

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

Autos nº **1047203-21.2015.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES

Exequente: Condomínio Edifício Glicério Residence

Executado: José Francisco Dias

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em agosto de 2025 –

Valor integral do bem (Apartamento e vaga de garagem)

→ **R\$ 162.675,00** (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e cinco reais)

Valor do apartamento sem vaga de garagem

→ **R\$ 146.407,40** (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e sete reais e quarenta centavos)

Valor da vaga de garagem

→ **R\$ 16.267,60** (dezesesseis mil, duzentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl. 214] para levantar o atual Valor de Mercado para Venda deste imóvel:

**Apartamento + 01 vaga de garagem (possui matrícula independente)**Condomínio Edifício Glicério Residence – Área útil: 36,15m<sup>2</sup>

Av. Francisco Glicério, nº 155 – 9º andar – apto 93 – uma vaga de garagem - Bairro Centro – Campinas-SP

**Obs.: No processo foi juntado somente a matrícula do apartamento.**

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

**ESCLARECIMENTOS INICIAIS**

No próprio Edifício Glicério Residence (edifício do imóvel avaliando), não possui ofertas de imóveis à venda. Sendo assim, as pesquisas foram realizadas e selecionadas, com imóveis na mesma avenida, ou seja, duas quadras próximas ao edifício Glicério Residence e na mesma avenida (Francisco Glicério).

Quanto à área útil dos elementos comparativos, há divergência, entre um anúncio e outro, relativa à **área útil** das ofertas de apartamentos à venda no edifício residencial avaliando e no edifício dos outros elementos comparativos. Ocorre que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; outras ainda arredondam as medidas. Para sanar esse vício, neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da **área útil** (não a área total) para calcular o **valor unitário** tanto do **avaliando** quanto dos **elementos comparativos**.

**1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER**

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

Também 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”.

## 2. DADOS DO AVALIANDO e DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

### Endereço:

Av. Francisco Glicério, nº 155 – apto. 93 – 9º andar – Edifício Glicério Residence – Centro - Campinas-SP.

Da Matrícula: nº 172.072 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas- SP

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 93, localizado no 9º andar, tipo 1 do EDIFÍCIO GLICÉRIO RESIDENCE, situado na Avenida Francisco Glicério, nº 155, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil real de 36,15m<sup>2</sup>; útil equivalente de 35,51m<sup>2</sup>; comum real de 13,2296m<sup>2</sup>; comum equivalente de 11,5226m<sup>2</sup>, área total de 49,3796m<sup>2</sup>, total equivalente de 47,0326m<sup>2</sup> e fração ideal de 2,0948% no terreno onde encontra-se edificado o Condomínio.

Código Cartográfico: 3423.44.38.0163.01035 – Ano de Conclusão da Obra: 1997 (28 anos)

Zoneamento: ZM4 – Índice Fiscal: 297,7350 UFICs

## Do Condomínio Residencial:

O Condomínio Edifício Glicério Residence possui 01 Torre, **10** andares, cada andar possui **04** apartamentos, totalizando **40** apartamentos.

Com próximo de 28 anos, o prédio possui fachada com revestimento de pastilhas.

O Edifício Glicério Residence possui zelador em período da manhã e tarde. Possui porteiro eletrônico no período noturno.



## Das dimensões do apartamento:

- área útil real: ..... 36,15m<sup>2</sup>
- área total:..... 49,3796m<sup>2</sup>

### **Padrão do Bairro:**

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

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

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

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

### **Infraestrutura do Bairro:**

O Centro apresenta rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

### 3. VISTORIA TÉCNICA

**Data e Horário:** 11.08.2025, em torno de 15h.

**Objetivo:**

Conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

**Participantes:** Estiveram presentes na vistoria:

- Anderson Michael Teixeira, RG 45.638.243-4 (zelador do Edifício);
- Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial avaliador).

**Do Estado de Conservação** (ver fotos no ANEXO 1)

Em estado ruim de conservação. Necessitando de reparos importantes, como colocação de pisos, pia, gabinete, box e pinturas.

