Conforme NBR 14.653.....	59
15.	Grau de Fundamentação, Grau de Precisão.....	60
16.	Conclusão da Análise Comparativa e Fechamento do Valor.....	61
17.	Conclusão do Valor da Venda do IA.....	61
18.	Assinatura do Perito Avaliador.....	62
19.	Currículo do Perito Avaliador.....	63
20.	Declaração de Avaliação mercadológica – DAM / COPFECI	64



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**

✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

1. SOLICITAÇÃO.

1.1 - Solicitante: **CONDOMINIO EDIFÍCIO RIO SÃO LOURENÇO.**

CNPJ Nº 66.078.684/0001-52.

1.2 – Data da vistoria: 08 abril de 2026.

1.3 - Data da referência da pesquisa: 10 de abril de 2026.

1.4 - Finalidade: Precificar o valor de Venda, sobre o prisma mercadológico.

1.5 - Objetivo: Valor de Venda de mercado.

1.6 - Categoria do IA: Imóvel Urbano.

2. DA COMPETÊNCIA.

2.1 – O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 242.931-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 43.349, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**

✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP nº 242.931-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 – O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem como objeto o Apartamento nº 151 do Condomínio Edifício Rio São Lourenço, situado na Rua Padre Vieira, nº 880 – Centro – Campinas – SP, o imóvel está formalmente identificado pela Matrícula nº 149.272 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas–SP, inscrição cadastral Municipal, Código Cartográfico: 3423.14.73.0382.01003.

3.3 – O Condomínio Edifício Rio São Lourenço, situado na Rua Padre Vieira, nº 880 – Centro, Coletora II – Campinas – SP, está situado no Zoneamento ZM4 – Zona Mista 4, Decreto 21.384 de 2021-03-15.

3.4– A nomeação do profissional envolvido na presente avaliação foi através do **Processo nº 1001402-82.2022.8.26.0114**, o processo tramita no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), especificamente no Foro de Campinas, pela 8ª Vara Cível, **fls. nº 168**, e usa as informações e documentos do imóvel avaliando já disponível nos autos do processo judicial.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 -O imóvel foi vistoriado "In Loco" pelo Avaliador e Corretor de Imóveis subscrito, acompanhado do Sr. Carlos Roberto de Assis (CRECI 061224-F), cujas características e condições encontradas são as seguintes:



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**

✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

4.2 – Conforme inicial da Matrícula nº 149.272, a descrição do **Apto duplex** nº **151**, localizado no 15º e 16º andares, do Condomínio Edifício Rio São Lourenço, situado na Rua Padre Vieira, nº 880, nesta cidade de Campinas e Imóvel matriculado na 1ª Circunscrição Imobiliária de Campinas/SP, com área privativa de 258,86m², área de garagem de 47,00m², área comum de 60,04m², totalizando 365,90m², e fração ideal de 7,9822% ou 56,3863m² no terreno condominial, correspondente ao lote nº 2 do quarteirão nº 1.050, com área de 706,04m², descrito na transcrição nº 80.520, às folhas 236 do Livro 3BQ, descrito originalmente como composto, na parte inferior, por 2 salas, hall, copa-cozinha, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros sociais, área de serviço (lavanderia), banheiro de serviço e quarto de empregada; e, na parte superior, por ambiente dividido em sala de estar com bar integrado e sala de visitas, 1 dormitório, além de terraço coberto com banheiro, bancada com pia em pedra e banheira de hidromassagem, e área externa utilizada como jardim com armário.

4.3 - Todavia, conforme constatado em vistoria técnica, trata-se de unidade residencial tipo cobertura duplex, apresentando, no **pavimento inferior**, entrada social com acesso por elevador privativo diretamente à unidade, sala de estar e jantar em ambientes integrados, hall de circulação, 4 dormitórios, considerando a configuração atual de uso observada em vistoria, sendo 1 suíte com sacada, 1 dormitório com sacada, 1 dormitório com espaço em alvenaria destinado a armário, todos com armários embutidos, além de 2 banheiros sociais, cozinha com armários planejados, área de serviço (lavanderia), banheiro de serviço, quarto de serviço e espaço adaptado sob a escada, com prateleiras, utilizado como armário; e, no **pavimento superior**, sala de estar com bar integrado, 1 dormitório, além de terraço coberto com banheiro e infraestrutura de apoio, composta por bancada com pia em pedra e banheira de hidromassagem, sem aferição de funcionamento no momento da vistoria, bem como área externa de uso privativo utilizada como jardim, com armário de apoio, possui 2 vagas de garagem demarcadas.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
 CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
 ☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
 ✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

4.4 - Apresenta padrão de acabamento compatível com o empreendimento, com estado geral de conservação regular, observando-se a existência de pontos de **infiltração** e **patologias construtivas**, tais como **estufamento** de revestimentos, demandando intervenções de manutenção.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E ENTORNO.

5.1 - A área onde está situado o IA é um centro da cidade, com grande movimento de pessoas e veículos, a rua e seus arredores abrigam tanto edifícios residenciais (apartamentos) quanto uma variedade de estabelecimentos comerciais, escritórios e clínicas, a principal vantagem é a facilidade de acesso a tudo a pé. Moradores têm à disposição farmácias, mercados, restaurantes, lanchonetes, ateliês de beleza, lojas de materiais diversos e muito mais, na proximidade tem o bairro do Cambuí, conhecido por sua vida noturna agitada e opções gastronômicas sofisticadas, valoriza a região, permitindo fácil acesso a uma gama mais ampla de lazer e serviços, conta com infraestrutura completa de um centro urbano, incluindo transporte público eficiente, acesso a importantes vias da cidade como as avenidas Júlio de Mesquita e Moraes Sales, e serviços públicos como o Centro de Saúde Mário de Campos Bueno Júnior.

5.2 - Na vizinhança do imóvel em avaliação (IA) predominam imóveis residenciais, comerciais e prestadores de serviços. A região fica próxima a pontos importantes como o Centro de Convivência Cultural de Campinas e o Shopping Conceição, que abriga lojas e uma praça de alimentação, a região da Rua Padre Vieira é ideal para quem busca a praticidade, a conveniência e a energia de viver no coração de Campinas, com fácil acesso a uma ampla gama de serviços e opções de lazer.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

6. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO IA.



https://www.google.com/search?q=CONDOMINIO+EDIFICIO+RIO+SAO+LOUREN%C3%87O+-+CAMPINAS+-+SP&rlz=1C1CHWL_pt-BRBR1149BR1149&oq=CONDOMINIO+EDIFICIO+RIO+SAO+LOUREN%C3%87O+-+CAMPINAS+-+SP&gs_lcrp=EgZiaHJvbWUyBggAEEUYOTIHCAEQIRifBdIBCT11OTkzajBqN6gCCLACAFEDuWXOg21Gt&sourceid=chrome&ie=U
TF-8

7 - DADOS DO IMÓVEL – IPTU 2025.

8.1 -Valor do Imposto anual	(R\$ 12.867,02)
8.2 -Valor do Imposto mensal.....	(R\$ 1.072,35)
8.3 -Valor Venal do terreno.....	R\$ 361.622,83
8.4 -Valor Venal da construção.....	R\$ 613.077,04
8.5 -Valor Venal total.....	R\$ 974.699,87



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.



Foto 01 – Fachada do Prédio, entrada principal de pedestres.



Foto 02 – Vista da Rua Padre Vieira – Centro – Campinas/SP.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

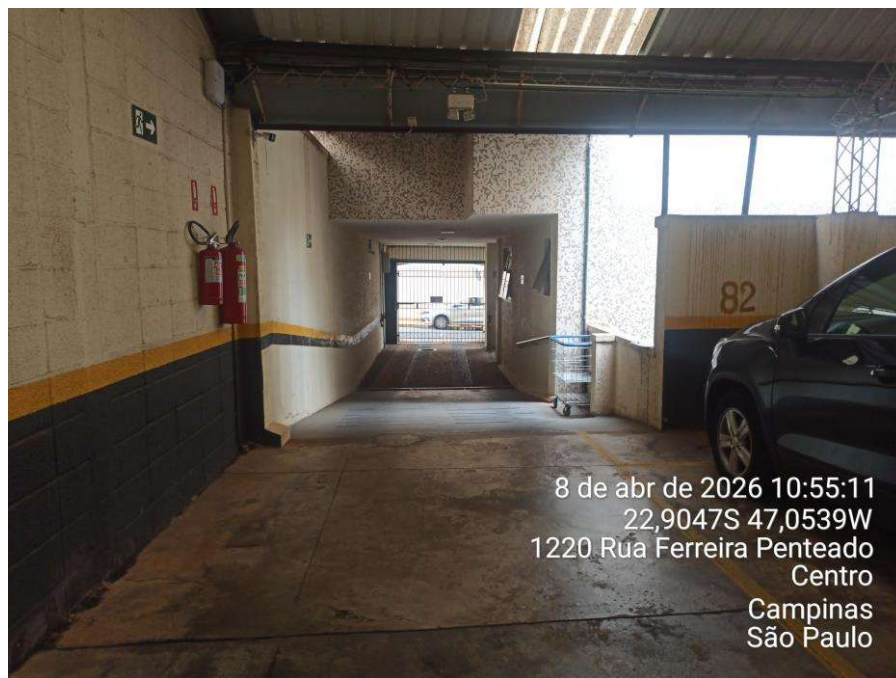


Foto 03 – Rampa de acesso da Garagem para o Condomínio.



