EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **9ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **0058313-30.2005.8.26.0114**

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Liquidação/Cumprimento/Execução
Requerente: Cooperativa de Núcleos Habitacionais - CNH
Requerido: Diogenes de Almeida e outros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em novembro de 2025 –

→ Resultado da Avaliação: **R$ 425.000,00** (quatrocentos e vinte e cinco mil reais)

Gilmar **N**ascimento **S**araiva, Perito Judicial Avaliador, tendo sido nomeado [fl. 592] para estimar o atual **VALOR DE MERCADO** para venda deste imóvel:

CASA RESIDENCIAL
- Área de Terreno: **200,00m²**
- Área Edificada**: 167,50m²**

Rua Nossa Senhora das Dores, n° 659 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta
Vila Padre Anchieta – Campinas - SP

E tendo concluído os trabalhos técnicos, venho apresentar os resultados da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

EXCLARECIMENTO INICIAL

No Conjunto Habitacional Padre Anchieta, em que se localiza o imóvel avaliando, não foram encontrados terrenos em oferta disponíveis no mercado, portanto utilizamos os imóveis com edificação, com a mesma metragem de terreno do imóvel avaliando (200,00m^2). Foram imóveis semelhantes à venda, 05 (cinco). Casas residenciais com o mesmo zoneamento, índice fiscal, todas no Conjunto Habitacional Padre Anchieta, os quais compuseram o grupo de amostras e formaram o valor de mercado do imóvel avaliando.

Não foi possível realizar a vistoria na parte interna do imóvel. O Sr. Cláudio Aparecido de Almeida (requerido), morador do imóvel avaliando, não permitiu entrasse no imóvel.

1. LEIS e NORMAS REGULADORAS deste PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 e 1.066, as quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Fundamenta-se tecnicamente no que estabelecem as NBR 14.653-1: 2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: 2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Situação do Terreno: com edificação (casa residencial)

Área do Terreno: 200,00m^2 – **Testada**: 10,00m – **Posição do Lote:** não esquina – **Topografia**: plano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

Área Edificada [casa]: 167,50m² – **Índice Fiscal:** 149.3267 UFICs – **Zoneamento**: ZM2

Código Cartográfico: 3164.44.07.0339.01001

Ano de Conclusão da Edificação [casa]: 1991 – **Idade Real da Edificação [casa]**: 34 anos

Matrícula do Imóvel: n° 148.643 do 2° Serviço de Registro de Imóveis de Campinas–SP:

IMÓVEL: Prédio residencial n° 659 , situado na Rua Nossa Senhora das Dores, com 33,99m² de área construída, medindo o terreno que corresponde ao lote de terreno n° 21, da quadra V-5, do loteamento denominado CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE ANCHIETA, nesta cidade e Comarca de Campinas-SP, 2° Circunscrição Imobiliária, de quem do lote olha para a Rua, 10,00m de frente para a Rua Nossa Senhora das Dores; do lado direito mede 20,00m da frente aos fundos, onde defronta com o lote 20, e do lado esquerdo mede 20,00 m da frente aos fundos, onde confronta com o lote n° 22; no fundo mede 10,00m, onde confronta com os lotes 13 e 14, encerrando uma área de total de 20,00m² .

Conforme cadastro nº 3164.4407.0339.91991, da Prefeitura Municipal de Campinas, foi possível constatar que o imóvel possui área construída de 167,50m2, com ano de depreciação de 1991.

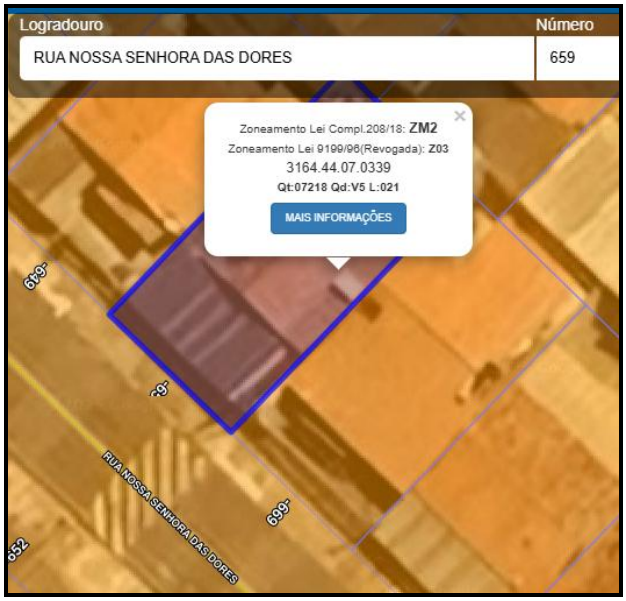
Fonte dos Dados do Imóvel: Além da vistoria e do processo, extraíram-se dados destas fontes:

do Demonstrativo do Lançamento do IPTU–Taxas 2025 da Prefeitura Municipal de Campinas;

do Site da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Campinas (https://pgv.campinas.sp.gov.br/);

do Site do zoneamento (https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/)

da Matrícula nº 148.643 do 2º Serviço de Registro de Imóveis.





