

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da **9ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Autos nº **1044255-77.2020.8.26.0114**

Ação: Cumprimento de Sentença - Condomínio
Exequirente: Condomínio Edifício Amália Mendes
Executado: Cristian Rodrigues Ruiz

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em janeiro de 2026 —

Valor integral do bem

→ **R\$ 92.000,00** (noventa e dois mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.114] para levantar o atual Valor de Mercado para Venda deste imóvel:

Apartamento (do tipo: **kitnet/loft**)

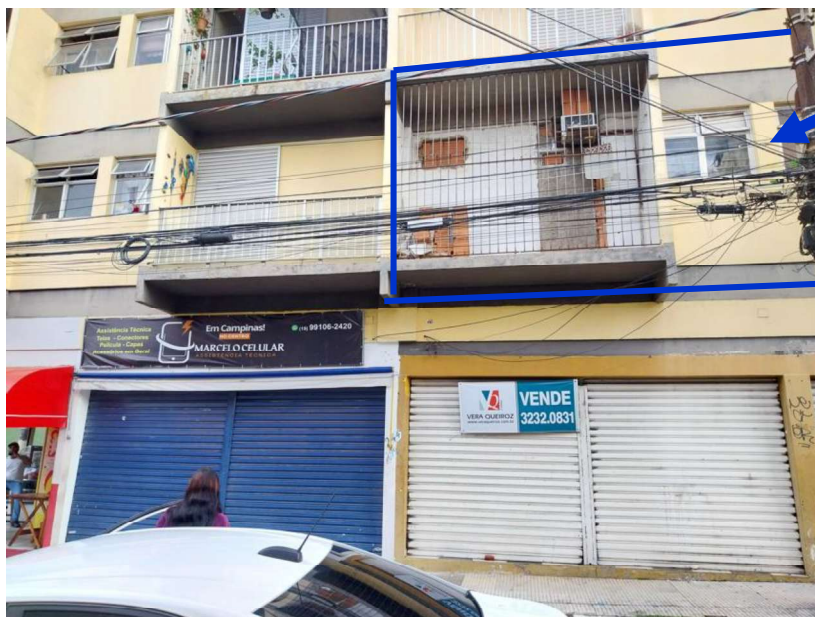
Edifício Amália Mendes – Área útil: **31,44m²** – Área Total: 45,42

Rua Cônego Cipião, nº 237 – 1º andar – apto 13 – Centro – Campinas-SP

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

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES RELEVANTES

1ª Consideração:



Embora a **kitnet ora avaliada** (apartamento nº 13) do Edifício Amália Mendes tenha sido contemplado com uma Varanda (apenas 12 kitnets tem varanda), o proprietário optou por vedar a passagem do interior da kitnet para varanda, erguendo uma parede de tijolos (veja isto na **foto abaixo** com mais clareza).



Além de vedar a passagem para a varanda, o proprietário também mudou o guarda-corpo da varanda (que originalmente teria a altura da cintura de uma pessoa, como se pode observar as kitnets vizinhas), tendo o proprietário optado por substituir o guarda-corpo original por uma grade que veda a kitnet desde o chão até o teto da varanda.

2ª Consideração:

Em razão de – na ocasião das pesquisas deste perito de ofertas de kitnets à venda no próprio Edifício Amália Mendes – ter sido encontrada, disponível para venda, uma única kitnet (kitnet 54 – com varanda – sem vaga de garagem), foi necessário ampliar o campo geográfico de seleção para outros edifícios com kitnets assemelhadas para servirem como elemento comparativo.

3ª Consideração:

Em razão ainda de essa **única kitnet** à venda no **Edifício Amália Mendes** estar sendo ofertada no mercado por **dois valores** consideravelmente **distintos** (em diferentes imobiliárias), quais sejam: **R\$ 140.000,00** e **R\$ 110.000,00**, este perito judicial – para efeito de esclarecimentos – obteve na portaria do prédio o **contato** do **proprietário** dessa kitnet nº 54 (com varanda e sem vaga de garagem), para saber **qual** de fato **seria** seu **correto valor de oferta**. O **proprietário** esclareceu que inicialmente pedia **R\$ 140.000,00** e que, dada a dificuldade de venda, reduziu para **R\$ 110.000,00** (desejando R\$ 100.000,00 em sua mão). É para reforçar, a corretora Natália (da Petrucci imóveis), imobiliária que anuncia por R\$ 140.000,00, informou que o proprietário a venderia por R\$ 110.000,00.

Portanto, após esclarecimentos, decidiu-se por selecionar como elemento comparativo – por óbvio – o **anúncio** que está ofertando por **R\$ 110.000,00** essa única kitnet.

4ª Consideração: Antes de expor essa consideração, trago o conceito de **área útil** e de **área total**.