Foto 04 – Garagens nº 151 e 152 do Apto Cobertura Duplex – nº 151.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 05 – Acesso a garagem piso inferior

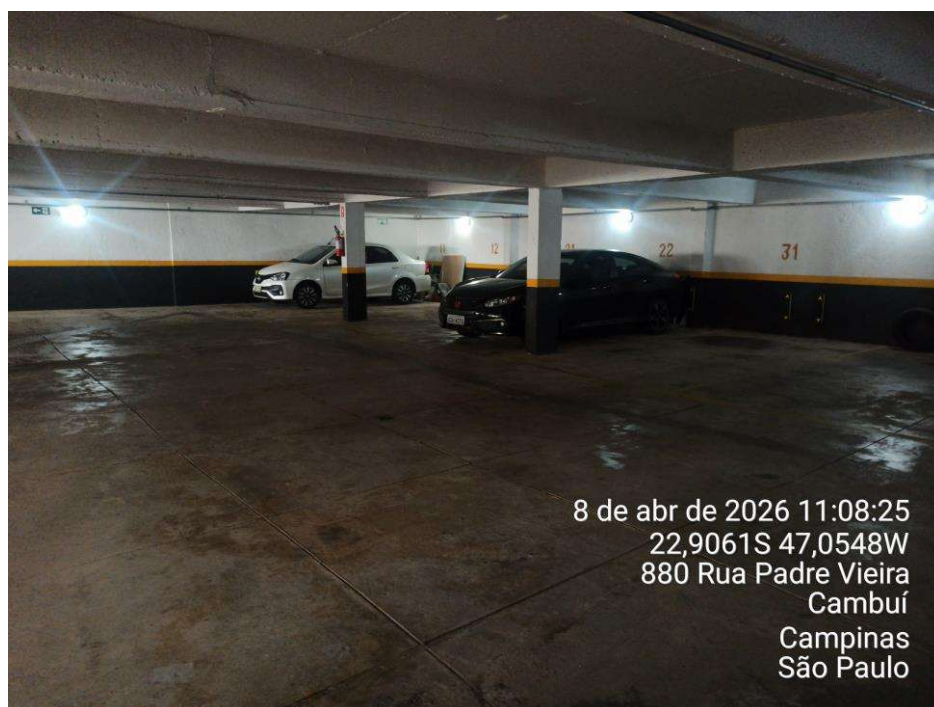


Foto 06 – Garagem piso inferior



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 07 – Hall de entrada social do condomínio, com área de circulação comum.



Foto 08 – Entrada de serviço do condomínio, localizada junto à área externa e ao acesso social.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 09 – Recepção com área de espera, localizada junto à entrada de serviço.



Foto 10 – Recepção com área de espera, vista interna do ambiente.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 11 – Aparador/balcão com manual de orientação de segurança contra incêndio, na área de recepção.



Foto 12 – Entrada principal de pedestres, com espaço ajardinado, em área de circulação comum do prédio.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 13 – Entrada principal de pedestres, com espaço ajardinado, em área de circulação comum do prédio.

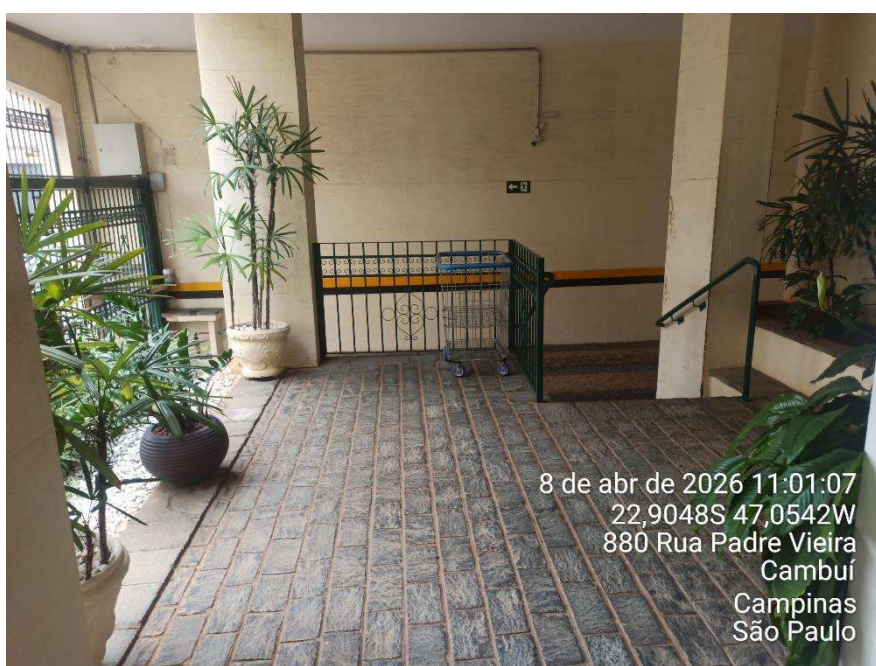


Foto 14 – Circulação de pedestres e acesso veicular para as garagens.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

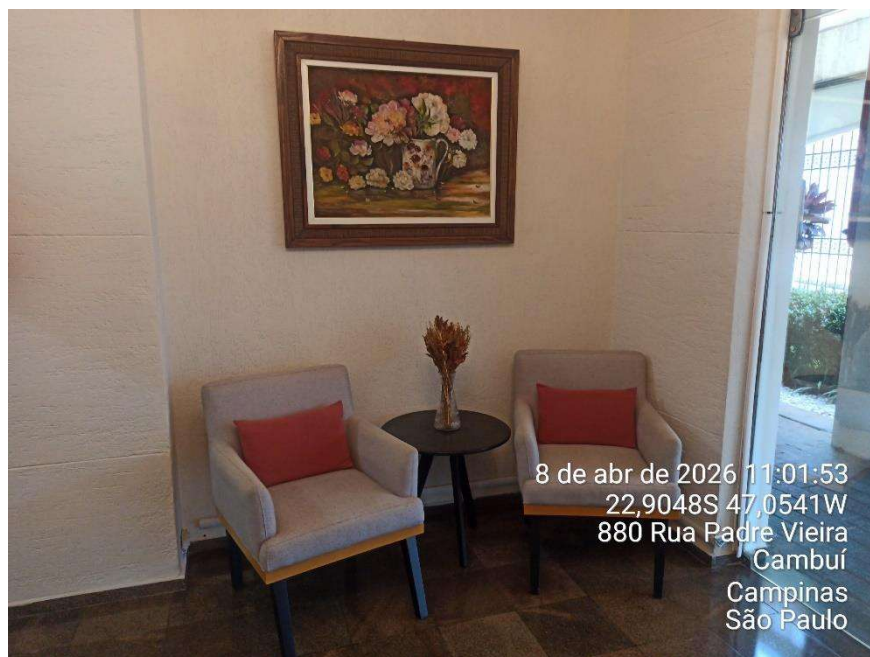


Foto 15 – Recepção – Sala de espera integrado na área social.

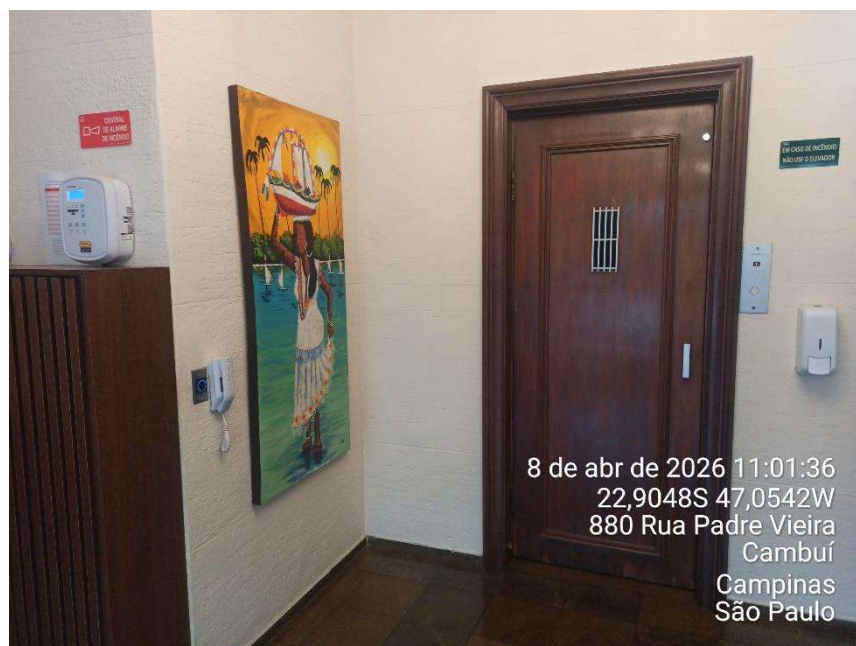


Foto 16 – Acesso ao elevador social.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 17 – Hall de distribuição da entrada com acesso ao elevador de serviço