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

- **01** Sala e 01 quarto divididos por um armário de madeira, necessitando de pisos nos dois ambientes;
- **01** Cozinha: azulejos até o teto, sem pia, sem gabinete;
- **01** Banheiro: azulejos até o teto, pia de mármore sem gabinete;
- **01** Lavanderia: Azulejos até o teto, piso frio, com 2 tanques de louça, armários planejados;
- **01** Uma vaga de garagem (Matrícula Independente).

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

**Método de Avaliação Adotado:**

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

Para tal, comparou-se o imóvel ora avaliado com ofertas de imóveis 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

#### Fator Padrão de Acabamento:

Considerando o padrão de acabamento dos imóveis envolvidos na avaliação e seu aparente estado de conservação, em que se analisa a modernidade e a presença ou não presença de elementos valorizantes, tais como:

- |  |  |
|--|--|
| — armários planejados (completos ou não) | — pisos e pintura,                     |
| — gabinetes sob a bancada;               | — metais (torneiras e registros etc.), |
| — varanda;                               | — gesso                                |
| — projeto de iluminação e luminárias     | — etc.                                 |
| — ar-condicionado,                       |  |

Assim, a eles aplicaram-se coeficientes buscando amenizar as diferenças, a partir da condição do avaliando em relação às amostras.

### Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente apartamentos no bairro Centro e na Avenida Francisco Glicério;
- Edifícios com idade construtiva assemelhada;

- Apartamentos no mesmo Edifício (não existem apartamentos à venda no mesmo edifício);
- Apartamentos em outros edifícios (dada a escassez de ofertas no Condomínio Edifício Glicério Residence);
- Excluíram-se ofertas duplicadas de imóveis, ou seja, anúncios em diferentes imobiliárias referindo ao mesmo imóvel, permanecendo o imóvel com anúncio mais recente, cujo valor de oferta foi confirmado junto aos corretores representantes do imóvel.

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta:

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

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
Apartamento avaliando: localiza-se no 9º andar - área de 36,15m <sup>2</sup> - com 01 vaga de garagem									
CONTATO	ENDEREÇO	CÓDIGO NO SITE	\$ OFERTA - (X) F.OFERTA - R\$ -	ÁREA ÚTIL - M <sup>2</sup> -	VU ORIGINAL - R\$ -	FATOR PADRÃO ACABAMENTO/MODERN	VALOR UNITÁRIO - R\$ -		
1	PRIME HOME (19) 3203-0001	EDIFÍCIO HELENA STEINBERG	AP018073 260.000,00 (x 0,90) 234.000,00	45,00	5.200,00	0,90	4.680,00		
<a href="#">Apartamento à venda com 1 Quarto, Centro, Campinas - R\$ 260.000, 45 m2 - ID: 3001202933 - Imovelweb</a>									
2	ELDORADO IMÓVEIS (19) 3803-1330	EDIFÍCIO HELENA STEINBERG	AP9433 235.000 (x 0,90) 211.500,00	45,00	4.700,00	0,90	4.230,00		
<a href="#">Apartamento à venda com 1 Quarto, Centro, Campinas - R\$ 235.000, 45 m2 - ID: 3000561616 - Imovelweb</a>									
3	PETRUCCI (19) 99812-4620	EDIFÍCIO HELENA STEINBERG	AP5492 255.000,00 (x 0,90) 229.500,00	45,00	5.100,00	0,90	4.590,00		
<a href="#">Apartamento à venda com 1 Quarto, Centro, Campinas - R\$ 235.000, 45 m2 - ID: 3000561616 - Imovelweb</a>									
SOMATORIA							13.500,00		
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES [ : 03]							4.500,00		
Limite Inferior							3.150,00		
Limite Superior							5.950,00		
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							4.500,00		

## 6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento, tem-se que o valor de mercado do Apartamento e Vaga de Garagem resultou em **R\$ 162.675,00** (cento e sessenta dois mil, seiscentos e setenta e cinco reais), conforme estes cálculos abaixo:

