

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 Nascimento Saraiva, 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, nº 659 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta

Vila Padre Anchieta – Campinas - SP

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

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 (200,00m²). 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: 200,00m² – **Testada:** 10,00m – **Posição do Lote:** não esquina – **Topografia:** plano

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: nº 148.643 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas–SP:

IMÓVEL: Prédio residencial nº 659 , situado na Rua Nossa Senhora das Dores, com 33,99m² de área construída, medindo o terreno que corresponde ao lote de terreno nº 21, da quadra V-5, do loteamento denominado CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE ANCHIETA, nesta cidade e Comarca de Campinas-SP, 2º 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 nº 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.

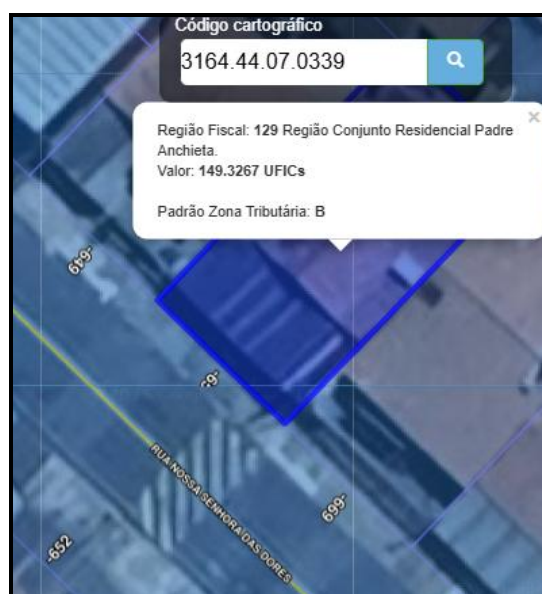
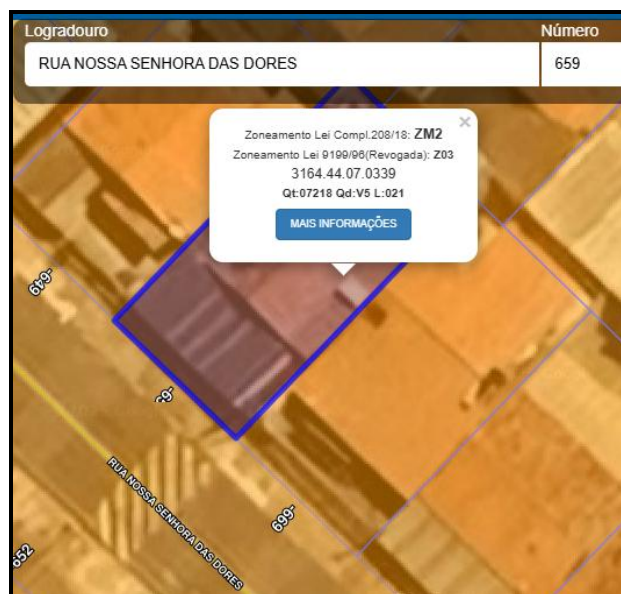
Fonte dos Dados do Imóvel: Além da vistoria e do processo, extraíram-se dados destas fontes:

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.