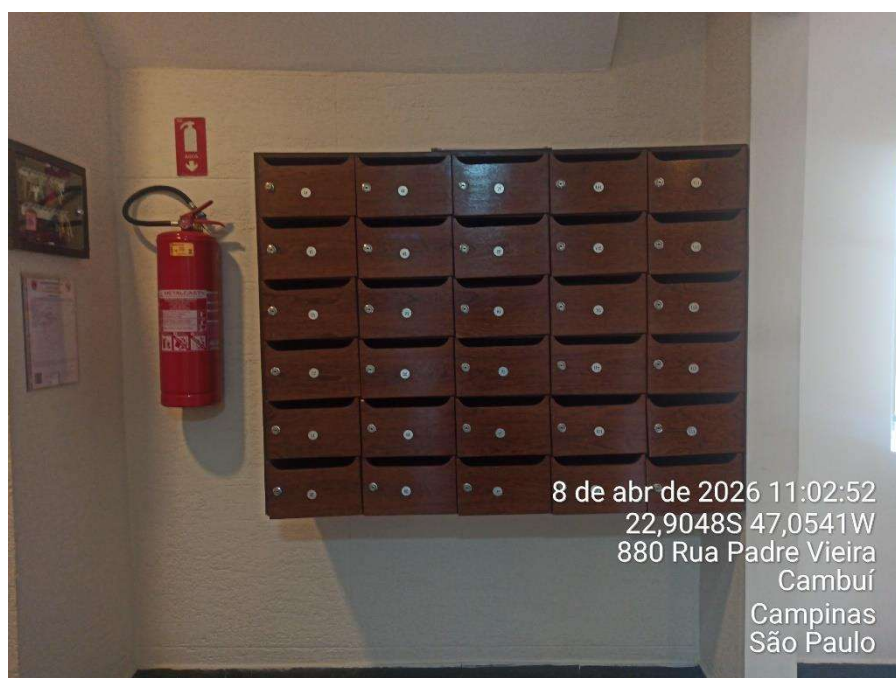


Foto 18 – Caixas do Correio dos Condôminos, pavimento térreo próximo do elevador de serviço.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 19 – Banheiro da área de serviço, com acesso à circulação do elevador de serviço.



Foto 20 – Térreo com quadro de chaves, CLCB do Bombeiro e extintor.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



21 – Térreo, Quadro Geral da Energia e Extintores.



Foto 22 – Térreo, copa local de refeições do zelador.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

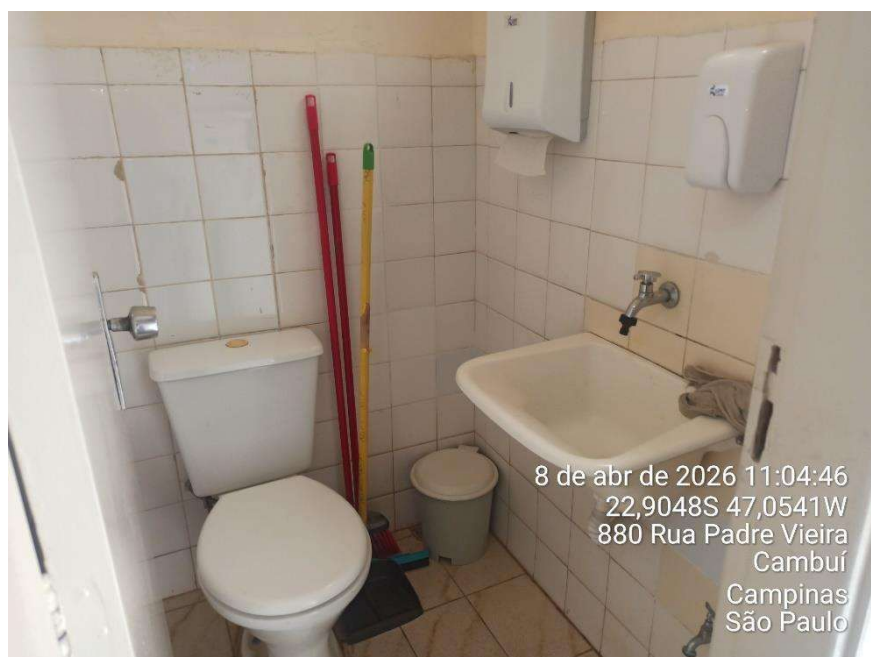


Foto 23 – Térreo, Banheiro do Zelador.



Foto 24 – Térreo, Bombas que enviam águas para as Caixas no topo do prédio.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 25 – Sistema de filtragem de água instalado na entrada da rede do imóvel.



Foto 26 – Casa de máquinas dos elevadores.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 27 – Área destinada à coleta de resíduos recicláveis.

FOTOS DO APTO 151 COBERTURA DUPLEX

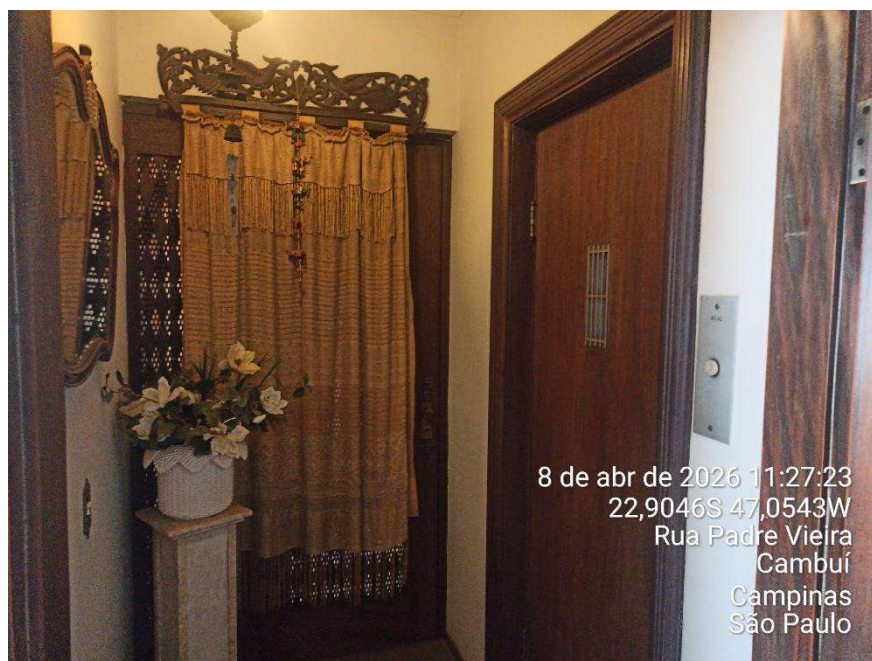


Foto 28 – Hall de entrada para o IA com elevador Social.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 29 – Sala de Estar.



Foto 30 – Sala de Jantar.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 31 – Hall de acesso aos dormitórios



Foto 32 – 1. Dormitório (Suíte).



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 33 – Sacada da Suíte



Foto 34 – Banheiro do 1º Dormitório (Suíte).



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 35 - Evidência de infiltração no teto do dormitório (suíte)



Foto 36 – Corredor em “L”, que dá acesso ao 2º Dormitório, Banheiro e o 3º Dormitório.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 37 – 2º Dormitório.



Foto 38 – Continuação do “L” com acesso ao Banheiro e ao 3º Dormitório.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 39 – Banheiro Social (apoio aos dormitórios 1, 2 e 3).

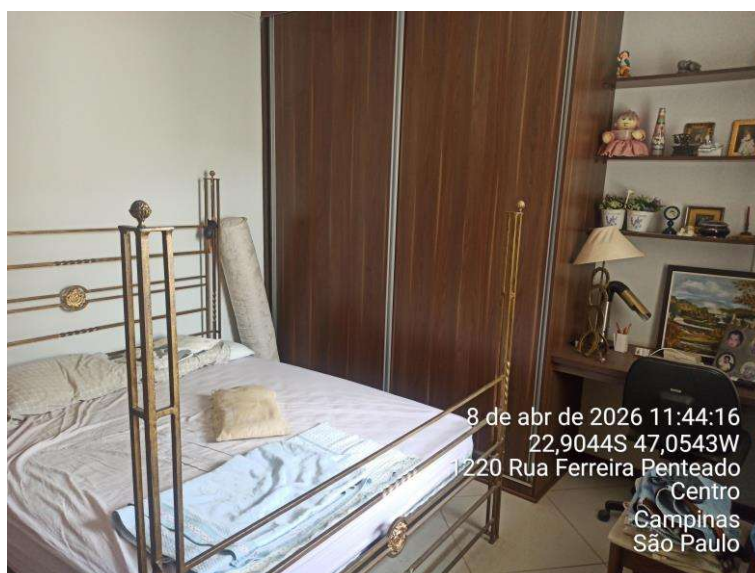


Foto 40 – 3º Dormitório.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 41 – Espaço em alvenaria com porta, destinado a armário, no 3º dormitório.