- $\text{Área} \times \text{valor unitário médio homogeneizado e saneado} = \text{Valor do Bem}$
- $36,15 \times \text{R\$ } 4.500,00 = \text{R\$ } 162.675,00$

## 7 – SOBRE A VAGA DE GARAGEM (MATRÍCULA INDEPENDENTE)

### Valor de Vaga de Garagem (separadamente)

Esclareço, inicialmente, que no Edifício Glicério Residence **não** há oferta de vaga de garagem à venda. Também não existe, publicamente, no mercado de ofertas, qualquer oferta de vaga de garagem nem em edifícios assemelhados nem em outra espécie de edifício no bairro Central.

Esclareço que o **percentual** sobre o **valor de venda do imóvel** correspondente ao valor de **uma vaga de garagem** varia, em geral entre 4 a 10% a depender de alguns fatores:

- existência ou não de estacionamento no entorno imediato do edifício;
- disponibilidade ou não de vagas na via pública do edifício;
- o preço de mercado do apartamento em si (apartamentos mais baratos tendem a apresentar o **percentual** correspondente ao valor de vaga de garagem superior ao percentual de apartamentos com valor de mercado mais caros);
- e, sobretudo, a quantidade de vagas de garagem por apartamento. Por exemplo, o percentual sobre o valor do bem correspondente ao valor de uma vaga de garagem de um edifício com apenas **uma** vaga por apartamento tende a se apresentar **superior** ao percentual sobre valor do bem correspondente à vaga de garagem de apartamentos com 02, com 03 vagas e assim sucessivamente.

No caso deste edifício, alguns apartamentos possuem uma vaga de garagem e outros não possuem vaga de garagem.

Após análise do mercado e das condições do bem avaliando, definiu-se, para avaliar a vaga de garagem, o percentual de **10%**, a ser aplicado sobre o **valor original médio de apartamento naquele edifício** (R\$ 162.675,00).

Assim, como resultado da avaliação do valor de **uma garagem** para edifícios com poucas **vagas de garagem** e após arredondamento permitido pela norma, obteve-se o valor de **R\$ 16.267,50** (dezesesseis mil, duzentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos), conforme estes cálculos abaixo:

$$\rightarrow R\$ 162.675,00 \times 10\% = R\$ 16.267,60$$

## 8 – QUESITOS DO EXEQUENTE

a).O imóvel está localizado no endereço indicado na matrícula?

**RESPOSTA:** Sim.

b). Qual a área construída do imóvel?

**RESPOSTA:** 36,15m<sup>2</sup>.

c). Qual o estado de conservação do imóvel (estrutural, acabamento, instalações)?

**RESPOSTA:** No geral o imóvel necessita de Reparos. Necessita de recolocação de pisos, pinturas em geral, pias e gabinetes na cozinha e no banheiro.

d). Qual o valor estimado de mercado do imóvel, considerando as condições, localização e valor de imóveis semelhantes na mesma região)?

**RESPOSTA:** R\$ 162.675,00, incluindo a vaga de garagem.

e). Existe alguma restrição ou característica que impacte o valor de mercado do bem?

**RESPOSTA:** Não.

f). Existem restrições ou ônus registrados na matrícula que possam influenciar o valor ou a possibilidade de venda do imóvel?

**RESPOSTA:** Sim. Existem penhoras averbadas na matrícula.

g). Com base nas respostas acima, qual o valor total estimado do imóvel para efeitos de penhora?