- A **área útil** corresponde à **área interna** da **kitnet** em si;
- já a **área total** corresponde à **área útil interna** somada à **fração ideal** das **áreas de uso comum** presentes em **todo o edifício** e somada ainda à **área da vaga de garagem** (quando houver garagem), sendo que – se houver matrícula separada para a kitnet e para a garagem e o anúncio ofertar o apartamento juntamente com a garagem – deve-se levantar a área total tanto da kitnet quanto da vaga de garagem.

Isso dito, esclareço que esta perícia **definiu como base a utilização da área total** (**não** a **área útil**) – tanto para o cálculo do valor de metro quadrado de cada amostra (valor unitário) quanto para multiplicar o valor unitário médio obtido pela área da kitnet avalianda (apto. 13) – **por estas razões**:

1. No grupo de elementos comparativos selecionados pela perícia, das cinco amostras obtidas no mercado geográfico do Edifício Amália Mendes, existem **duas ofertas** de kitnet **com** garagem;
2. A dimensão de área colocada pelas imobiliárias nos anúncios é confusa e imprecisa (ora arredondada, ora errada, ora se coloca a área útil, ora a área total);
3. A Prefeitura de Campinas fornece com precisão somente a **área total** de cada imóvel do demonstrativo do IPTU.

5ª Consideração: Apesar de insistentes contatos por celular e presencialmente, **não foi permitido** a este perito judicial **adentrar a kitnet** para efeito de **vistoria**. Contatado o representante legal, não obtivemos retorno. Contatado o próprio proprietário (Sr. Cristian), este não autorizou.

3. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

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

4. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Endereço do Avaliando: Rua Cônego Cipião, 236 – 1º andar – ap nº 13 – Centro - Campinas-SP.

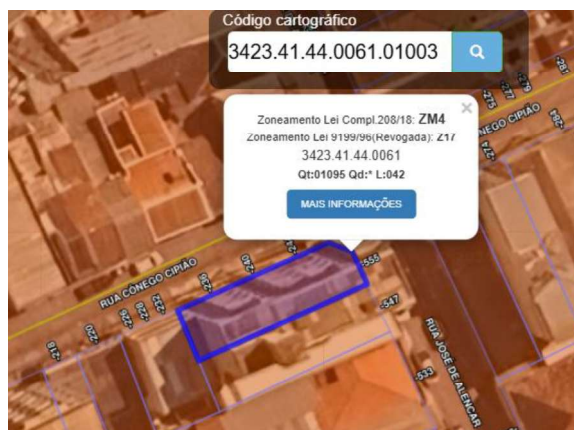


Da Matrícula: nº 80637 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas- SP

“APARTAMENTO sob nº 13, do 1º andar, do **Edifício Amália Mendes**, situado à **Rua Cônego Cipião, 236**, composto de uma sala, um banheiro e uma cozinha e área de serviço, com a área útil de **31,44ms²**, área comum de **13,98ms²**, total de **45,42ms²**, e área ideal no terreno de 5.8401ms², e uma porcentagem de 3,6974%, no terreno que está minuciosamente descrito no título aquisitivo:[...] – título aquisitivo: -Matrícula nº 54.549 deste cartório. -Campinas, 08 de janeiro de 1.986.”

Código Cartográfico: 3423.4144.0061.01003 **Ano de Conclusão Obra:** 1985 (40 anos)

Zoneamento: ZM4



Índice Fiscal: 407.153 UFICs



Das Características do Prédio

O Edifício Amália Mendes compõe-se de uma torre

Com **Térreo + 06 andares:**

- **Térreo:** ocupação comercial
- **Andares Superiores:** ocupação residencial
 - **04** apartamentos por andar (tipo kitnet)
 - **24** apartamentos (total)

Com 42 anos, o Edifício Amália Mendes apresenta fachada externa com pintura látex e oferece as seguintes benfeitorias: elevador...



Edifício Amália Mendes



Kitnet ora avaliada
(apartamento 13)

Das dimensões do apartamento avaliando (apartamento/kitnet nº 13 do 1º andar):

- área útil interna: 31,44m²
- área comum: 13.98m²
- área total:..... 45,42m²

Ocupação, perfil e Infraestrutura do Bairro Centro:

O bairro CENTRO apresenta uma ocupação mista (comercial e residencial) com predomínio comercial e constitui-se como o coração histórico, comercial e administrativo da cidade de Campinas. Apresenta todos os equipamentos públicos e comunitários necessários: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet, escolas públicas. Não se identificam no bairro deslizamentos e erosão.

Quanto à Revitalização: Atualmente (2025 - 2026), o Centro de Campinas passa por uma tentativa de transformação impulsionada por programas de **revitalização** que visam recuperar seu patrimônio e dinamizar a economia local.