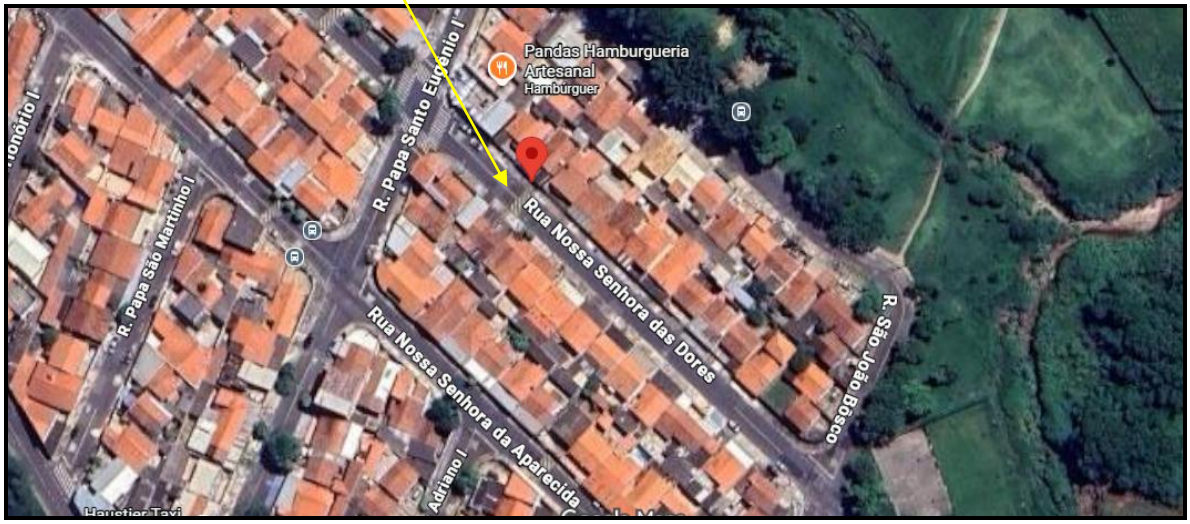
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

3. LOCALIZAÇÃO – BAIRRO - ENTORNO

Endereço do Imóvel Avaliando:

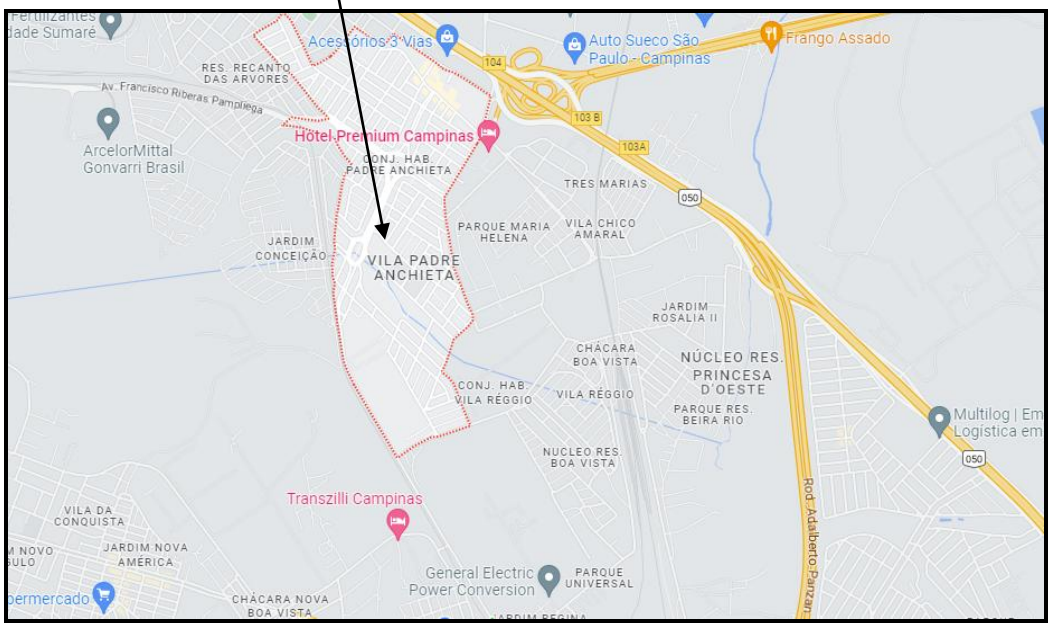
Rua Nossa Senhora das Dores, n° 659 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta

Vila Padre Anchieta – Campinas – SP



Da Descrição do Entorno e do Bairro:

No entorno do Bairro Vila Padre Anchieta encontram-se estes bairros: Três marias, Parque Maria Helena, Vila Chico Amaral, Chácara Boa Vista, Vila Réggio, Jardim Rosalia II, Parque Residencial Beira Rio, está próximo da Rodovia Adalberto Panzan.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

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

4. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data da Vistoria: 31.10.2025 – próximo das 16 horas.

Local da Vistoria: Rua Nossa Senhora das Dores, n° 659 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta – Vila Padre Anchieta – Campinas – SP

Participantes da Vistoria da parte externa:

→ Gilmar Nascimento Saraiva (perito-judicial avaliador)e Cláudio Aparecido de Almeida. **(com a permissão do morador me disponibilizo a retornar ao imóvel)**



Da Descrição Interna da Casa (cômodos e acabamento):

A descrição interna dos cômodos não teve o consentimento do Morador Cláudio Aparecido de Almeida (Requerido).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

5. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel com ofertas no mercado de imóveis cujo estado de conservação em geral se apresenta em bom estado de conservação.

Homogeneização por fatores:

- **Fator Oferta**: **a**os imóveis em oferta, aplicou-se esse fator, conforme orienta a norma, o qual é considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor de venda negociado (coeficiente 0,90).

- **Critérios para escolha de elementos comparativos:**

- Somente imóveis no Conjunto Habitacional Padre Anchieta;
- Somente imóveis com o mesmo índice fiscal
- Somente imóveis com o mesmo zoneamento (ZM2);
- Somente imóveis com área de terreno igual a área de terreno do avaliando (200,00m^2);
- E**x**cluíram-se ofertas de imóveis duplicadas, ou seja, anunciadas em diferentes imobiliárias referindo-se ao mesmo imóvel, permanecendo o imóvel com anúncio mais recente.