**RESPOSTA:** Sim.

## 9 - TERMOS FINAIS

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

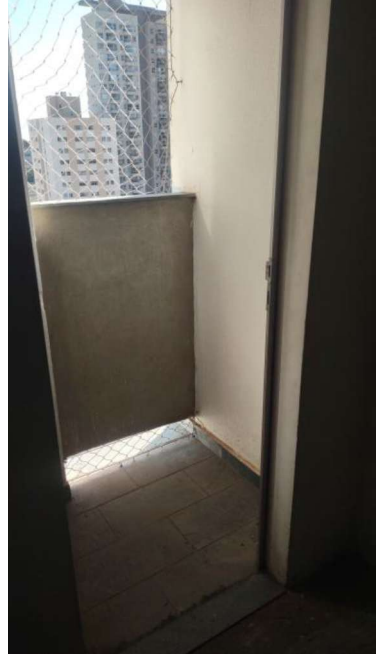
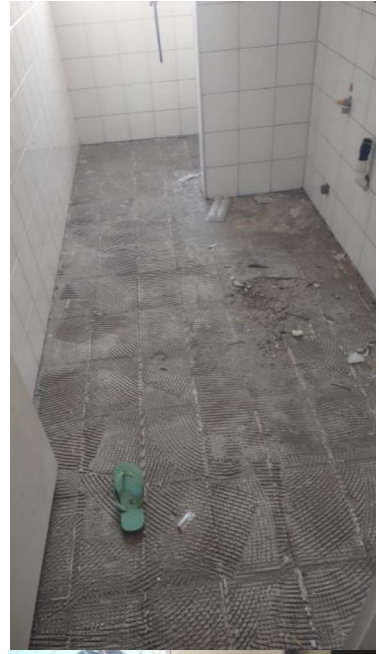
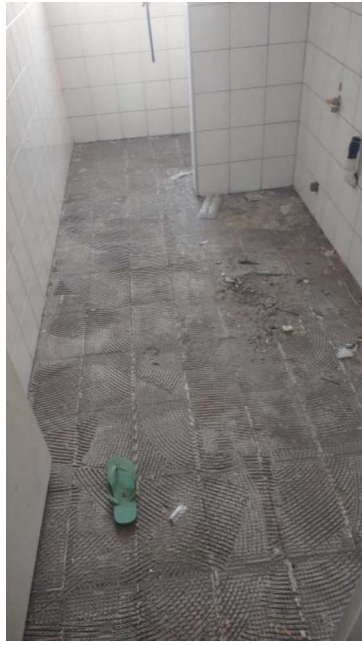
- **ANEXO 1:** Fotos do interior do apartamento avaliando
- **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 18 de agosto de 2025.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259

## ANEXO 1 – FOTOS do INTERIOR DO APARTAMENTO AVALIANDO





**ANEXO 2 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – DADOS-FOTOS-LINKS**

<b>ELEMENTO COMPARATIVO1</b>	IMOBILIÁRIA OFF Imóveis	CÓDIGO SITE AP018073
	VALOR DE OFERTA: R\$ 260.000,00	ÁREA ÚTIL: 45m²
AV Francisco Glicério, 600, Ed. Helena Stenberg		
Apartamento à venda com 1 Quarto, Centro, Campinas - R\$ 260.000, 45 m2 - ID: 3001202933 - Imovelweb		

**AP018073** Apartamento à venda no Centro em Campinas

Localização Vídeo



Venda  
**R\$ 260.000,00**  
 Condomínio  
 R\$ 765,00  
 IPTU  
 R\$ 865,00  
 anual