- Programa Nosso Centro: Iniciativa da Prefeitura para requalificar espaços públicos, recuperar prédios históricos e oferecer incentivos fiscais para novos negócios.
- Centro de Convivência Cultural: Um dos marcos do bairro, teve sua revitalização acelerada com previsão de conclusão das obras estruturais em meados de 2025, tornando-se um polo cultural renovado para 2026.
- Mobilidade: O bairro é o principal nó de transporte da cidade, com acesso pelas avenidas Anchieta, Francisco Glicério e Moraes Sales.

Quanto aos pontos de interesse de cultura:

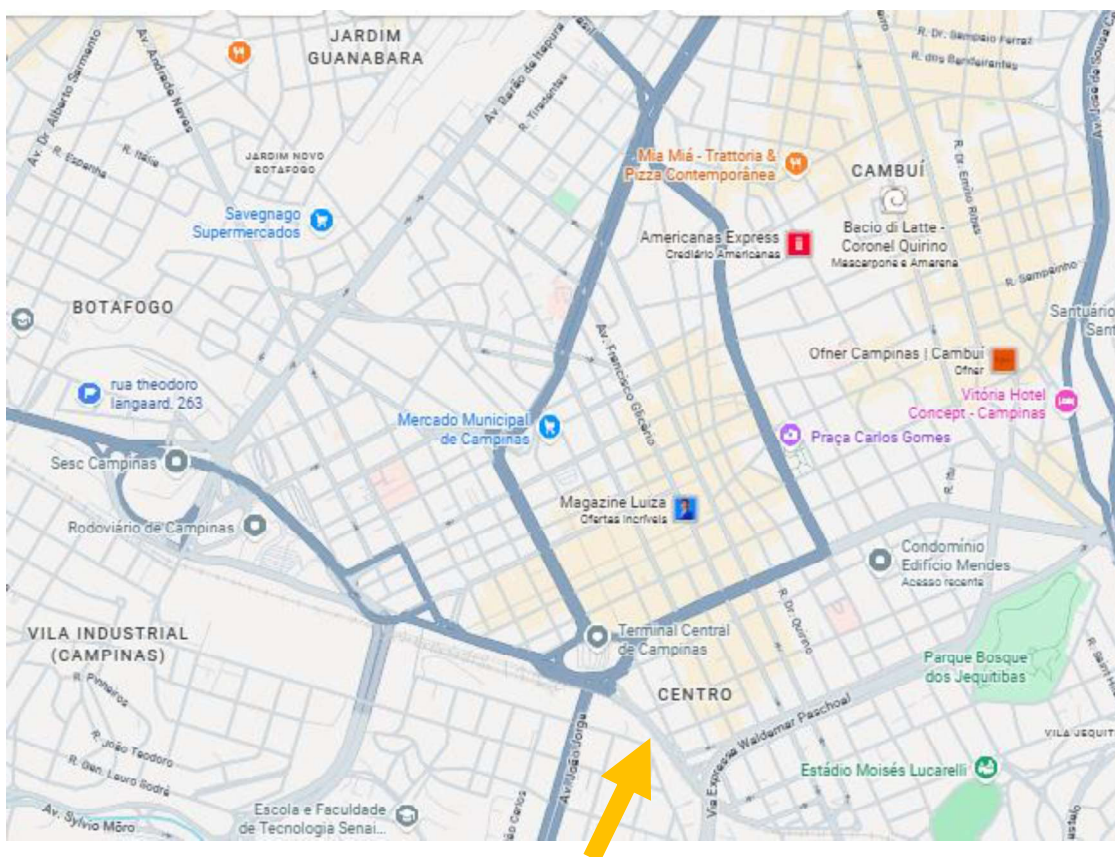
- Catedral Metropolitana: Inaugurada em 1883, é um dos maiores templos do mundo feitos de taipa de pilão.
- Mercado Municipal (Mercadão): Famoso por sua arquitetura e variedade de produtos, desde alimentos a eletrônicos.
- Estação Cultura: Antiga estação ferroviária que atualmente funciona como um espaço multicultural gratuito.
- Largo do Rosário: Tradicional ponto de manifestações populares e eventos públicos no centro da cidade.

Quanto ao Perfil Socioeconômico

- **Comércio e Serviços:** Concentra a maior densidade de lojas de rua e serviços bancários/administrativos da Região Metropolitana.
- **Segurança e Moradia:** É considerado um bairro de segurança média, com cerca de 65% de aprovação dos moradores quanto à segurança local. A região enfrenta desafios comuns a grandes centros urbanos, como a presença de população em situação de rua.

Bairros imediatamente vizinhos:

Com uma área de 1,5 quilômetros quadrados, o **Centro** faz fronteira com: **Cambuí** (Norte/Nordeste); **Vila Itapura** (Norte); **Botafogo** (Noroeste); **Vila Industrial** (Oeste) e **Bosque** (Sul/Sudeste).