6. ELEMENTOS COMPARATIVOS E VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m^2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAR CASA (terreno + edificação)							
Área do Terreno: **200,00m²** – Testada: **10,00m** – Posição: **Não Esquina** –– Área Construída: **167,50m²**							
	FONTE	**CÓDIGO SITE**	**VALOR OFERTA - R$ -**	**ÁREA - m² -**	**VALOR UNITÁRIO ORIGINAL**	**HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES**	**VALOR UNITÁRIO (valor por m²) - R$ -**
1	**MEGA** (19) 98155-8820	CA 2000	340.000	120,00	2.833,33	FO: **0,90**	**2.549,99**
2	**TRATO** (19) 3054-6930	CA297913	460.000	147,00	3.129,25	FO: **0,90** :	**2.816,32**
3	**PROVECTUM** (19) 2514-4000	CA291527	478.000	152,94	3.125,40	FO: **0,90**	**2.812,86**
4	**JB** (19) 3781-1190	CA00806	450.000	160,00	2.812,50	FO: **0,90**	**2.531,25**
5	**JB** (19) 3781-1190	CA00712	350.000	160,00	2.187,50	FO: **0,90**	**1.968,75**
						SOMATÓRIA	**12.679,17**
						MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SIMPLES	**2.535,83**
						Limite Inferior	1.775,08
						Limite Superior	3.296,58
						VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO	**2.535,83**

Valor Unitário Médio de Casa (homogeneizado e saneado)**:** **R$ 2.535,83m²** (dois mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos), correspondente ao valor unitário médio de Casas (terreno + edificação), em novembro de 2025.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 5 deste documento, tem-se que o valor de mercado do bem, aplicando-se lhe o arredondamento permitido pela norma, resultou no valor de **R$ 425.000,00** (quatrocentos e vinte e cinco mil reais)**,** conforme abaixo:

- Área x valor unitário médio homogeneizado e saneado de Casa = Valor do Bem
- 167,50 x 2.535,83 = R$ 424.751,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

8. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação e disponho-me a dirimir quaisquer dúvidas e ou equívocos.

Na sequência:

- **ANEXO 1** – Fotos da Frente do Imóvel Avaliando
- **ANEXO 2** – Elementos Comparativos de Casas (links, fotos, dados)

Campinas, 05 de novembro de 2025.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259
CNAI 30014
E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br

ANEXO 1 – FOTOS DA FRENTE IMÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