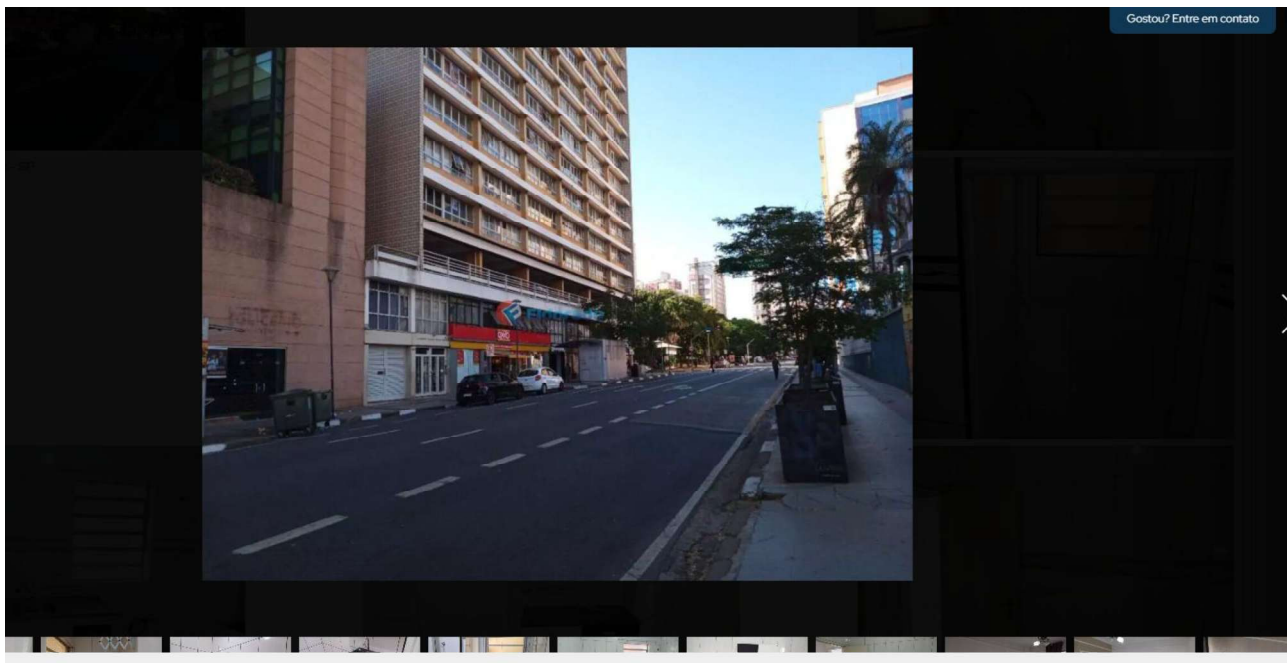
Aceita Fgts • Aceita Financiamento

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, bem como sua disponibilidade. As informações contidas neste site são fornecidas pelo proprietário do imóvel e pelas concessionárias administradoras.

Quero saber mais

usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nosso site, personalizar e recomendar conteúdo. Ao continuar navegando você concorda com a nossa Política de Privacidade. [Cancelar](#) [Política de Privacidade](#)

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>	IMOBILIÁRIA Eldorado Imóveis	CÓDIGO SITE AP9433
	VALOR DE OFERTA: R\$ 235.000,00	ÁREA ÚTIL: 45m <sup>2</sup>
AV Francisco Glicério, 600, Ed. Helena Stenberg		
<a href="#">Apartamento à venda com 1 Quarto, Centro, Campinas - R\$ 235.000, 45 m2 - ID: 3000561616 - Imovelweb</a>		



Gostou? Entre em contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 14:54, sob o número WCAS25704622453. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1047203-31.2016.8.26.0114 e código iq8TG6qQ.

<b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>	IMOBILIÁRIA: PETRUCCI	CÓDIGO SITE AP5492
	VALOR DE OFERTA: R\$ 255.000,00	ÁREA ÚTIL: 45m <sup>2</sup>
AV Francisco Glicério, 600, Ed. Helena Stenberg		
<a href="#">Apartamento à venda com 1 Quarto, Centro, Campinas - R\$ 235.000, 45 m2 - ID: 3000561616 - Imovelweb</a>		

**PETRUCCI**  
CENTRO IMOBILIÁRIA

**Apartamento com 1 quarto, 58 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 255.000- Centro - Campinas/SP** **R\$ 255.000**

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Campinas > Centro > Apartamento de 58 m<sup>2</sup> Centro - Campinas, à venda por R\$ 255.000 AP5492-PETR

Ver mais fotos

Venda	R\$ 255.000 R\$ 4.397/m <sup>2</sup>
Condomínio	R\$ 520/mês

Sobre apartamento com 58 m<sup>2</sup> à venda em Campinas - SP

Personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies Entendi



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 162.675,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/04/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	243 dias	1,024735
Percentual correspondente	243 dias	2,473503 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 166.698,77
Sub Total	(=)	R\$ 166.698,77
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 166.698,77</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)