Os principais **limites** que definem o perímetro do Centro em 2026 são a **Avenida Aquidabã** (delimita a face sul, separando o Centro de bairros como o Bosque); a **Via Expressa Waldemar Paschoal** (continuação da Aquidabã que ajuda a definir a borda leste e sudeste; a **Avenida Anchieta** (marca o limite norte/nordeste, fazendo a divisa com o Cambuí); a **Avenida Benjamin Constant e Avenida Dona Libânia** (atuam como vias de contorno que separam o Centro da Vila Itapura e Botafogo) a **Avenida Orozimbo Maia** (importante via que delimita o setor nordeste da região central); e a **Linha Férrea / Avenida Lix da Cunha** (na face oeste, o centro é tradicionalmente delimitado pela região da antiga estação ferroviária, separando-o da Vila Industrial).

5. VISTORIA TÉCNICA

Data e Horário:

Em 13.01.26, às 15h30min (tentativa infrutífera)

Objetivo:

Conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

Autorização para Entrada:

O Sr. Cristian Rodrigues Ruiz, não permitiu que fosse realizada vistoria no imóvel.



Participantes:

Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial avaliador).

Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

Não foi possível adentrar a kitnet para efeito de avaliação do seu estado de conservação e padrão de acabamento. O que se pode avistar de fora é que a janela do apartamento foi literalmente vedada com tijolo (fechada).

O que se pode afirmar é que a **única kitnet ofertada para venda** no Edifício Amália Mendes apresenta internamente, como cômodos, basicamente:

- **01** Sala/Dormitório:
- **01** Banheiro:
- **01** Cozinha/Área de Serviço:
- **01** Sacada:

E, por analogia, supõe-se que provavelmente a kitnet avalianda esteja em condições de distribuição interna assemelhada.

6. METODOLOGIA ADOTADA

Método de Avaliação Adotado:

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

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

Homogeneização por fatores:

Fator Oferta:

Aplicado aos elementos comparativos, considerando-se que existe uma margem de negociação entre o valor ofertado e o efetivamente negociado no momento da compra e venda do imóvel.

- Apartamento em oferta: 0,90
- Apartamento recentemente vendido: 1,00

7. CRITÉRIOS PARA COLHEITA DE AMOSTRAS E PARA CÁLCULOS

- kitnets no **Edifício Amália Mendes** (edifício do imóvel avaliando);
- kitnets em Edifícios **próximos** ao **Edifício Amália Mendes**, com **índice fiscal** de **assemelhado** (ou seja, trecho do centro mais periférico).
- Somente kitnets **com varanda** [Obs.: há alguns edifícios que possuem tanto kitnet com varanda, quanto kitnet sem varanda (ex.: o Edifício Cônego Cipião, em que se selecionou apenas a oferta de kitnet **com** varanda)].
- Preferencialmente kitnet **sem vaga de garagem**, sendo que as kitnets **com** vaga tiveram sua área de garagem **incluída** na área total da kitnet para efeito de cálculos do valor do m2.

8. TABELA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta os elementos comparativos e os cálculos para apurar o valor unitário de cada imóvel à venda nesta data e o valor unitário médio.

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Apartamento avaliando: localiza-se no **1º andar** – área útil de **31,44m²** – área total: **45,42**
Índice fiscal: **407,153** – Zoneamento: **ZM4** – **com** varanda – **sem** vaga de garagem – idade edifício: **40**
anos