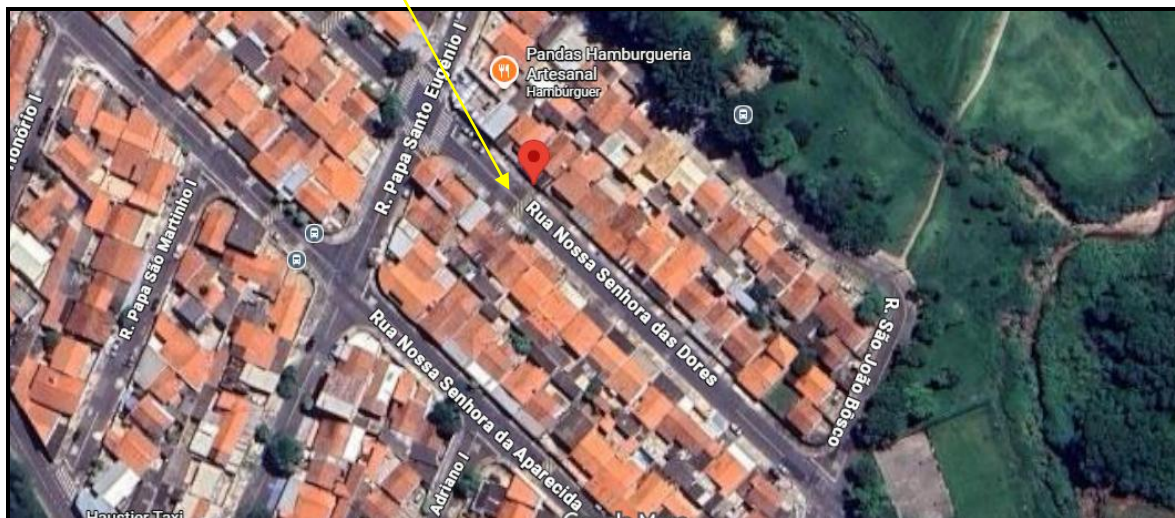


3. LOCALIZAÇÃO - BAIRRO - ENTORNO

Endereço do Imóvel Avaliado:

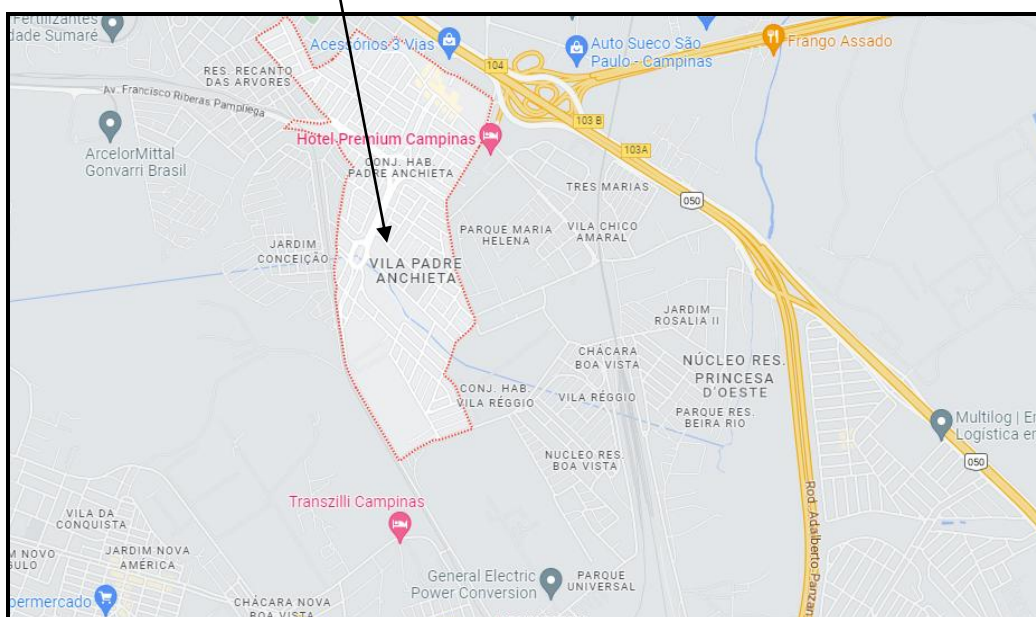
Rua Nossa Senhora das Dores, nº 659 – Conjunto Habitacional Padre Anchieta

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.



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, nº 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).

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: aos 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 (200,00m²);
 - Excluíram-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 m²).