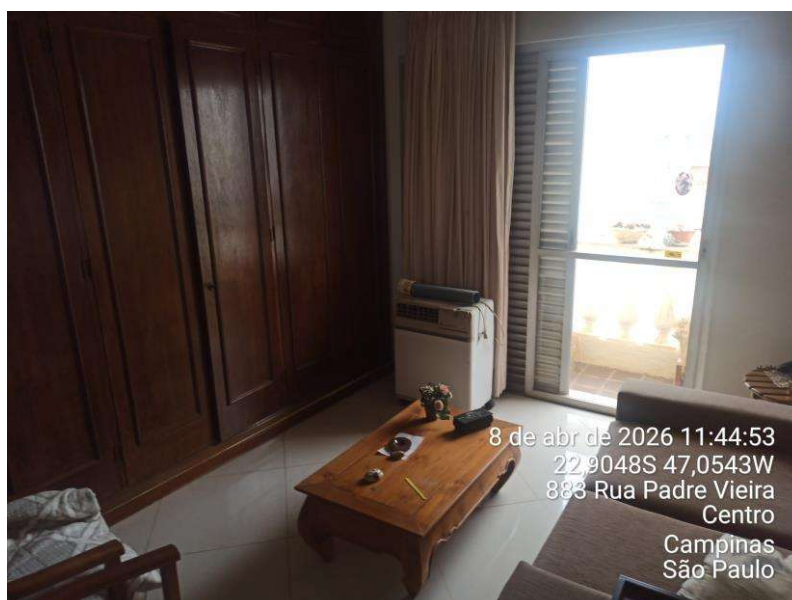


Foto 42 – 4. Dormitório/sala de TV com armários embutidos e acesso à sacada.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 43 – Sacada do 4º Dormitório/sala de TV.



Foto 44 – Banheiro Social.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📠 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 45 – Copa/cozinha (mesmo ambiente dividido por marcenaria).



Foto 46 – Cozinha e nos fundos área de serviços.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 47 – Banheiro da área de serviços.



Foto 48 – Área de serviços (lavanderia)



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 49 – Dormitório da área de serviços.



Foto 50 – Espaço em alvenaria sob a escada, adaptado como armário, localizado no quarto de serviço.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 51 - Escada de acesso ao pavimento inferior, vista a partir do pavimento superior.



Foto 52 - Vista da circulação no pavimento inferior, com acesso à escada proveniente do pavimento superior.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

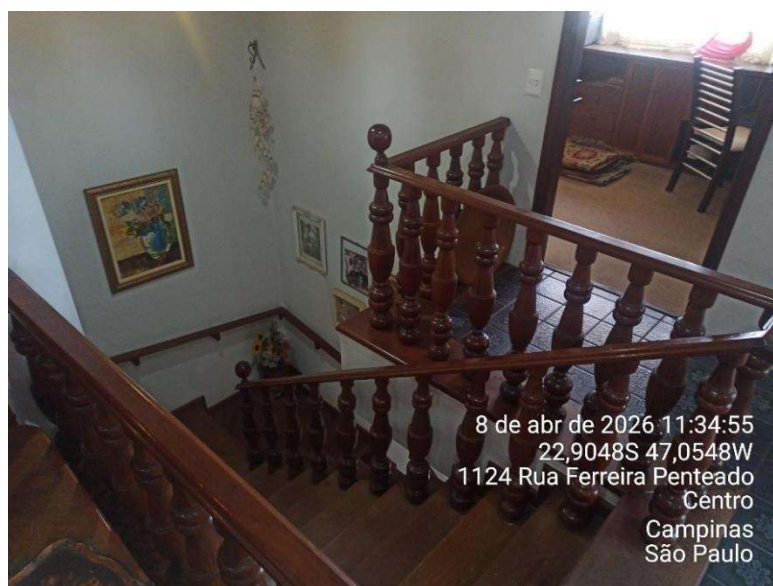


Foto 53 – Escada para pavimento superior.

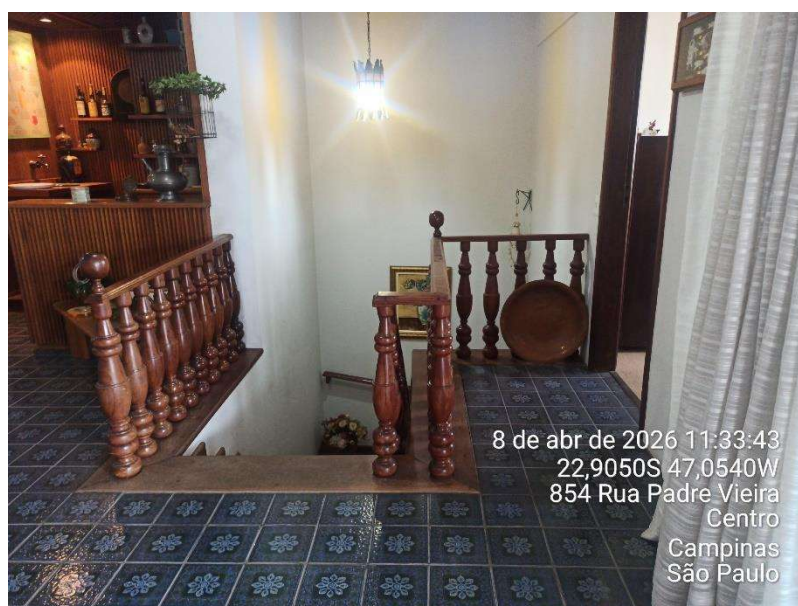


Foto 54 – Piso Superior com acesso a 1 dormitório/estudos, 1 sala de estar com bar integrado, amplo terraço com banheiro, bancada em pedra com torneira e pia, hidromassagem e área externa (jardim).



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 55 – 1 dormitório/estudos (piso superior)



Foto 56 – Sala de estar com bar integrado.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 57 – Bar de apoio integrado à sala de estar, com bancada em madeira e armário com portas.



Foto 58 – Armário com porta e prateleira ao lado do bar



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 59 - Presença de sinais de infiltração no teto da sala de estar com bar integrado, com pontos de descascamento e deterioração do revestimento.



Foto 60 – Outro ponto dentro do mesmo ambiente com sinais de infiltração no teto da sala de estar com bar integrado, com pontos de descascamento e deterioração do revestimento.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**
📞 **11 9.7826-1224** 📠 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 61 – Terraço coberto amplo, integrado à área social, com acesso à área descoberta.

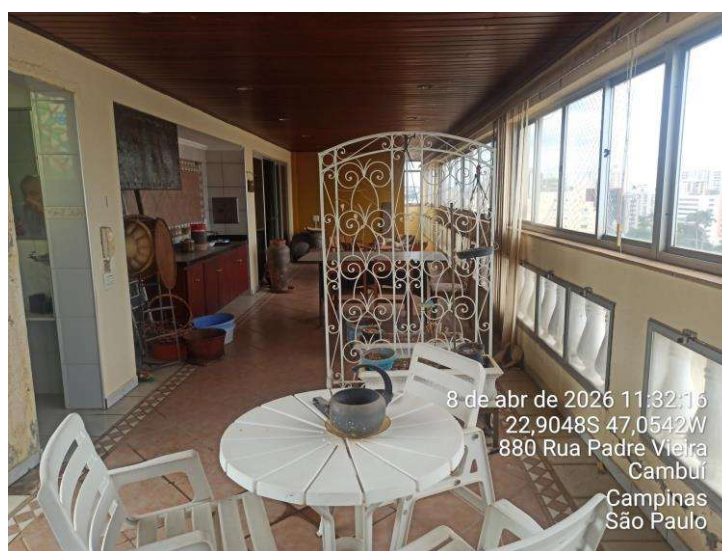


Foto 62 – Vista do terraço coberto, no sentido da área descoberta para a sala de estar com bar integrado.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 63 – Banheiro (Terraço)



Foto 64 – Hidromassagem no terraço, com indícios de desuso e necessitando de manutenção.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 65 – armário localizado no terraço área descoberta



Foto 66 – Terraço (área descoberta)



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



8 de abr de 2026 11:38:31
22,9048S 47,0541W
880 Rua Padre Vieira
Cambuí
Campinas
São Paulo

Foto 67 – Piso cerâmico no terraço coberto, apresentando estufamento, com indícios de descolamento das peças.



Foto 68 – Forro de madeira no terraço coberto, com sinais de empenamento



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com



Foto 69 – Porta de Acesso ao IA pelo elevador de Serviço.



Foto 70 – Elevador Serviço.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R2 – Imobello Imóveis – Fone (19) 99998-9009.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-campinas-cambui-com-3-2985673288.html?n_src=Listado&n_exp=revamp_listing_design-original&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=6

Valor R\$ 1.350.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 4.777,76.

Apartamento à venda R\$ 1.350.000,00, em Campinas, Cambuí, com 3 quartos, com 179 m², Edifício Amsterdã – Cambuí - Próximo ao Centro de Convivência, esse apartamento é muito bem distribuído, com sol da manhã, muito iluminado e arejado. São 3 quartos, sendo uma suíte (a segunda suíte foi revertida para sala). Sala com living para 3 ambientes com duas varandas, lavabo, cozinha com despensa e área de serviço com quarto e banheiro de serviço. Aquecedor a gás rinnay. Duas vagas de garagem Paralelas e código de acesso no elevador para o andar. Aceita financiamento.