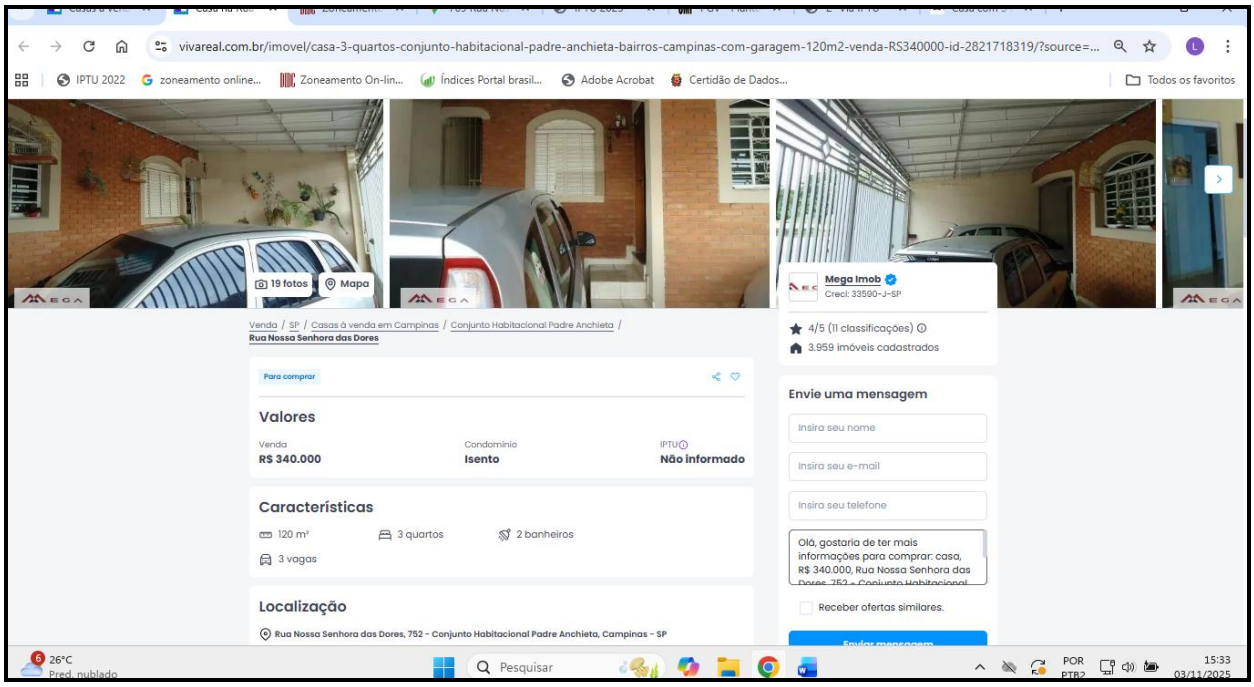


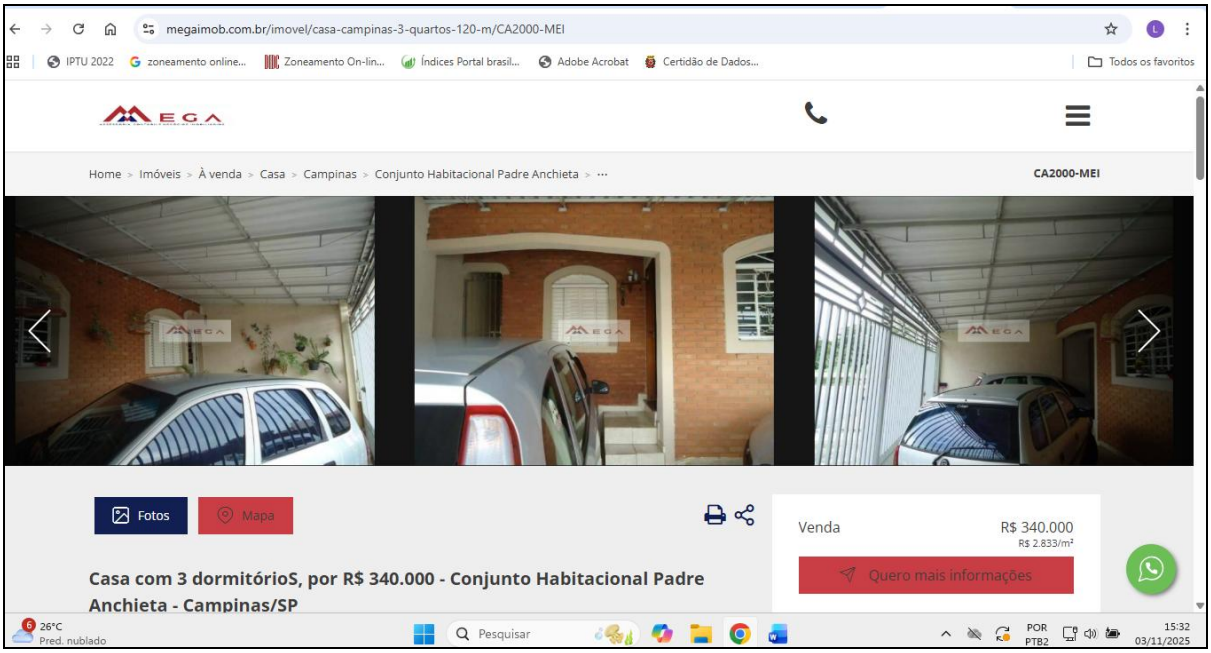


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

ANEXO 2 – DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

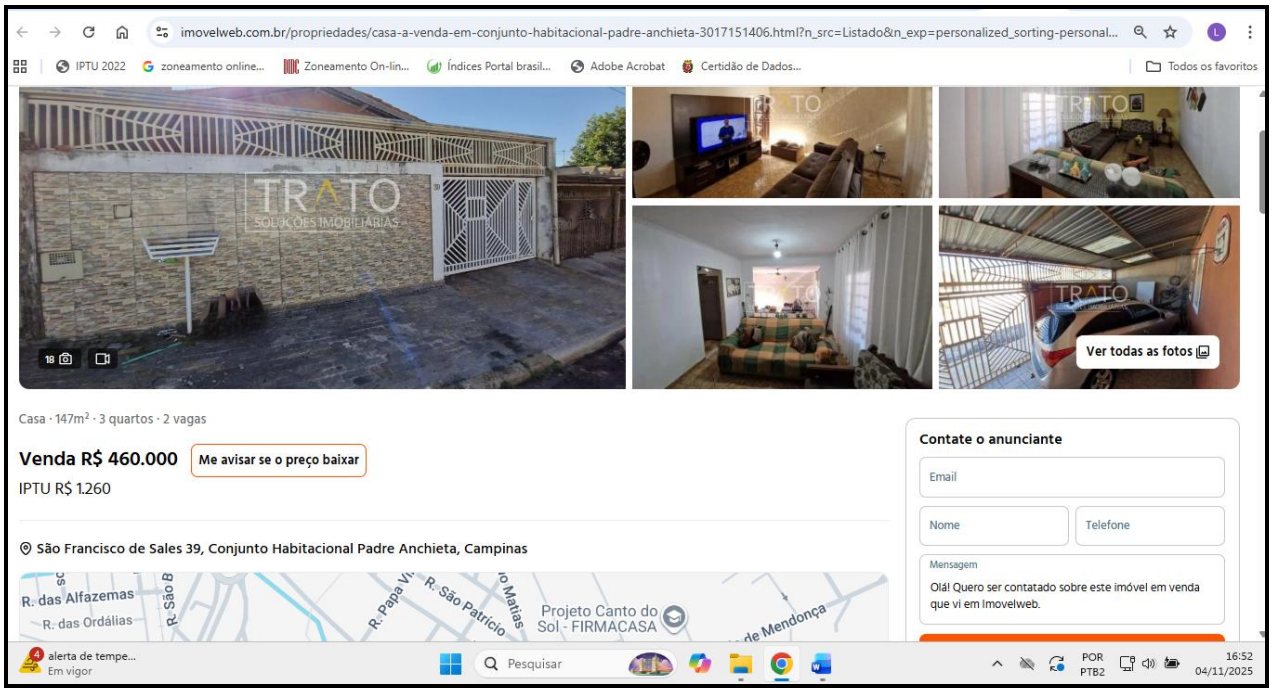
ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: **MEGA IMOB**	CÓDIGO NO SITE: **CA 2000**	
	VALOR OFERTA: **R$ 340.000,00**	TOPOGRAFIA: **PLANO**	POSIÇÃO: **NÃO ESQUINA**
	ÁREA ÚTIL: **120,00m²**	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: **3164.43.96.0160.01001**	
ENDEREÇO: **Rua Nossa Senhora das Dores, nº 752 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta – Campinas**			
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-padre-anchieta-bairros-campinas-com-garagem-120m2-venda-RS340000-id-2821718319/?source=ranking%2Crp			
https://www.megaimob.com.br/imoveis?codigo=CA2000			