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAR CASA (terreno + edificação)							
Área do Terreno: 200,00m ² - Testada: 10,00m - Posição: Não Esquina -- Área Construída: 167,50m ²							
	FONTES	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTA - R\$ -	ÁREA - m ² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m ²) - R\$ -
1	MEGA (19) 98155-8820	CA 2000	340.000	120,00	2.833,33	FD: 0,90	2.549,99
2	TRATO (19) 3054-6930	CA297913	460.000	147,00	3.129,25	FD: 0,90	2.816,32
3	PROVECTUM (19) 2514-4000	CA291527	478.000	152,94	3.125,40	FD: 0,90	2.812,86
4	JB (19) 3781-1190	CA00806	450.000	160,00	2.812,50	FD: 0,90	2.531,25
5	JB (19) 3781-1190	CA00712	350.000	160,00	2.187,50	FD: 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

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

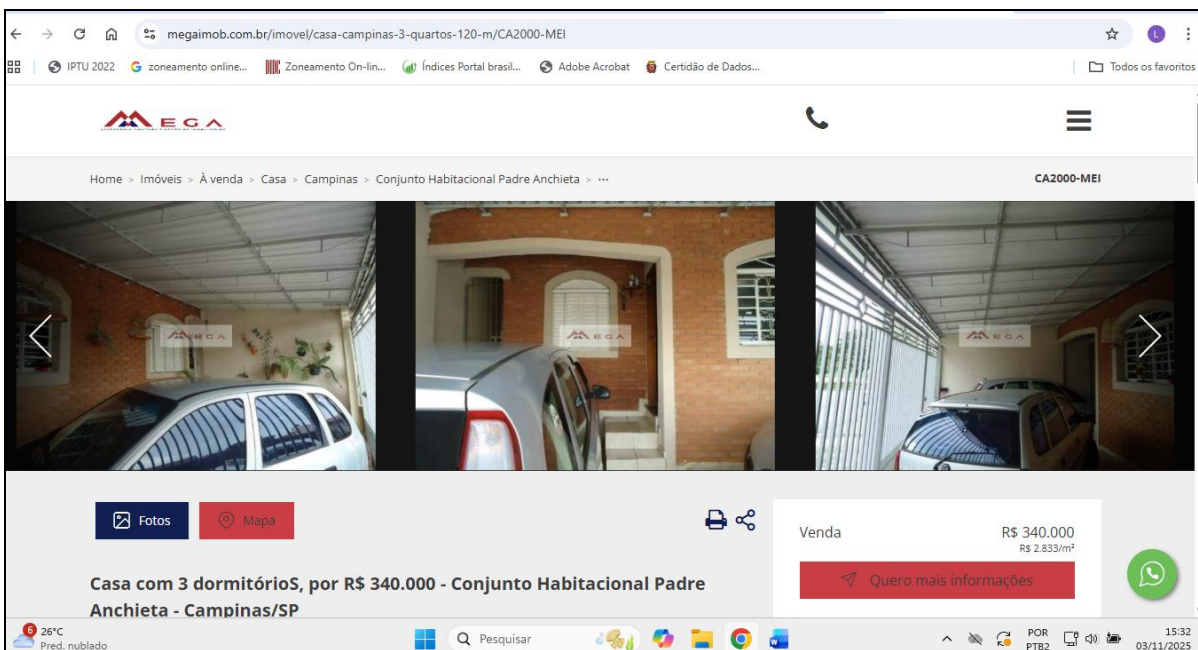
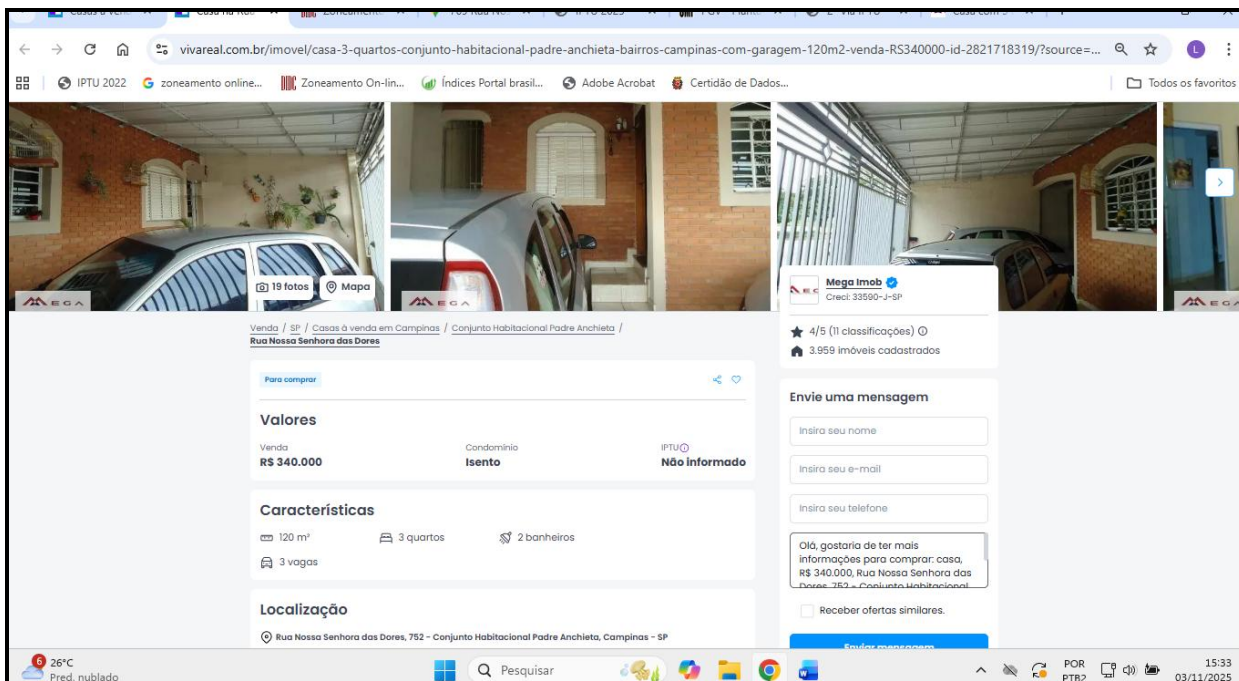
ANEXO 1 – FOTOS DA FRENTE IMÓVEL AVALIANDO