CONTATO – FONTE ANDAR – ESTADO SACADA – VAGA DESCRIÇÃO	EDIFÍCIO ENDEREÇO IDADE QTDD ANDARES ANO CONCLUSÃO	VALOR OFERTA (X) F.OFERTA VALOR VENDA - R\$ -	ÁREA TOTAL - M² -	VU ORIGINAL - R\$ -	FATOR HOMOG	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1 OFF – KI017696 5º andar – bom estado Com sacada Sem vaga	Ed. Amália Mendes (6 andares) R. Cônego Cipião, 236 Por andar: 04 kitnets Idade Edifício: 40 anos Índice fiscal: 407,1530	110.000,00 (x) 0,9 99.000,00	48,40	2.045,45	-	2.045,45
https://offimoveis.com.br/imovel/ki017696-kitnet-venda-centro-campinas-sp/						
2 VALVERDE – AP2529 Apto 11 – 1º andar Com sacada Sem vaga (conf. anúncio)	Ed Cônego Cipião (7 andares) R. Cônego Cipião, 208 Por andar: 06 kitnets Idade Edifício: 40 anos Índice fiscal: 407,1530	200.000,00 (x) 0,9 180.000,00	51,48	3.496,00	-	3.496,50
https://grupovalverde.com.br/comprar/sp/campinas/centro/apartamento/4695680 Obs.: Na opinião do corretor de imóveis Alexandre (Valverde), o valor definido pelo proprietário para oferta de venda deste imóvel está consistentemente acima do mercado para o trecho geográfico do centro em que se encontra e o acabamento.						
3 PROVECTUM – AP240491 Apto (final 2) Com sacada 01 vaga (conf. anúncio)	Ed Cônego Cipião (7 andares) R. Cônego Cipião, 208 Por andar: 06 kitnets Idade Edifício: 40 anos Índice fiscal: 407,1530	185.000,00 (x) 0,9 166.500,00	51,48 + 23,61 (vaga) 75,09	2.217,34	-	2.217,34
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap240491-apartamento-venda-centro-campinas-sp/						
4 ZM – KI002790 Ap. 31 – 3º andar Com sacada – 01 vaga	Ed Regina Célia (3 andares) R. Regente Feijó, 390 Idade Edifício: 49 anos Por andar: 06 kitnets Índice fiscal: 407,1530	130.000,00 (x) 0,9 117.000,00	38,49 + 16,55 vaga 55,04	2.125,72	-	2.125,72
https://zmempreendimentos.com.br/imovel/KI002790-comprar-kitnet-centro-campinas-sp https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-l-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-RS130000-id-2788357929/?source=ranking%2Crg						
5 PROVECTUM – KI319630 2º andar – bom estado Com sacada – 01 vaga Obs.: vaga inclusa na área total da kitnet	Ed Catarina (7 andares) Rua José Paulino, 374 Idade Edifício: 36 anos Por andar: 04 kitnets Índice fiscal: 407,1530	150.000,00 (x) 0,9 135.000,00	64,04 14,02 vaga 78,06	1.729,43	-	1.729,43
https://redeprovectum.com.br/imovel/ki319630-kitnet-venda-centro-campinas-sp/						
SOMATÓRIA						11.584,44
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES [: 05]						2.316,88
Limite Inferior						1.621,82
Limite Superior						3.011,94
Deduz-se amostra 2						3.496,50
SOMATÓRIA						8.087,94
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES [: 04]						2.021,98
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO						2.021,98

9. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do Apartamento resultou em **R\$ 95.000,00** (noventa e cinco mil reais), conforme estes cálculos abaixo:

- **Área Total** x **valor unitário médio homogeneizado e saneado** = **Valor do Bem**
- 45,42m² x 2.021,98/m² = R\$ 91.838,33.

10 - TERMOS FINAIS

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

- **ANEXO 1:** Resposta aos quesitos do Exequente (Condomínio Edifício Amália Mendes)
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 20 de janeiro de 2026.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 – QUESITOS DO EXEQUENTE

1. Pede-se ao Sr. Perito que descreva a metragem do imóvel.

Resposta da Perícia Judicial:

O apartamento do tipo kitnet nº 13 – ora avaliado – possui, segundo a matrícula, estas medidas:

- Área Útil: **31,44m²** (área interna da kitnet)
- Área Total: **45,42m²** (área interna + fração ideal das áreas externas de uso comum)

Ver **item 4** deste documento, intitulado *Dados do Imóvel Avaliando e do Condomínio Residencial*)

2. Quantos cômodos possui o imóvel em questão?

Resposta da Perícia Judicial:

No único imóvel ofertado para venda no mesmo condomínio, identificou-se que internamente se constitui de um salão (usado como sala-dormitório), um banheiro, uma cozinha e uma varanda.

3. Requer-se que descreva detalhadamente a disposição dos cômodos do imóvel?

Resposta da Perícia Judicial:

Não foi possível adentrar o imóvel para perícia, dada a não permissão. Como já dito, com base no outro apartamento, ao se abrir a porta existe uma sala maior (usada como sala e dormitório) e à esquerda existe cozinha e banheiro.

4. Poderia o Sr. Expert informar as condições do imóvel quanto à sua conservação?

Resposta da Perícia Judicial:

Não foi possível adentrar o imóvel para perícia, dada a não permissão. O que se pode deduzir é que provavelmente, considerando o trecho da varanda que foi vedado com tijolos, sem acabamento, pode-se supor que internamente a kitnet se encontre com necessidade de manutenção e reparos. Somente uma visita ao imóvel permitiria responder ao quesito com precisão.

5. Poderia o Sr. Expert informar as condições do imóvel quanto à sua conservação?

Resposta da Perícia Judicial:

Não foi possível adentrar o imóvel para vistoria, dada a não permissão.

6. Qual é o valor de mercado do imóvel atualmente?

Resposta da Perícia Judicial:

Como dito, não houve permissão para vistoria interna. Portanto, considerando que o imóvel avaliando esteja internamente em condições assemelhadas à dos elementos comparativos, o valor apurado foi de **R\$ 95.000,00**. Somente uma vistoria interna permitiria ajustar as condições dos elementos comparativos à condição do imóvel. Para tal é necessária a permissão para entrar no imóvel.