Apartamento - 179m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 1.350.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1550 - IPTU R\$ 3386

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

[Simular agora →](#)

📍 Rua Padre Vieira, 981, Cambuí, Campinas

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R3 – 5º Andar.

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-cambui-5-quartos-300-m-3000737866.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=1

Valor R\$ 1.400.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 3.448,88.

Apartamento à Venda - Cambuí, 5 Quartos, 300 m² - Campinas.SP R\$ 1.400.000,00.

Descubra este incrível apartamento à venda no prestigiado bairro do Cambuí. Com impressionantes 300 metros quadrados, esta residência espaçosa oferece um total de 5 quartos- (3 suítes), 5 banheiros, o imóvel possui 2 vagas de estacionamento, proporcionando praticidade e segurança para seus veículos, Sobre o imóvel: Ampla cobertura a venda no coração do Cambuí. Edifício Chanceler na Rua Maria Monteiro. Sinta o prazer de morar no bairro mais requisitado e agradável de Campinas e ter a seus pés toda infraestrutura necessária como restaurantes, cafés, clubes, escolas, farmácias, mercados, lojas, hortifrutis, padarias etc. Cód. S894072342.



Apartamento - 300m² - 5 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 1.400.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1.800 - IPTU R\$ 549

[Agende sua visita](#)



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R4 – Chaves na Mão.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-cambui-258m2-RS1400000/id-26759180/>

Valor R\$ 1.400.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 3.685,06.

Cobertura duplex para venda no Cambuí, valor R\$ 1.400.000,00, 3 dormitórios (1 suíte com closet), armários embutidos, 5 banheiros, 2 garagens paralelas, área construída 258,00/m2, condomínio com área de Lazer, em um condomínio clube, excelente apartamento com ampla área útil, living para 2 ambientes e sacada, uma em cada pavimento e escritório, 2 lavabos. Todos os dormitórios são muito bem servidos de armários. A cozinha e os banheiros foram repaginados com materiais de extremo bom gosto. O lazer comum oferece salão de festas, salão de jogos, sauna, piscina, fitness, quadra poliesportiva e playground. Uma rara oportunidade de viver com estilo e investir em qualidade de vida! Última atualização: 14/02/2026 às 03:24h | Ref: CB00018.

[←](#) [Anúncio](#) [Fotos & Vídeos](#) [Mapa](#) [Street View](#) [Nas proximidades](#)



Home > Brasil > SP > Campinas > Cambuí > Rua Coronel Quirino

Venda

R\$ 1.400.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 1.600/mês • IPTU R\$ 486

Rua Coronel Quirino, 999

Cambuí, Campinas/SP

Área útil

258m²

Área total

258m²

Quartos

3

Banheiros

5

Garagens

2

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Rinaldo

rinaldocesar.imoveis@gmail.com

[11 97826-1224](tel://11-97826-1224)

Página 46 de 64



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R5 – Chaves na Mão.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-cambui-270m2-RS1600000/id-35637621/?relatedAds=true>

Valor R\$ 1.600.000,00.

Custo por m2 R\$ 3.754,05.

Cobertura à venda na Avenida Princesa D'Oeste, Jardim Proença, Campinas – sp, Cobertura à venda , Área útil 217,00/m², Valor 1.380.000,00, 3 dormitórios , 1 suíte, 4 banheiros, 2 garagem, próximo a mercados, farmácias, posto de gasolina, entre outros comércios e fácil acesso as rodovias, Cobertura com Hall de entrada, aquecimento a gás, 3 quartos com ar condicionado, armários planejados, uma suíte com closet e varanda privativa, amplos espaços nas salas, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, sala íntima, lavabo, cozinha planejada, despensa espaçosa, banheiros bem equipados, incluindo um banheiro social e um quarto com banheiro para funcionários, lavanderia planejada e o magnífico terraço, completo com uma churrasqueira para festas ao ar livre memoráveis e uma jacuzzi relaxante, Condomínio conta com salão de festa, churrasqueira, espaço gourmet e portaria 24h. Última atualização: 26/04/2026 às 07:40h | Ref: CO002611



Home > Brasil > SP > Campinas > Cambui

Venda
R\$ 1.600.000 [Ver detalhes](#)

Endereço indisponível
Cambui, Campinas/ SP

Condomínio R\$ 3.000/mês • IPTU R\$ 115

Área útil	Área total	Quartos	Suíte	Banheiros	Garagens
270m²	270m²	3	1	5	3

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

Rinaldo

rinaldocesar.imoveis@gmail.com

(011) 30000-0000



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
 CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
 ☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
 ✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R6 – Chaves na Mão.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-cambui-278m2-RS1650000/id-38665641/?relatedAds=true>.

Valor R\$ 1.650.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 4.518,23.

EXCELENTE COBERTURA DUPLEX COM PISCINA NO MILO DO CAMBUÍ EM CAMPINAS-SP. Cobertura à venda em Campinas, Cambuí, com 3 quartos (1 suite), valor R\$ 1.600.000,00, com área construída de 270,00/m², Condomínio Monastier Di Trevizo, Belíssimo apartamento duplex na cobertura com 270m2, localizado no 1º pavimento. Possui living ampliado com varanda, 3 quartos, sendo 1 suíte máster com closet, armários embutidos e banheiro em granito com gabinete na pia e box em vidro temperado. nos demais dormitórios são demi-suítes com armários embutidos, banheiro em granito com box em vidro temperado e pia com gabinete e varanda. Cozinha planejada da Elgin, lavanderia com armários e banheiro de empregada. Escada espiral para o segundo pavimento, com sala de jantar, e bar. Acesso à piscina e quarto de despejo. neste lindo apartamento encontra-se todo em Madeira Ipê e possui 3 vagas de garagem cobertas, sem contar a belíssima vista proporcionadas pelas varandas, janelas e o 2º pavimento. Condomínio em excelente localização, conta com salão de festa e segurança 24 horas. Desde 1987, a HMPOLLO Consultoria Imobiliária proporciona aos seus clientes excelência na venda, locação e administração de imóveis em Campinas e região. Última atualização: 27/04/2026 às 16:55h | Ref: CB0004.



Home > Brasil > SP > Campinas > Cambuí > Rua Coronel Quirino.

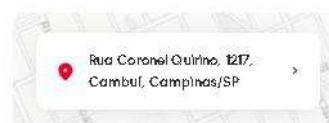


Venda

R\$ 1.650.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 2.250/mês • IPTU R\$ 550



Área útil

248m²

Área total

278m²

Quartos

3

Suítes

1

Banheiros

5

Garagens

3



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R7 – Nascimento Imóveis. (19) 99702-3135.

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-com-4-dormitorios-a-venda-290-m-por-r\\$-3001241764.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-com-4-dormitorios-a-venda-290-m-por-r$-3001241764.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12)

Valor R\$ 1.748.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 2.991,20.

Cobertura com 4 dormitórios à venda por R\$ 1.748.000,00, com a área construída de 290,00 m² - Cambuí - Campinas/SP, belíssima cobertura duplex à venda com melhor do Cambuí. Localização privilegiada! Cobertura recém reformada, inclusive hidráulica e elétrica, com marcenaria de alta qualidade e lindo acabamento. São 3 vagas cobertas. No primeiro pavimento, são 2 suítes, sala de estar integrada a uma ótima sala de TV, sacada com linda vista, lavabo, moderna cozinha com copa e armários planejados, e despensa. No pavimento superior, amplo living para 3 ambientes, Possibilidade de converter a sala de TV em uma 3 suíte, lavabo e uma ampla e aconchegante área gourmet com churrasqueira, bancadas em granito, armários planejados e lindo terraço descoberto. Edifício bem localizado, em uma das ruas mais cobiçadas do cambuí e a poucos minutos de tudo que precisa. Muita segurança, sistema de monitoramento e portaria 24 horas. Cód. CO0170.