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			



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		

Casa - 147m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 460.000 Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 1.260

☺ São Francisco de Sales 39, Conjunto Habitacional Padre Anchieta, Campinas

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

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

TRATO

(19) 3054-6930 (19) 97409-4304

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse no imóvel e gostaria de mais informações.

Agendar visita

Manhã Tardi Início da Noite

Concordo com a Política de Privacidade

Não sou um robô

Enviar

3 Dormitórios 1 Suíte 3 Banheiros 2 Vagas 147m² Área Útil

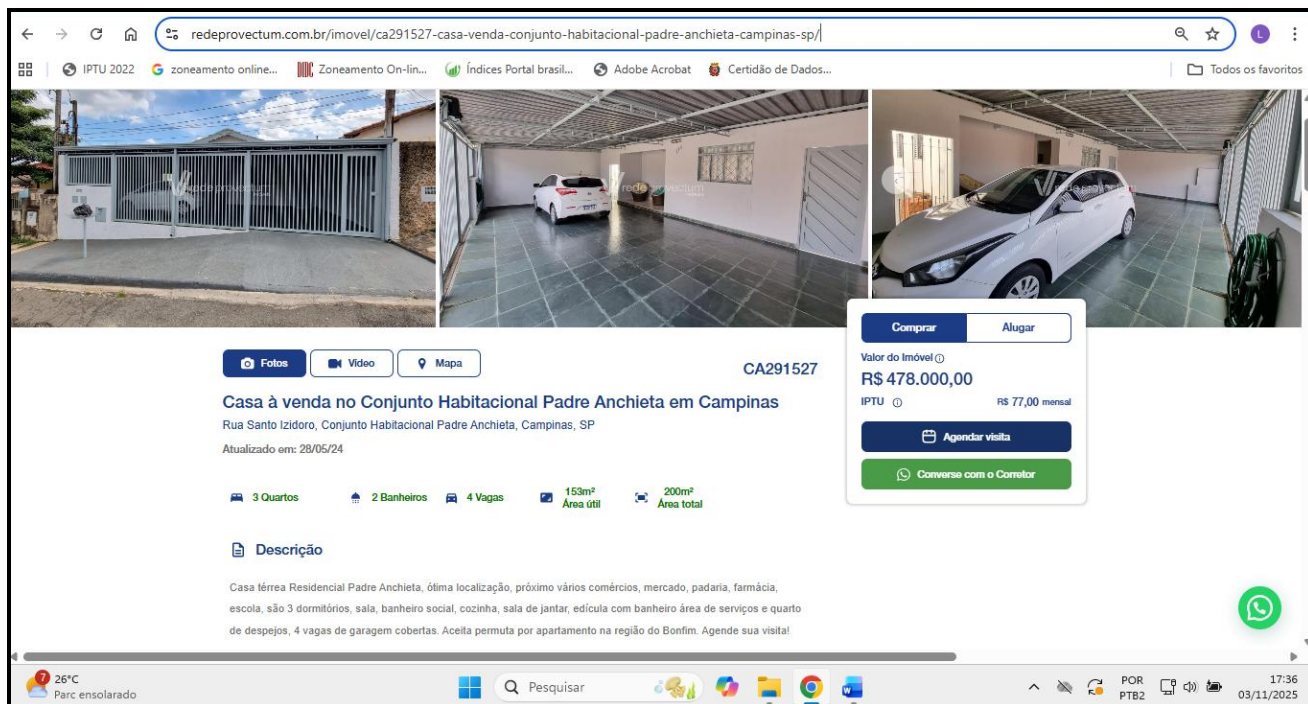
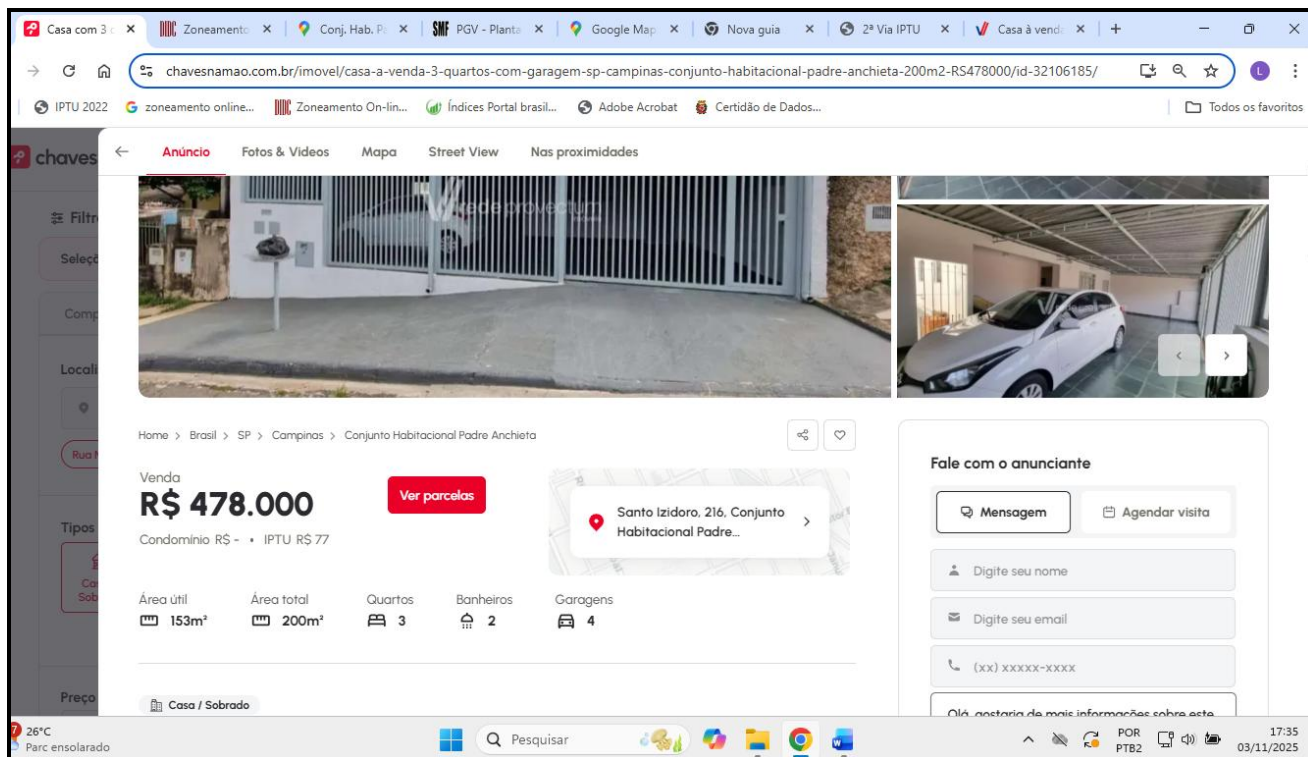
147m² Área Construída 200m² Área Total 200m² Área do Terreno