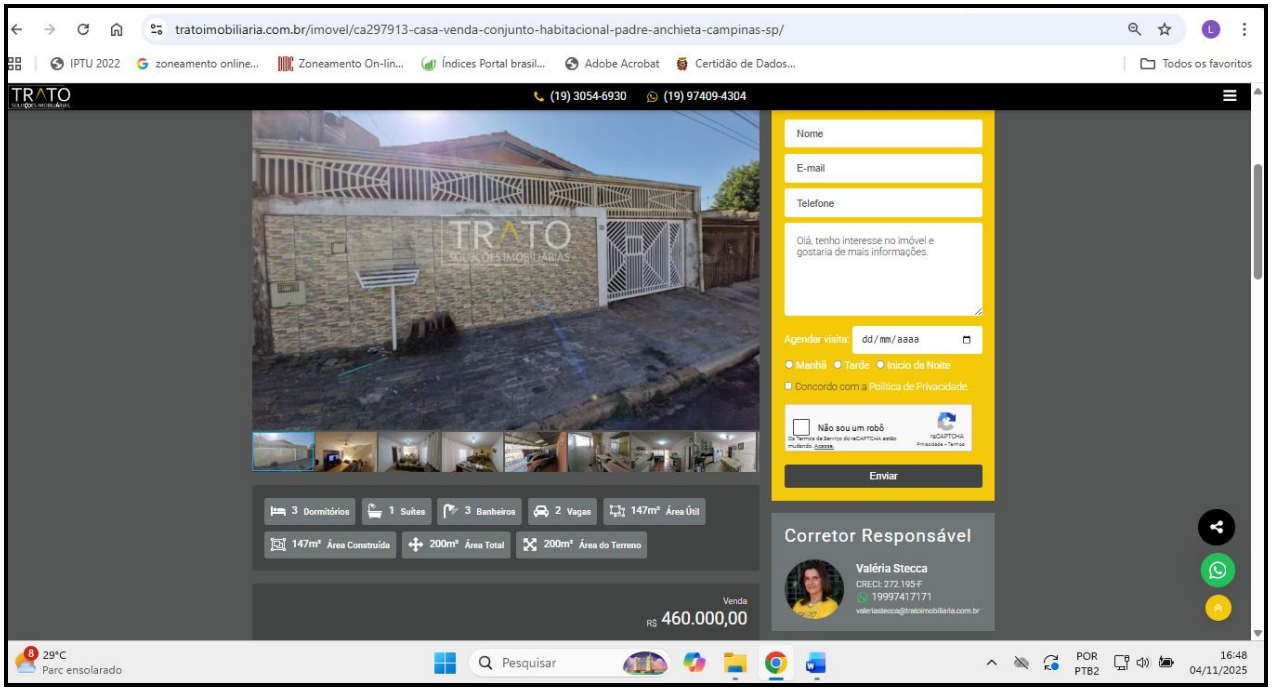




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

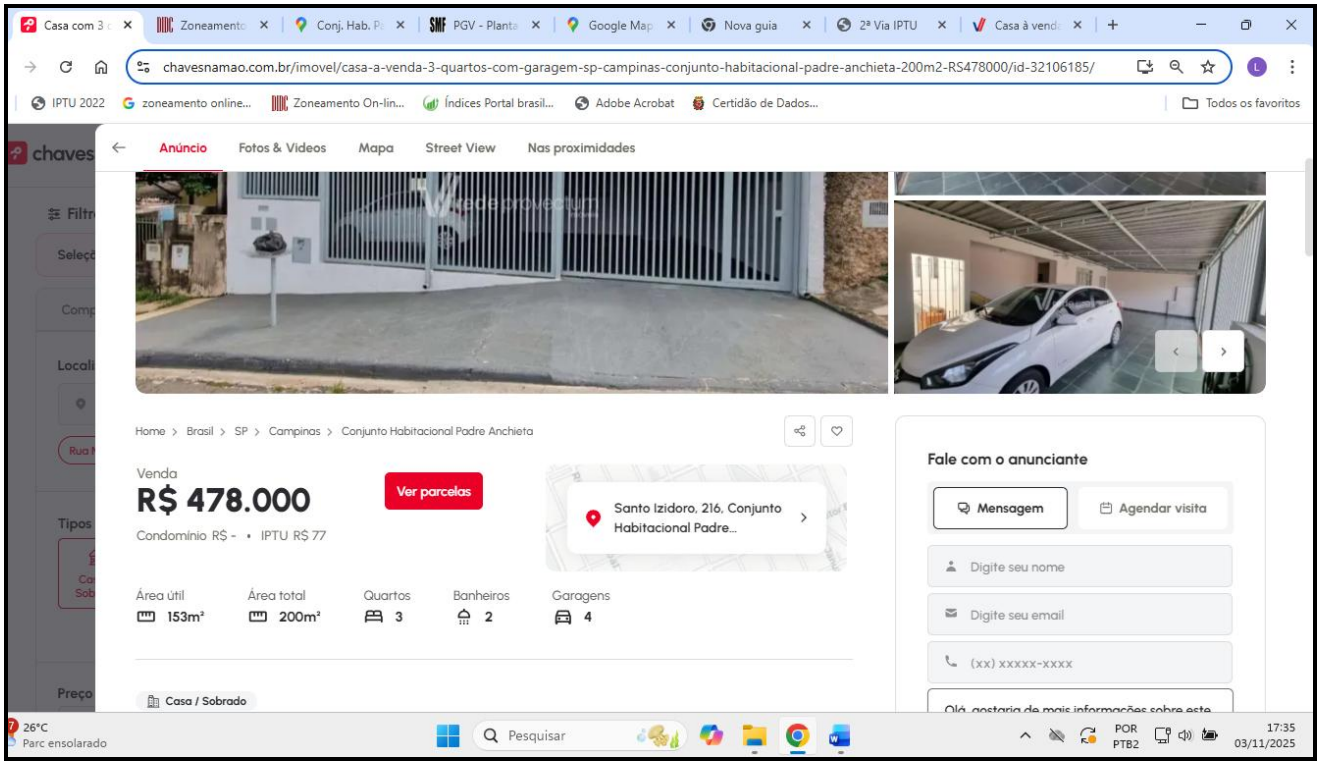
ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: **TRATO**	CÓDIGO NO SITE: **CA297913**
	VALOR OFERTA: **R$ 460.000,00**	TOPOGRAFIA: **PLANO**
	ÁREA ÚTIL: **147,00m²**	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: **3164.42.01.0209.01001**
ENDEREÇO: **Rua Francisco de Sales, nº 39 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta – Campinas**		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-conjunto-habitacional-padre-anchieta-3017151406.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=2&n_pos=27		
https://tratoimobiliaria.com.br/imovel/?_codigo=CA297913		