Apartamento - 290m² - 4 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.748.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 2.312 - IPTU R\$ 4.493

Contate o anunciante

Email



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

Avaliações de Imóveis e Outras Perito Judicial

📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**

✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

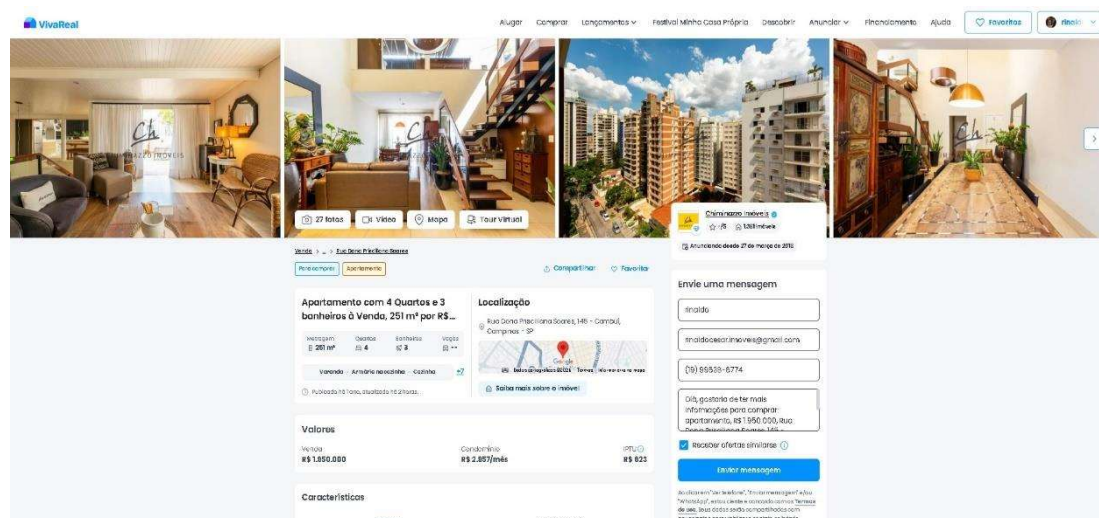
R8 – Chiminazzo - Fone (19) 3735-5700.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cambui-bairros-campinas-251m2-venda-RS1950000-id-2743060795/>

Valor R\$ 1.950.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 6.369,77.

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, área construída de 251,00/m² por R\$ 1.950.000,00 - Quatro quartos com ar-condicionado e armários planejados sendo três suítes, sala para três ambientes com ar-condicionado, sacada, copa, cozinha planejada, despensa, banheiro social, área, quarto e banheiro de serviço, terraço com espaço gourmet e duas vagas. Localizado em um bairro cheio de personalidade este apartamento duplex acomoda os mais belos acabamentos e os detalhes mais elegantes, que fazem com que seus ambientes sejam tão exclusivos quanto confortáveis. Em cada ângulo que o seu olhar alcançar será uma emoção diferente. A madeira foi utilizada de forma delicada, mas ao mesmo tempo imponente. Já em seu terraço, espaço gourmet coberto e uma área aberta para você contemplar as manhãs e aproveitar o sossego do seu lar. Cód. AD0057.



VivaReal

Alugar Comprar Empreendimentos Festival Minha Casa Minha Vida Descobrir Anunciar v. Financiamento Ajuda Favoritos Perfil

Chiminazzo, bairro 1301 imóveis

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 251 m² por R\$...

27 fotos 3D Vídeo Mapa Tour Virtual

Localização
Rua Dona Inês de Sousa, 145 - Cambui, Campinas - SP

Valores
Venda: R\$ 1.950.000
Condomínio: R\$ 2.857/mês
IPTU: R\$ 623

Características
Área construída: 251 m²
Quartos: 4
Banheiros: 3
Copa: 1
Cozinha: 1
Sala: 1
Vagas: 2

Envie uma mensagem

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Quero receber ofertas similares

Enviar mensagem

R9 – Home Hunters - Fone (19) 3755-5555.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
 CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
 ☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
 ✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-cambui-248m2-RS2000000/id-41935951/>

Valor R\$ 2.000.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 5.476,64.

Cobertura a venda em Cambuí valor R\$ 2.000.000,00, com a área construída de 248.00/m² com 3 Quartos, 1 Suite e 3 Garagens, Exclusividade e sofisticação em um dos endereços mais icônicos da Rua Coronel Quirino. Descubra o privilégio de morar em uma cobertura duplex que une espaço, conforto e uma vista panorâmica do Cambuí. Com 248 m² de área útil, o Edifício Príncipe, Distribuição Inteligente em 2 Pavimentos: Pavimento Inferior (Conforto e Intimidade): Ala Íntima: 3 dormitórios espaçosos, sendo 1 suite master com armários de marcenaria clássica. Social: Sala ampla para 2 ambientes com iluminação natural abundante. Serviço: Cozinha planejada, lavabo para visitas e área de serviço independente com banheiro extra. Pavimento Superior (Lazer e Trabalho): Área Gourmet Privativa: Salão social com churrasqueira a carvão e espaço para buffet, ideal para recepções exclusivas. Terraço de Lazer: Área externa com ducha e espaço para solarium, com total privacidade e vista aberta. Home Office de Alta Performance: Escritório privativo (reversível para o 4º dormitório), perfeito para quem busca produtividade com silêncio e vista inspiradora. Lavabo adicional para atender os convidados no andar superior. Garagem VIP: 3 vagas de garagem cobertas e fixas, uma raridade no Cambuí. Acabamento: Ambientes arejados, ricos em armários e com manutenção impecável. Segurança: Portaria 24h com monitoramento e controle de acesso: Próximo à Padaria Riviera, supermercados premium (Pão de Açúcar) e farmácias 24h. Cultura e Lazer, Imóvel anunciado por Homehunters - CRECI 23354 - J Última atualização: 27/04/2026 às 09:15h | Ref: CM1813615-4.



Home > Brasil > SP > Campinas > Cambuí > Rua Coronel Quirino

Venda

R\$ 2.000.000 Ver parcelas

Condomínio R\$ 2.500/mês • IPTU R\$ 38

Rua Coronel Quirino, 1218,
Cambuí, Campinas/SP

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Rinaldo

rinaldocesar.imoveis@gmail.com

Área útil
248m²

Área total
248m²

Quartos
3

Suítes
1

Banheiros
4

Garagens
3



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

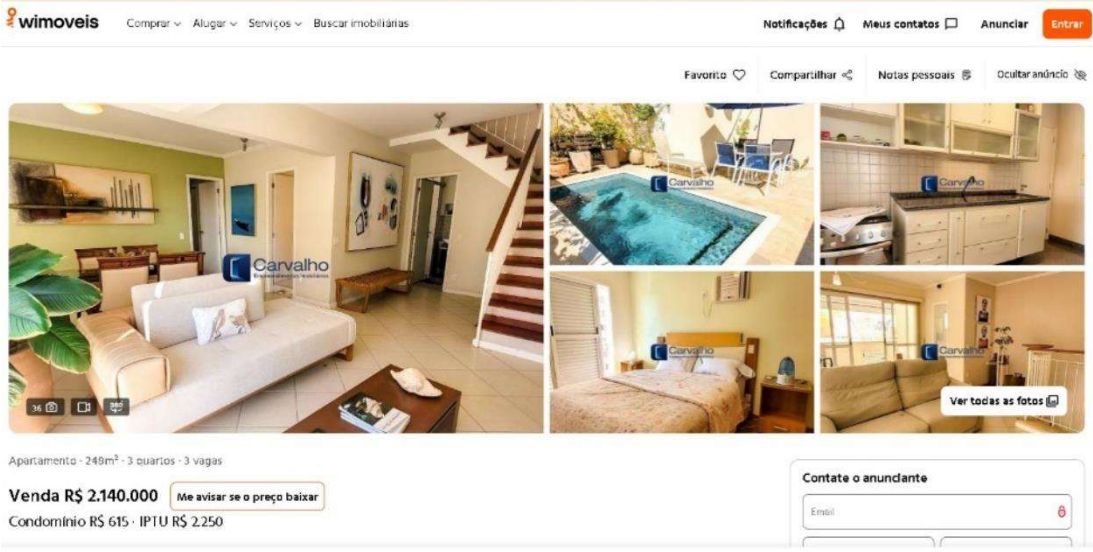
R10 – Carvalho Empreendimentos Imobiliários. (19) 99360-9478.

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-no-cambui-com-248m-piscina-3029484990.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1

Valor R\$ 2.140.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 7.580,88.

Cobertura Duplex à Venda no Cambuí, valor R\$ 2.140.000,00, com a área construída de 248,00/m², Piscina Privativa e Área Gourmet, o imóvel oferece uma planta ampla e bem distribuída. A área íntima conta com 3 dormitórios, sendo 2 suítes, além de um escritório, ideal para quem busca um espaço reservado para home office ou estudos. O apartamento também possui lavabo, agregando praticidade ao dia a dia, A cozinha funcional é bem planejada e integrada à lavanderia completa com banheiro de apoio, oferecendo praticidade nas tarefas domésticas. A sala de TV cria um ambiente perfeito para momentos de lazer e noites de cinema em casa. no piso superior, o destaque fica por conta da incrível área gourmet com piscina privativa, um espaço perfeito para reunir amigos, aproveitar dias ensolarados e celebrar momentos especiais com total privacidade. O imóvel conta ainda com 3 vagas de garagem cobertas e depósito, oferecendo conforto e segurança. Código do anunciante: 4788



R11 – Nascimento Imóveis – Fone (19) 99702-3135.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
 CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
 ☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
 ✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-duplex-com-3-suites-a-venda-308-m-por-r\\$-3003675209.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-duplex-com-3-suites-a-venda-308-m-por-r$-3003675209.html)

Valor R\$ 2.290.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 6.196,39.