Venda **R\$ 460.000,00**

Corretor Responsável

Valéria Stecca
CRECI: 272.195 F
19997417171
valeriestecca@tratoimobiliaria.com.br

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.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-campinas-conjunto-habitacional-padre-anchieta-200m2-RS478000/id-32106185/		
https://redeproectum.com.br/imovel/ca291527-casa-venda-conjunto-habitacional-padre-anchieta-campinas-sp/		



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/		

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Venda / SP / Casas à venda em Campinas / Conjunto Habitacional Padre Anchieta

Para comprar

Valores

Venda **R\$ 450.000**

Condomínio **Não informado**

IPTU **Isento**

Características

180 m² 3 quartos 1 banheiro 4 vagas Cozinha Copa

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

30°C Parc ensolarado

JB Imóveis

Home Imóveis Serviços Institucional Contato Fale pelo WhatsApp Chat Online Entrar

Cidade: Todos

Bairro: Todos

Dormitórios: 1+ 2+ 3+ 4+ 5+

Suítes: 1+ 2+ 3+ 4+ 5+

Vagas: 1+ 2+ 3+ 4+ 5+

Características: Todos

Condomínios: Todos

Imperdível Casa à Venda em Campinas/SP - 3 Quartos, 2 Salas, 1 Banheiro e 4 Vagas de