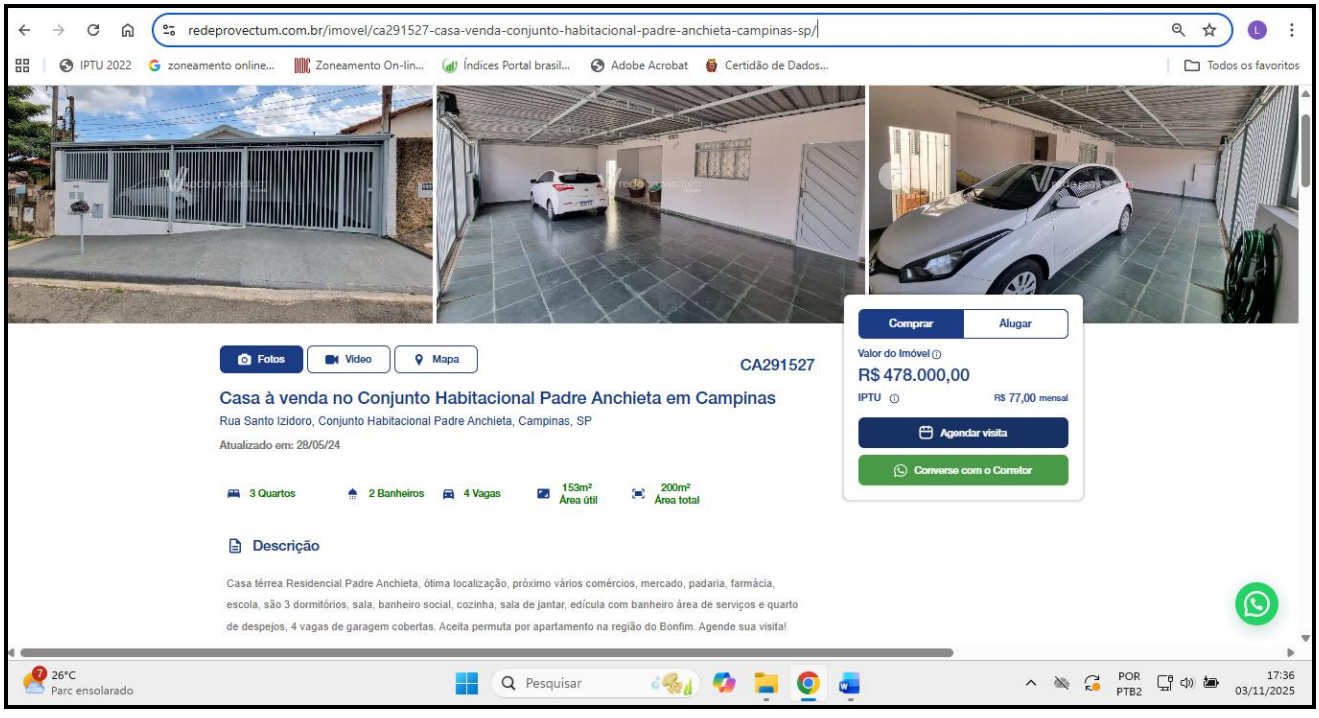




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

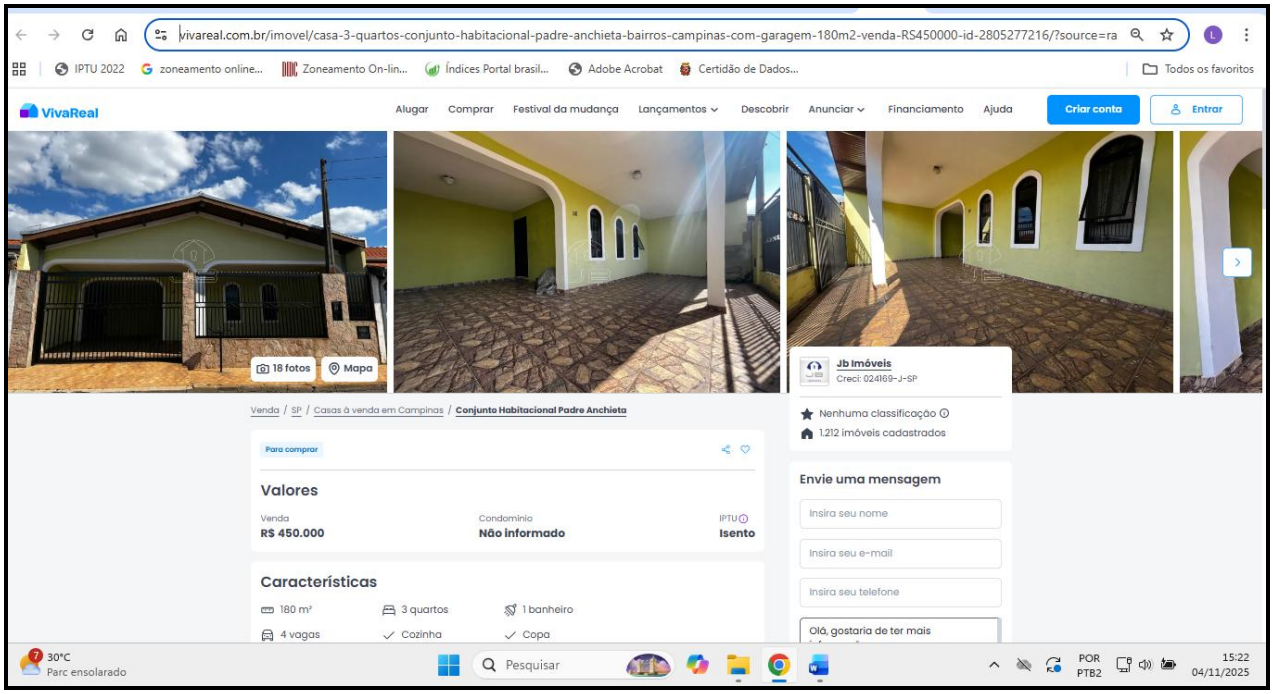
ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: **PROVECTUM**	CÓDIGO NO SITE: **CA291527**
	VALOR OFERTA: **R$ 478.000,00**	TOPOGRAFIA: **PLANO**
	ÁREA ÚTIL: **152,94m²**	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: **3164.42.06.0095.01001**
ENDEREÇO: **Rua Santo Izidoro, nº 216 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta – Campinas**		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-conjunto-habitacional-padre-anchieta-200m2-RS478000/id-32106185/		
https://redeprovectum.com.br/imovel/ca291527-casa-venda-conjunto-habitacional-padre-anchieta-campinas-sp/		