Cobertura Duplex com 3 suítes à venda, 308,00/m² por R\$ 2.460.000 - Cambuí - Campinas/SP - Cobertura duplex espaçosa, com ambientes bem distribuídos e integrados. Piso inferior: Vista para o sol da manhã e conforto térmico, Living com pé-direito duplo, Cozinha planejada, com despensa e área de serviço separada, 3 dormitórios, sendo 1 suíte máster com closet, Piso Superior - Lazer Privativo: Amplo espaço multiuso, ideal para receber amigos e familiares, Área gourmet com churrasqueira, bancada ampla, pia e armários, Terraço descoberto com espaço para instalação de piscina, Sauna privativa, Porta com acesso por biometria e entrada de serviço independente. Aquecimento a gás que atende dormitórios (duchas e torneiras) e cozinha. Ar-condicionado em todos os dormitórios. São 3 vagas cobertas e paralelas, com fácil acesso ao elevador, excelente edifício com diversos recursos de lazer e infraestrutura premium: Espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza, Piscina de raia climatizada com iluminação LED e cromoterapia, Academia equipada e pilates, Salão de festas, Salão de jogos, Playground, Quadra poliesportiva, Mini Market com autoatendimento, Portaria e segurança 24 horas, Localização Privilegiada no Cambuí, a poucos passos do Centro de Convivência. Fácil acesso às principais vias: Av. Júlio de Mesquita, Moraes Sales, Maria Monteiro e Rua Conceição. Cercado por cafés, mercados, farmácias, academias e restaurantes renomados, Acesso para deficientes Bicicletário Churrasqueira (parrilla) Elevador Fitness/Sala de Ginástica Lavanderia Piscina Playground Portaria 24 horas Quadra poliesportiva Salão de festas Sauna Solarium Vestiário







Apartamento • 308m² • 3 quartos • 3 vagas

Venda R\$ 2.290.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 2.000 • IPTU R\$ 702

Contate o anunciante

Email



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

R12 – Silmar Ferraz dos Santos – (19) 99404-5575 e 99516-3389.

CRECI 222.187-F

<https://www.silmarimoveis.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-cambui-campinas-sp-260m2-id-572>

Valor R\$ 2.500.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 3.969,73.

Cobertura à Venda com 3 quartos, 4 banheiros, 3 vagas e 260,00m² por R\$ 2.500.000 Rua Ferreira Penteado - Cambuí, Campinas.SP, Cômodos e espaços 3 Quartos (1-suíte), 2 Salas, 4 banheiros, 3 vagas de garagem, área Íntima: São 3 dormitórios amplos, todos equipados com ar-condicionado e acabamento em porcelanato de alto padrão. A suíte master é um refúgio à parte, contando com um closet privativo. Possui salas de jantar e estar integradas, perfeitas para receber. Cozinha planejada e completa (com fogão, exaustor e máquina de lavar louças). A lavanderia é extremamente espaçosa, com armários e dependência completa (quarto e banheiro), facilmente reversível para um home office silencioso. Lazer Privativo: Um verdadeiro terraço gourmet com churrasqueira, sauna e banheiro exclusivo. O espaço é amplo e já possui estrutura para instalação de piscina e ducha, ideal para momentos de relaxamento total. Situada em uma das regiões mais desejadas, Aquecedor, Ar-condicionado, Arandelas, Armário Embutido, Armário de Cozinha, Armário no Banheiro, Box Blindex, Churrasqueira na Sacada, Closet, Copa, Cozinha Gourmet, Cozinha Grande, Escritório, Hidromassagem. Cód. 572.



Código 572

Cobertura à Venda com 3 quartos, 4 banheiros, 3 vagas e 260m²
por R\$ 2.500.000
📍 Rua Ferreira Penteado - Cambuí, Campinas-SP

Compartilhe

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Comprar
R\$ 2.500.000

Alugar



R13 – Nascimento Imóveis. (19) 99702-3135.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
 CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
 ☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
 ✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

<https://www.nascimentoimoveiscampinas.com.br/imoveis/terreno+sala+cobertura/campinas/dona-guilhermina>

Valor R\$ 2.690.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 5.556,91.

Cobertura com 3 dormitórios-(3 suítes) à venda, área construída de 320,00 m² por R\$ 2.690.000,00 - Cambuí - Campinas/SP, 5 Banheiros, 4 Vagas, Adega, Ar condicionado, Área de serviço, Armário área de Serviço, Armário banheiro, Armário closet, Armário corredor, Armário cozinha, Armário dormitório de empregada, Armário escritório, Armário Home Theater, Armário quarto, Banheiro de empregada, Churrasqueira, Copa, Cozinha, Despensa, Dormitório de empregada, Elevador, Escritório, Interfone, Lavabo, Piscina, Porcelanato, Portão eletrônico, Sacada, Sauna, Solarium, Taco de madeira, TV a cabo, Varanda, Cobertura de alto padrão no Cambuí, toda reformada, bem localizada em região privilegiada e tranquila do melhor bairro de Campinas, com fácil acesso às principais avenidas e próxima a diversas conveniências, O primeiro piso conta com amplo living bem iluminado, sacada com vista panorâmica, cozinha integrada com a sala, área de serviço e dependências de empregada. No segundo piso, living com vários ambientes integrado ao espaço gourmet, 3 suítes e sauna. Ar-condicionado em todos os dormitórios e salas. Espaço gourmet com forno, piscina, solarium e uma vista maravilhosa. Essa linda cobertura será entregue atualizada. Oportunidade imperdível, preço abaixo do mercado. NASCIMENTO IMÓVEIS CAMPINAS, há mais de 30 anos no mercado para te garantir o melhor negócio. Entre em contato com nossos especialistas. (19)99702-3135 (19)99600-3135. Cód.; CO0096-NAD.

Home > Imóveis > À venda > Cobertura > Campinas > Cambuí > Cobertura com 3 dormitórios à venda, 320 m² por R\$ 2.690.000,00 - Cambuí - Campinas/SP
CO0096-NAD



Cobertura com 3 dormitórios à venda, 320 m² por R\$ 2.690.000,00 - Cambuí - Campinas/SP

Venda R\$ 2.690.000

R\$ 8.406/m²

Condomínio: R\$ 4.104,29/mês

IPTU: R\$ 8.650/ano

Lúcia Nascimento
(19) 99702-3135

R14 – Pleno Imóveis – Fone (19) 3387-8533



RINALDO CESAR DA SILVEIRA
CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
📞 **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
✉️ rinaldo@onhorus.com.br ✉️ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-em-campinas-cambui-com-3-suites-3016730870.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=10

Valor R\$ 2.720.000,00.

Valor por m2 ajustado - R\$ 10.576,49.

Cobertura à venda em Campinas, Cambuí, Rua Ataliba Camargo de Andrade, 172, com 3 suítes, Bella Vita, Apartamento possui com 247,00m² de área exclusiva para você e sua família, com 3 suítes, sendo a master com 32m², suíte comum e suíte com sacada. Cozinha planejada com despensa, dependência de serviço com banheiro (foi convertido para despensa), ampla lavanderia, escritório, varanda gourmet com churrasqueira, terraço com hidromassagem, 4 vagas de garagem paralelas com depósito de 7m² na garagem. O imóvel é extremamente amplo, com uma vista maravilhosa para que você e sua família desfrute do melhor. A área de lazer do condomínio é completa, tendo à disposição piscina com raia para natação, academia, coworking, salão de festas, churrasqueira, horta e uma linda área comum para descanso. Código do anunciante: CB0344

 Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos 📁 Anunciar Entrar

Favorito ❤️ Compartilhar ➦ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🚫

Ver todas as fotos 📷

Apartamento - 247m² - 3 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 2.720.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 2.819 - IPTU R\$ 982

Contate o anunciante

Email



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.

10.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

10.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual ele esteja integrado.

10.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

10.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

10.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**

✉ **rinaldo@onhorus.com.br** ✉ **rinaldocesar.imoveis@gmail.com**

11. REFERÊNCIA NORMATIVA

11.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

12. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.

Tabela 1.

Amostras	V.Venda-R\$	F.O.(-%)	V.V.Ajustado-(R\$)	Área/m²	Dormitórios	Banheiros	Garagem	Média/m². Ajustado(R\$)	Idade do Prédio
Ref.1	1.350.000,00	10%	1.215.000,00	190	3	3	2	R\$ 6.394,74	25
Ref.2	1.350.000,00	10%	1.215.000,00	179	3	4	2	R\$ 6.787,71	30
Ref.3	1.400.000,00	10%	1.260.000,00	300	5	5	2	R\$ 4.200,00	20
Ref.4	1.400.000,00	10%	1.260.000,00	258	3	5	2	R\$ 4.883,72	25
Ref.5	1.600.000,00	10%	1.440.000,00	270	3	5	3	R\$ 5.333,33	30
Ref.6	1.650.000,00	10%	1.485.000,00	248	3	5	3	R\$ 5.987,90	25
Ref.7	1.748.000,00	10%	1.573.200,00	290	4	5	3	R\$ 5.424,83	36
Ref.8	1.950.000,00	10%	1.755.000,00	251	4	3	3	R\$ 6.992,03	15
Ref.9	2.000.000,00	10%	1.800.000,00	248	3	4	3	R\$ 7.258,06	25
Ref.10	2.140.000,00	10%	1.926.000,00	248	3	5	3	R\$ 7.766,13	10
Ref.11	2.290.000,00	10%	2.061.000,00	308	3	5	3	R\$ 6.691,56	12
Ref.12	2.500.000,00	10%	2.250.000,00	260	3	4	3	R\$ 8.653,85	34
Ref.13	2.690.000,00	10%	2.421.000,00	320	3	5	4	R\$ 7.565,63	25
Ref.14	2.720.000,00	5%	2.584.000,00	247	3	4	4	R\$ 10.461,54	7

12.1 - Tabela 2.