[https://www.vivareal.com.br/imove/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-48m2-venda-R\\$110000-id-2726266035/?source=ranking%2Gp](#)

Venda | SP | Kitnets à venda em Campinas | Centro | Rua Cônego Cipião

[Para comprar](#) [Kitnet / Conjugado](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 110.000

Mensagem	Quartos	Banheiros	Vagas
48 m²	1	1	--

Publicado há 1 ano, atualizado há 8 horas.

Localização

Rua Cônego Cipião, 238 - Centro, Campinas - SP

[Ver mapa ampliado](#)

[Salva mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 110.000	R\$ 450/mês	R\$ 255

Características do imóvel

- 48 m²
- 1 quarto
- 1 banheiro

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 110.000

(Código do anunciante: K007696 | Código no Viva Real: 2726266035)

Kitnet à Venda – Centro de Campinas/SP
Vista Privilegiada | Andar Alto | Excelente Localização

Aproveite o conforto e a praticidade de morar no coração de Campinas! Esta charmosa kitnet em

Off.imóveis Meças Imóveis

4,4/5 3.173 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

mensagem

mmhanser@gmail.com

(19) 99337-1206

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: kitnet/conjugado, R\$ 110.000, Rua Cônego Cipião, 238 - Centro

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Seu cliente tem "você relatou": "Enviar mensagem" além de "WhatsApp", estou cliente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com intermediários para facilitar a conexão solicitada. Acesse o nosso Política de privacidade

Fale com o anunciante

(19) 3307... Ver telefone

WhatsApp

ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: REDE PROVECTUM	CÓDIGO SITE AP2529
	VALOR DE OFERTA: R\$ 185.000,00	ÁREA TOTAL: 51,48m²
RUA CÔNEGO CIPILÃO, Nº 208 – CENTRO – ED CÔNEGO CIPILÃO (com varanda – com 01 vaga – sem blindex – armários planejados quarto e cozinha – piso de carpete de madeira e piso de cerâmica áreas molhadas – gabinete sob as pias da cozinha e banheiro – cozinha modernizada)		
https://redeprovectum.com.br/imovel/ap240491-apartamento-venda-centro-campinas-sp/		

Google Maps

https://redeprovectum.com.br/imovel/ap240491-apartamento-venda-centro-campinas-sp/

Todos os favoritos

redeprovectum

Comprar Alugar Lançamentos Nosso Blog Sobre Nós

Comprar

Alugar

Valor do Imóvel ⓘ
R\$ 185.000,00

Condomínio ⓘ
R\$ 325,00

IPTU ⓘ
R\$ 500,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

Fotos

Mapa

AP240491

Apartamento à venda no Centro em Campinas

Rua Cônego Cipilão, Centro, Campinas, SP

Atualizado em: 31/01/24

1 Quartos

1 Banheiros

1 Vagas

51m² Área útil

51m² Área total

Descrição

Apartamento a venda no centro de Campinas, 1 dormitório com suíte, de frente para rua com sacada grande, elevador, portaria eletrônica monitorada, garagem coberta no andar térreo, área de serviço, cozinha, banheiro, armários planejados na cozinha, área de serviço, banheiro e quarto. Pisos laminado no quarto, corredor e sala. Recém-instalados novos, banheiro com box novos, gabinete para lavatório recém instalado e ducha com aquecedor gás, quarto com ventilador de teto e rico em armários embutido. Próximo ao terminal central de Campinas, faculdade da Ipep, supermercados, varejão, farmácia, salões de beleza, loja de materiais elétricos e hidráulicos, banco do Bradesco, Itaú, quartel da guarda municipal e praças públicas. Vale a pena conhecer!

ver mais

Recursos do Imóvel

Disponível

Armários, Cozinha Planejada, Padrao, Sacada

1 MARTA – Explorador

Apto Ed Amália Mender

Apto Ed Amália Mender

Apartamento à venda n

14:25

19/01/2026

Fotos

Mapa

AP240491

Apartamento à venda no Centro em Campinas

Rua Cônego Cipilão, Centro, Campinas, SP

Atualizado em: 31/01/24

1 Quartos

1 Banheiros

1 Vagas

51m² Área útil

51m² Área total

Descrição

Apartamento a venda no centro de Campinas, 1 dormitório com suíte, de frente para rua com sacada grande, elevador, portaria eletrônica monitorada, garagem coberta no andar térreo, área de serviço, cozinha, banheiro, armários planejados na cozinha, área de serviço, banheiro e quarto. Pisos laminado no quarto, corredor e sala. Recém-instalados novos, banheiro com box blindes, gabinete para lavatório recém instalado e ducha com aquecedor gás, quarto com ventilador de teto e rico em armários embutido. Próximo ao terminal central de Campinas, faculdade da Ipep, supermercados, varejão, farmácia, salões de beleza, loja de materiais elétricos e hidráulicos, banco do Bradesco, Itaú, quartel da guarda municipal e praças públicas. Vale a pena conhecer!