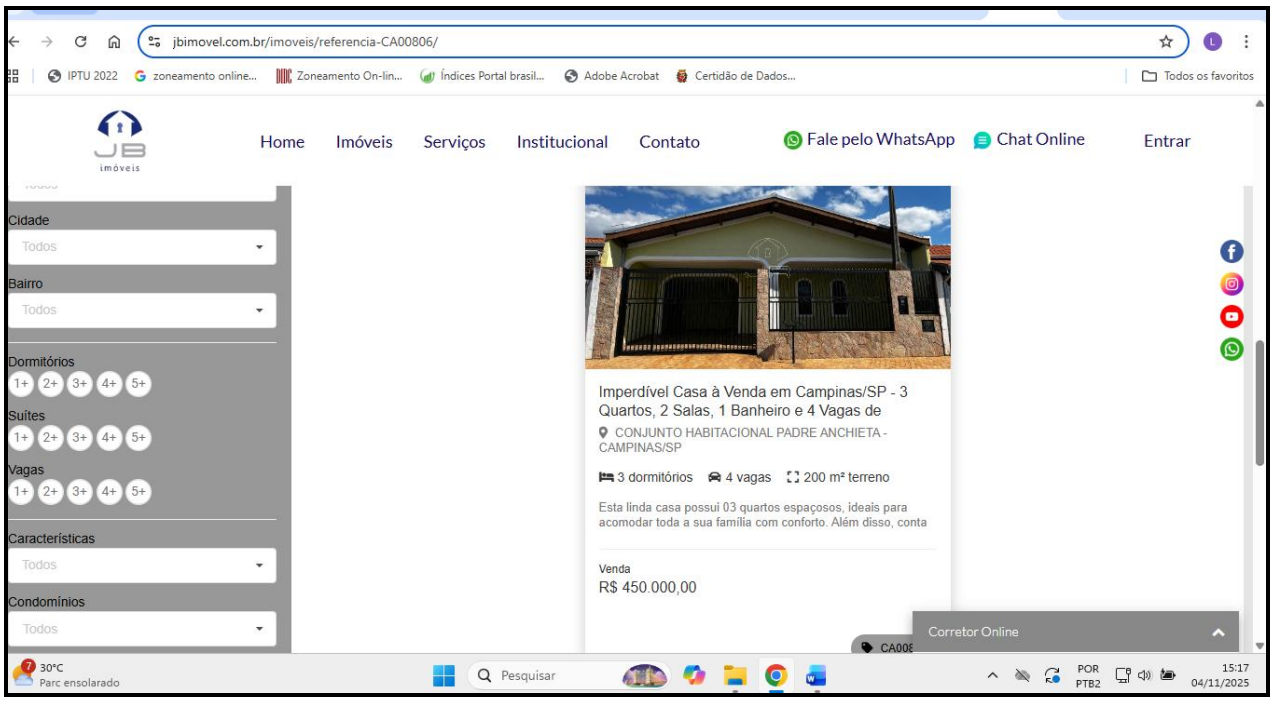




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

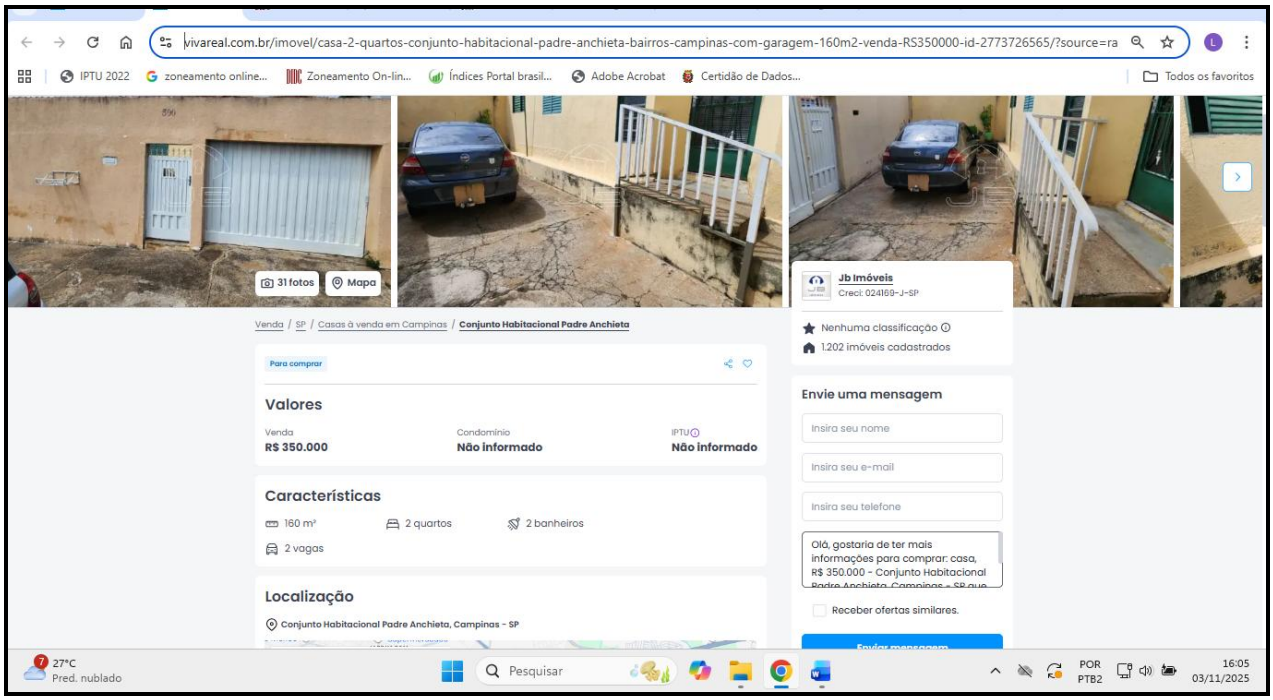
ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: **JB**	CÓDIGO NO SITE: **CA00806**
	VALOR OFERTA: **R$ 450.000,00**	TOPOGRAFIA: **PLANO**
	ÁREA ÚTIL: **160,00m²**	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: **3164.11.32.0276.01001**
ENDEREÇO: **Rua Dom Jaime de Barros Câmara, nº 36 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta – Campinas**		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-conjunto-habitacional-padre-anchieta-bairros-campinas-com-garagem-180m2-venda-RS450000-id-2805277216/?source=ranking%2Crp		
https://jbimovel.com.br/imoveis/referencia-CA00806/		