Amostras	V.V-R\$	Área/m²	Idade (Atual)	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação da Amostra	Índice de Vida Útil Depreciado	Índice de Depreciação (Ross-Heidecke)	Ajuste de área FT	V.V-Depreciado - (R\$)	Valor Unitário/m² (R\$)
Ref.1	1.350.000,00	190	25	60	B	31,77%	31,77%	3,93%	R\$ 921.105,00	R\$ 5.038,44
Ref.2	1.350.000,00	179	30	60	B	37,50%	39,50%	4,71%	R\$ 816.750,00	R\$ 4.777,76
Ref.3	1.400.000,00	300	20	60	B	22,22%	24,71%	-1,84%	R\$ 1.054.060,00	R\$ 3.448,88
Ref.4	1.400.000,00	258	25	60	B	29,86%	32,11%	0,03%	R\$ 950.460,00	R\$ 3.685,06
Ref.5	1.600.000,00	270	30	60	B	37,50%	39,50%	4,71%	R\$ 968.000,00	R\$ 3.754,05
Ref.6	1.650.000,00	248	25	60	B	29,86%	32,11%	0,0%	R\$ 1.120.185,00	R\$ 4.518,23
Ref.7	1.748.000,00	290	36	60	B	48,00%	49,66%	-1,42%	R\$ 879.943,20	R\$ 2.991,20
Ref.8	1.950.000,00	251	15	60	B	15,63%	18,32%	0,38%	R\$ 1.592.760,00	R\$ 6.369,77
Ref.9	2.000.000,00	248	25	60	B	29,86%	32,11%	0,0%	R\$ 1.357.800,00	R\$ 5.476,64
Ref.10	2.140.000,00	248	10	60	B	9,72%	12,61%	0,53%	R\$ 1.870.146,00	R\$ 7.580,88
Ref.11	2.290.000,00	308	12	60	B	12,00%	14,82%	-2,16%	R\$ 1.950.622,00	R\$ 6.196,39
Ref.12	2.500.000,00	260	34	60	C	44,78%	58,69%	-0,06%	R\$ 1.032.750,00	R\$ 3.969,73
Ref.13	2.690.000,00	320	25	60	B	29,86%	32,11%	-2,63%	R\$ 1.826.241,00	R\$ 5.556,91
Ref.14	2.720.000,00	247	5	60	A	4,51%	4,51%	0,58%	R\$ 2.597.328,00	R\$ 10.576,49

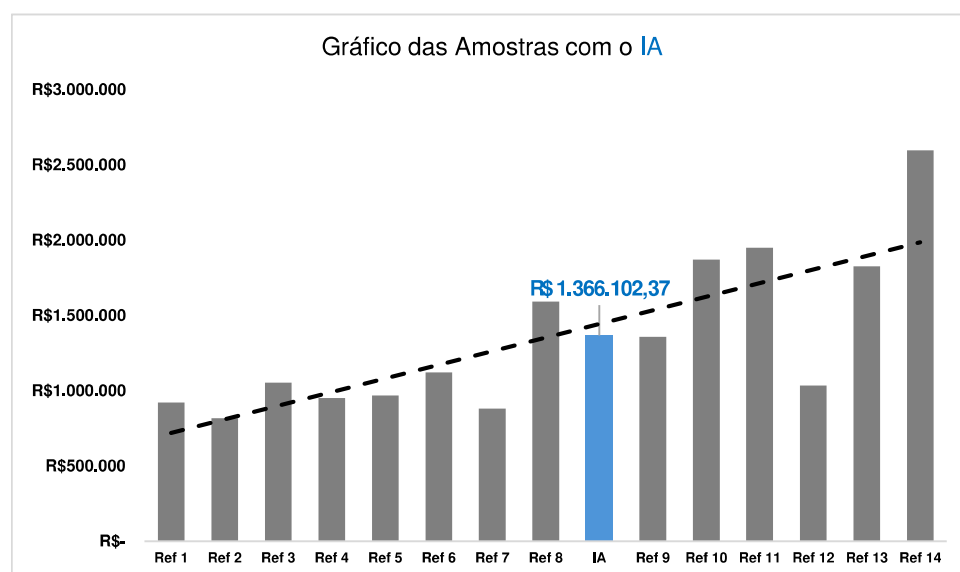


RINALDO CESAR DA SILVEIRA
 CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR
Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial
 ☎ **11 9.7826-1224** 📞 **19 9.9538-6774**
 ✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

12.2 – RESULTADO DA TABELA 2.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IA.		
IA - m²	M/m²(R\$)	V.V do IA - (R\$)
258,66	R\$ 5.281,46	R\$ 1.366.102,37

13 – GRÁFICO DAS AMOSTRAS.



14 – TRATAMENTO CONFORME A NBR 14.653.

14.1 - Metodologia de Cálculo

1-Fator de Oferta: Aplicação de (10% de desconto) para as amostras 1 a 13 e (5% de desconto) para a amostra 14, conforme planilha.

2-Fator Idade: Utilização do método de **Ross-Heidecke** para comparar a idade das amostras com os **46 anos** do imóvel avaliando.

3-Fator Área: Tratamento de Outliers: Aplicação de **Z-score** para identificar e sanear a amostra antes da média final a precisão no tratamento da **Idade (46 anos)** e do estado de **Conservação (Pequenos Reparos)** é fundamental para a fundamentação técnica.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**

✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

14.2 - Memória de Cálculo e Fórmulas Aplicadas

14.2.1-Fator de Oferta: Desconto de 10% para as amostras 1 a 13 e 5% para a amostra 14, conforme dados da planilha.

14.2.2 - Fator de Área: Calculado pela relação entre a área do avaliando e a área da amostra, utilizando o expoente (para diferenças > 30%) ou (para diferenças < 30%).

14.2.3 - Fator Idade e Conservação: Aplicação da **Tabela Ross-Heidecke**, considerarei vida útil de **60 anos** para apartamentos, estado de conservação com **"Pequenos Reparos"** (Equivalente à categoria "d" ou "Regular").

14.2.4 - Resultados Obtidos: Após o cálculo com a tabela Hoss-Heidecke de depreciação e após a análise detalhada do mercado imobiliário local, a coleta de amostras comparáveis e a aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com o devido tratamento técnico das benfeitorias através da **Tabela Ross-Heideckes**:

1 - Valor Unitário Médio: R\$ 5.281,46 / m²

2 - Área da Edificação (IA): 258,66 m²

3 - Valor Total Calculado: R\$ 1.366.102,37

15 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

Seguindo os critérios da NBR 14.653-2:

15.1 - Grau de Fundamentação: Grau II.

Quantidade de amostras superior ao mínimo exigido (14 amostras) e utilização de tratamento por fatores com fundamentação em tabelas reconhecidas (Hoss-Heidecke).

15.2 - Grau de Precisão: Grau III (devido ao baixo intervalo de confiança e Coeficiente de Variação reduzido).



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**

✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

16. - CONCLUSÃO DA ANÁLISE COMPARATIVA E FECHAMENTO DO VALOR.

16.1 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno a circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescentar ou decrescer o valor de Venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na **Rua Padre Vieira, nº 880 - Centro – Campinas – SP**, foi aplicado um fator de oferta de menos **(-5 e -10%)** cinco e dez por cento e foi aplicado ainda o arredondamento no valor final que é uma prerrogativa dos avaliadores e neste caso arredondou para mais.

17. – CONCLUSÃO DO VALOR DE VENDA DO IA.

17.1 – Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, homogeneização das referências, considerando a idade real de 46 anos e o estado de conservação que demanda pequenos reparos, e o arredondamento no valor final, que é uma prerrogativa dos avaliadores, que o valor de mercado para a locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), é de R\$ 1.400.000,00 – (Um Milhão e Quatrocentos Mil Reais).

17.2 - Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente trabalho que é composto por 64 (sessenta e quatro) laudas, sendo esta datada e assinado pelo Perito Avaliador pela plataforma GOV.BR.

17.3 – O Perito Avaliador coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.



RINALDO CESAR DA SILVEIRA

CRECI-SP 242.931-F - CNAI Nº 43.349-BR

**Avaliações de Imóveis e Outras
Perito Judicial**

☎ **11 9.7826-1224** ☎ **19 9.9538-6774**
✉ rinaldo@onhorus.com.br ✉ rinaldocesar.imoveis@gmail.com

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração,

pede e espera deferimento.

18.- ASSINATURA DO PERITO AVALIADOR.

Campinas, 05 de maio de 2026.

Perito Judicial: Rinaldo Cesar da Silveira.
CRECI.SP nº 242.931-F e CNAI 43.349.