ver mais

Recursos do Imóvel

Disponível

Armários, Cozinha Planejada, Padrao, Sacada

Comprar

Alugar

Valor do Imóvel ⓘ
R\$ 185.000,00

Condomínio ⓘ
R\$ 325,00

IPTU ⓘ
R\$ 500,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

[https://www.vivareal.com.br/mostrar/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-45m2-venda-R\\$200000-id-2851253918/?source=ranking%2Ccp](https://www.vivareal.com.br/mostrar/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-45m2-venda-R$200000-id-2851253918/?source=ranking%2Ccp)

Vivareal Newsroom Concessões | 424 imóveis | Anunciando desde 27 de março de 2018

Apartamento à venda em Campinas - Centro | Rua Cônego Cipião

[Para comprar](#) [Apartamento](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$..

Mensagem	Quartos	Banheiros	Vagas
R\$ 45 m²	1	1	--

Cofre Seguro Sistema de alarme

Publicado há 1 mês, atualizado há 4 dias.

Localização

Rua Cônego Cipião, 208 - Centro, Campinas - SP

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores	Condomínio	IPU
Venda R\$ 200.000	R\$ 280/mês	R\$ 60

Características

Imóvel	Condomínio
45 m²	1 quarto
1 banheiro	1 suite
Cozinha	

[Ver menos](#)

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: AP2520) (Código no Viva Real: 2851253918)

Envie uma mensagem

marta

mmhanse@gmail.com

(19) 99337-1206

☒ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Assessor em "Vive realista": "Enviar mensagens" pelo WhatsApp, estou cliente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para validar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade

Fale com o anunciante

(19) 3368... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Valores

Venda

R\$ 200.000

Condominio

R\$ 280/mês

IPTU

R\$ 60

Características

Imóvel

45 m²

1 banheiro

Cozinha

Condominio

1 quarto

1 suite

Ver menos

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: AP2529 | Código no Viva Real: 2851253918)

Apartamento central reformado contendo sala para 2 ambientes com sacada, cozinha americana, área de serviço, um dormitório-suíte - com armários e gaveteiros .Apto em ótimo estado.Obs sem garagem e informações sujeitas a confirmações.

(19) 3368-...[Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **[Política de privacidade](#)**.

Anúncio criado em 15 de novembro de 2025, atualizado há 4 dias.

Google Maps

https://grupovalverde.com.br/comprar/sp/campinas/centro/apartamento/4635680

Todos os fav

(19) 98860-6103 (19) 3368-1890 (19) 98357-7705

Home Imóveis Serviços Institucional Contato

Fale pelo WhatsApp

Apartamento

CENTRO - CAMPINAS/SP

Venda

R\$ 200.000,00

Fale com o corretor

Apartamento

Referência: AP2529

Venda R\$ 200.000,00

Condominio R\$ 280,00

IPTU R\$ 60,00

Corretor Online

Windows

Apto Ed Amália Mendes

Word

Valverde Newcomers Cc

14:08 13/01/2026

Referência: AP2529

1 dormitório

sendo 1 suite

1 banheiro

45,00 m² útil

45,00 m² construída

Fotos

Imprimir ficha

Adicionar aos favoritos

Agendar Visita

Gostou do imóvel?

Fale com o corretor

Fale conosco

Agendar Visita

Compartilhe

Descrição do imóvel

Apartamento central reformado contendo sala para 2 ambientes com sacada, cozinha americana, área de serviço, um dormitório-suite com armários e gavetelros. Apto em ótimo estado. Obs sem garagem e informações sujeitas a confirmações.

Ver menos

Características

Serviços

Cozinha

Social

Sacada Frente

Armários

Dormitórios

Destaques

Alarme

Portão Eletrôn.

Corretor Online

Windows

Apto Ed Amália Mendes

Word

Valverde Newcomers Cc

14:08 13/01/2026

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: ZMEMPR IMOB	CÓDIGO SITE: KI002790
	VALOR DE OFERTA: R\$ 130.000,00	ÁREA TOTAL: 38,49m² + 16,55 (vaga) = 55,04m²
RUA REGENTE FEIJÓ, 390 – 3º ANDAR – APTO 31 – CENTRO – EDIFÍCIO REGINA CÉLIA (com varanda – com 01 vaga – piso ardósia – sem armários em cozinha e quarto – com gabinete nas pias – com blindex)		
https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-R\$130000-id-2788357929/?source=ranking%2Crp https://zmempreendimentos.com.br/imovel/KI002790-comprar-kitnet-centro-campinas-sq		

https://zmempreendimentos.com.br/imovel/KI002790-comprar-kitnet-centro-campinas-sq

Procurar por código

(19) 3233-3500 (19) 3232-5153

Contato

Quero negociar meu imóvel

ZM

EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS

1

1

1

40 m² útil • 40 m² total

KI002790

VENDA

130.000,00

Condomínio R\$ 440,00 IPTU R\$ 39,23



Seu nome

Seu email

Seu telefone

Deixe sua mensagem

Enviar

agendar visita

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

Visite para permitir que o nosso website funcione corretamente, para personalizar o conteúdo e anúncios, para proporcionar funcionalidades das redes sociais e para analisar o nosso tráfego. Também compartilhamos informação com os nossos parceiros comerciais, de publicidade e de analítica sobre o seu uso do nosso website. [Aceitar cookies](#)

Appto Ed Amália Mendes

Kitnet à venda no Edifício

16:26

14/01/2026

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso

DESCRIÇÃO

KITNET para compra com 1 quarto / sala com sacada, 1 banheiro no total.