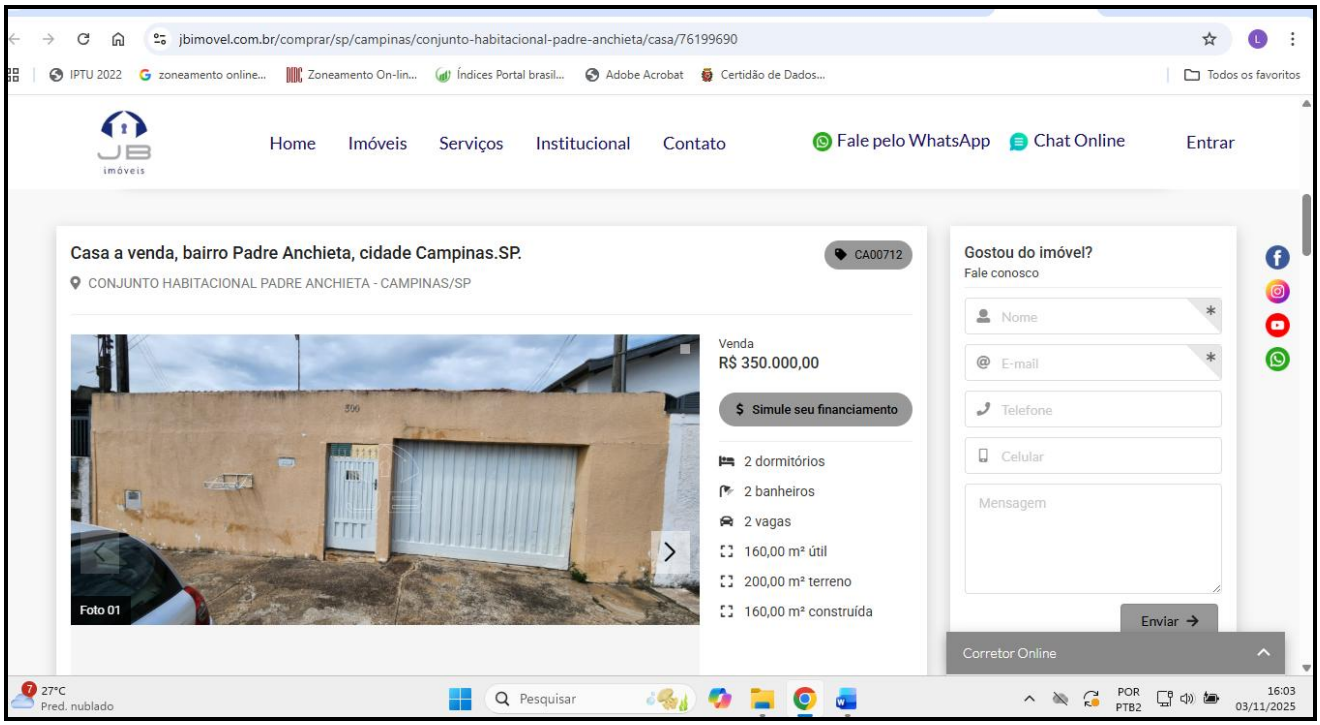




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: **JB**	CÓDIGO NO SITE: **CA00712**
	VALOR OFERTA: **R$ 350.000,00**	TOPOGRAFIA: **PLANO**
	ÁREA ÚTIL: **160,00m²**	CÓDIGO CARTOGRÁFICO: **3164.43.77.0081.01001**
ENDEREÇO: **Rua Nossa Senhora das Dores, nº 500 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta – Campinas**		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-padre-anchieta-bairros-campinas-com-garagem-160m2-venda-RS350000-id-2773726565/?source=ranking%2Crp		
https://jbimovel.com.br/comprar/sp/campinas/conjunto-habitacional-padre-anchieta/casa/76199690		





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/11/2025 às 16:05 , sob o número WCAS25706091889
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058313-30.2005.8.26.0114 e código mHqHVGkl.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 425.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2025 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	334 dias	1,042841
Percentual correspondente	334 dias	4,284095 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 443.207,40
Sub Total	(=)	R$ 443.207,40
Valor total	**(=)**	**R$ 443.207,40**

Retornar Imprimir