CONJUNTO HABITACIONAL PADRE ANCHIETA - CAMPINAS/SP

3 dormitórios 4 vagas 200 m² terreno

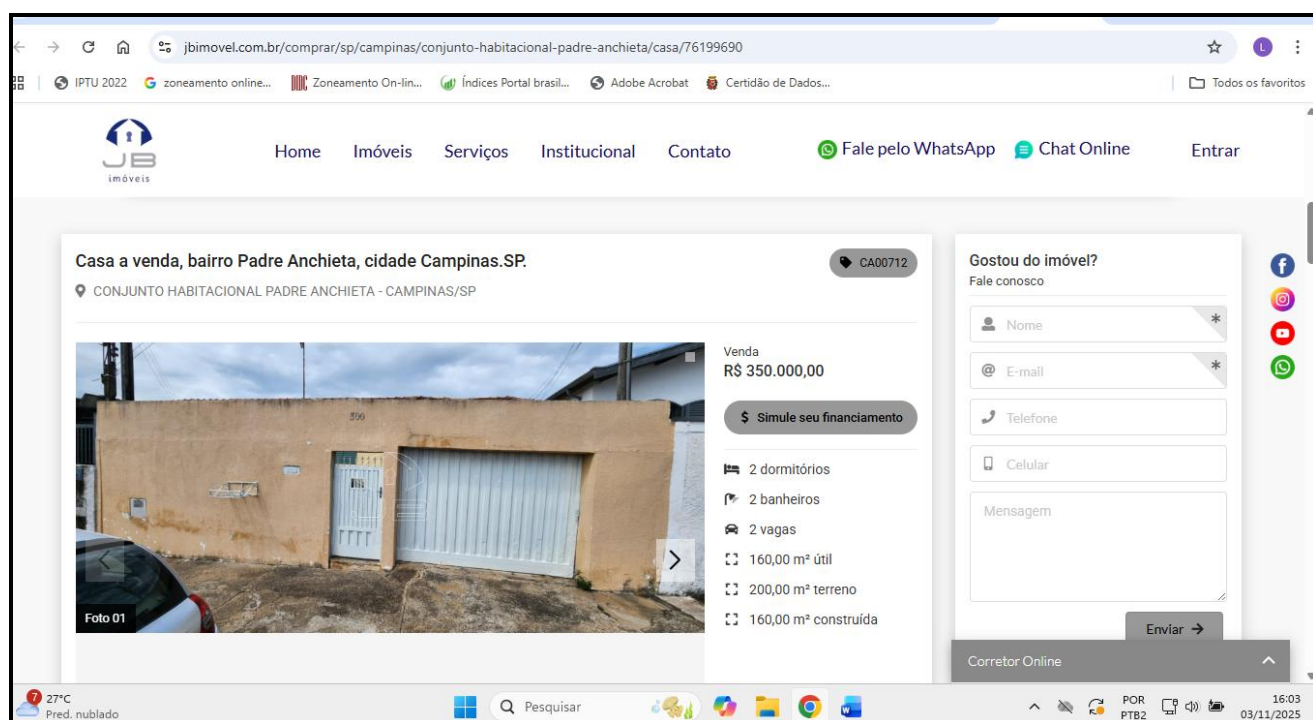
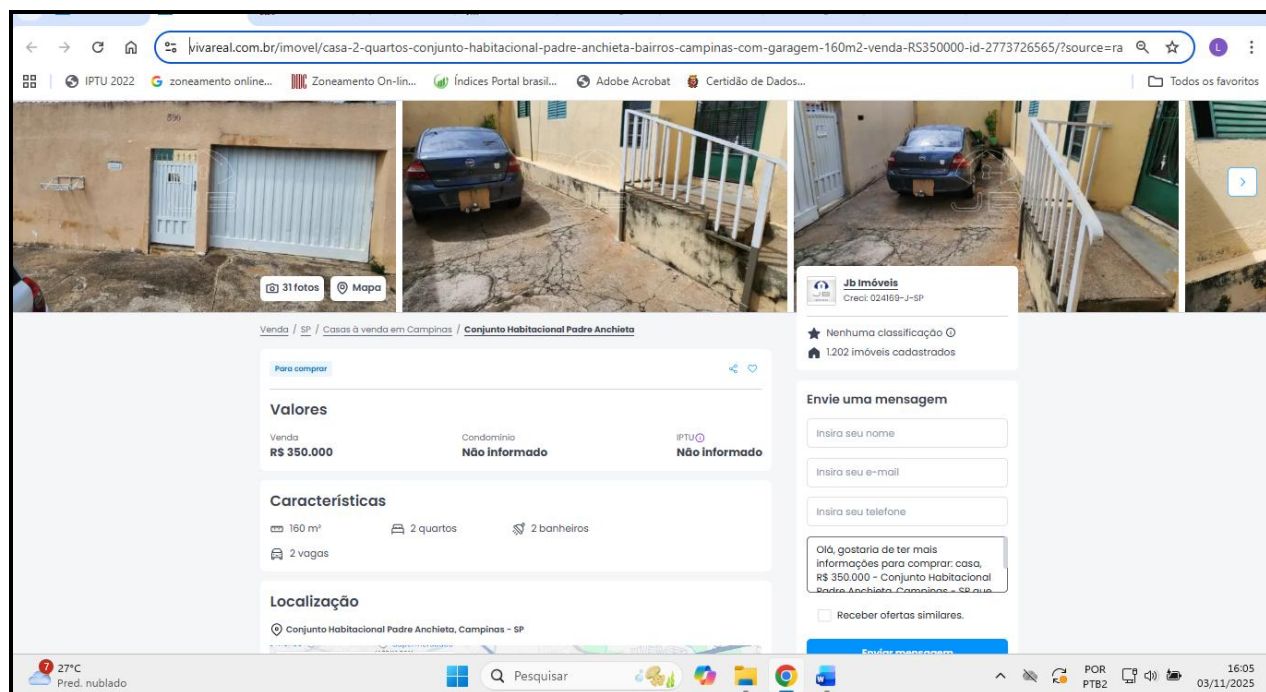
Esta linda casa possui 03 quartos espaçosos, ideais para acomodar toda a sua família com conforto. Além disso, conta

Venda **R\$ 450.000,00**

Corretor Online

30°C Parc ensolarado

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		





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 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	120 dias	1,014969
Percentual correspondente	120 dias	1,496873 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 431.361,71
Sub Total	(=)	R\$ 431.361,71
Valor total	(=)	R\$ 431.361,71

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