PARA MAIS INFORMAÇÕES OU AGENDAR VISITAS ENTRAR EM CONTATO NOS SEGUINTE TELEFONES.

- (19)3233-3500
- (19)3232-5153
- (19)98989-5844

RECURSOS DO IMÓVEL

- sala de estar
- cozinha
- vaga de garagem
- banheiro social
- sacada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2026 às 15:50 , sob o número WCAS26700172713 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007676-79.2022.8.26.0114 e código dU8v2Izv

⌚ Anúncio criado em 18 de março de 2025, atualizado há 7 horas

[https://www.vivareal.com.br/moveit/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-R\\$130000-id-2788357929/?source=ranking%2Cip](#)

Vendo / SP / Kitnets à venda em Campinas / Centro / Rua Regente Fajó

[Destaque](#) [Para comprar](#) [Kitnet / Conjugado](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 130.000

Metroragem	Quartos	Banheiros	Garg.	Vagas
40 m²	1	1	1	1

[Ver mais detalhes](#)

Publicado há 10 meses, atualizado há 6 horas.

Localização

Rua Regente Fajó, 200 - Centro, Campinas - SP

[Ver mapa ampliado](#)

[Saiba mais sobre o imóvel](#)

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 130.000	R\$ 440/mês	R\$ 29

Características do imóvel

- 40 m²
- 1 quarto
- 1 banheiro
- 1 vaga

[Ver mais](#)

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 130.000

(Código de anúncio: 2005770) (Código no Viva Real: 2788357929)

KITNET para compra com 1 quarto / sala com sacada, 1 banheiro no total.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar kitnet/conjugado, R\$ 130.000, Rua Regente Fajó, 200 - Centro.

☒ Receber ofertas similares

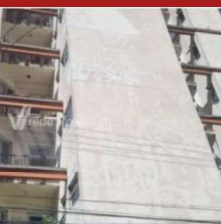
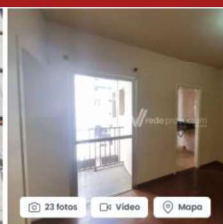
[Enviar mensagem](#)

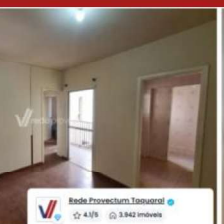
Ao clicar em "ver telefone", "enviar mensagem" ou "chamar vendedor", você estará se comunicando com um usuário da plataforma Vivareal. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para validar o contato solicitado. Aproveite ao máximo! [Saiba mais sobre privacidade](#).

Fale com o anunciante

+55 (19) 98989... Ver telefone

[https://www.vivareal.com.br/move/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-40m-venda-R\\$150000-id-2846624924/?source=ranking%k2Cmp](https://www.vivareal.com.br/move/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-40m-venda-R$150000-id-2846624924/?source=ranking%k2Cmp)




Venda / SP | Kitnets à venda em Campinas | Centro | Rua José Paulino

[Para comprar](#) [Kitnet](#) / [Configurado](#) [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 150.000

Mensagem	Quartos	Banheiros	Vagas
48 m²	01	01	01

Varanda - Elevador

Publicado há 2 meses, atualizado há 13 horas.

Localização

Rua José Paulino, 374 - Centro, Campinas - SP

Ver mapa ampliado

Sabe mais sobre o imóvel?

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 150.000	R\$ 630/mês	R\$ 420

Características

Imóvel	Condomínio
40 m²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga
1 suite	Varanda

[Ver menos](#)

Envie uma mensagem

maria

mrmariase@gmail.com

(19) 99337-1206

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar kitnet configurado, R\$ 150.000, Rua José Paulino, 374 - Centro, Campinas - SP.

☒ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

As opções em "ver telefone", "enviar mensagem" ou "whatsapp", estão certas e coincidem com as **Tamara de São Paulo**, sendo assim, sendo compatíveis com os anúncios para validar o contato solicitado. Acesso à nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(19) 3112-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 92.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/01/2026 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

151 dias

1,030243

Percentual correspondente

151 dias

3,024306 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 94.782,36

Sub Total

(=)

R\$ 94.782,36

Valor total

(=)

R\$ 94.782,36[Retornar](#) [Imprimir](#)