

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

Autos nº **1006192-56.2015.8.26.0114**

Ação:	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS
Requerente:	Condomínio Edifício Sol Nascente
Requerido:	Maria de Lourdes Cândido Figueredo

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em outubro de 2025 —

VALOR ESTIMADO DO BEM [com 01 vaga de garagem – box 26]

→ **R\$ 321.000,00** (trezentos e vinte e um mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fls. 317] para levantar o atual Valor de Mercado para venda deste imóvel:

APARTAMENTO COM 01 VAGA DE GARAGEM – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOL NASCENTE

RUA ANTONIO RODRIGUES DE CARVALHO, Nº 1350 – APTO 31 – TIPO B – 3º ANDAR – BOX DE GARAGEM Nº 26
JARDIM DO VOVO – CAMPINAS-SP

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

ESCLARECIMENTO INICIAL

Há divergência, entre um anúncio e outro, relativa à área útil das ofertas de apartamentos à venda no edifício residencial avaliando, ocorre apenas que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; outras ainda arredondam as medidas.

Neste Parecer Técnico, para sanar esses vícios, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, selecionou apenas apartamentos com 01 vaga de garagem; e considerou, para efeito de cálculos, a dimensão da área útil (privativa) dos selecionados correspondente a 77,3050m², tanto para o cálculo do valor unitário dos elementos comparativos e para o cálculo do valor do bem avaliando.

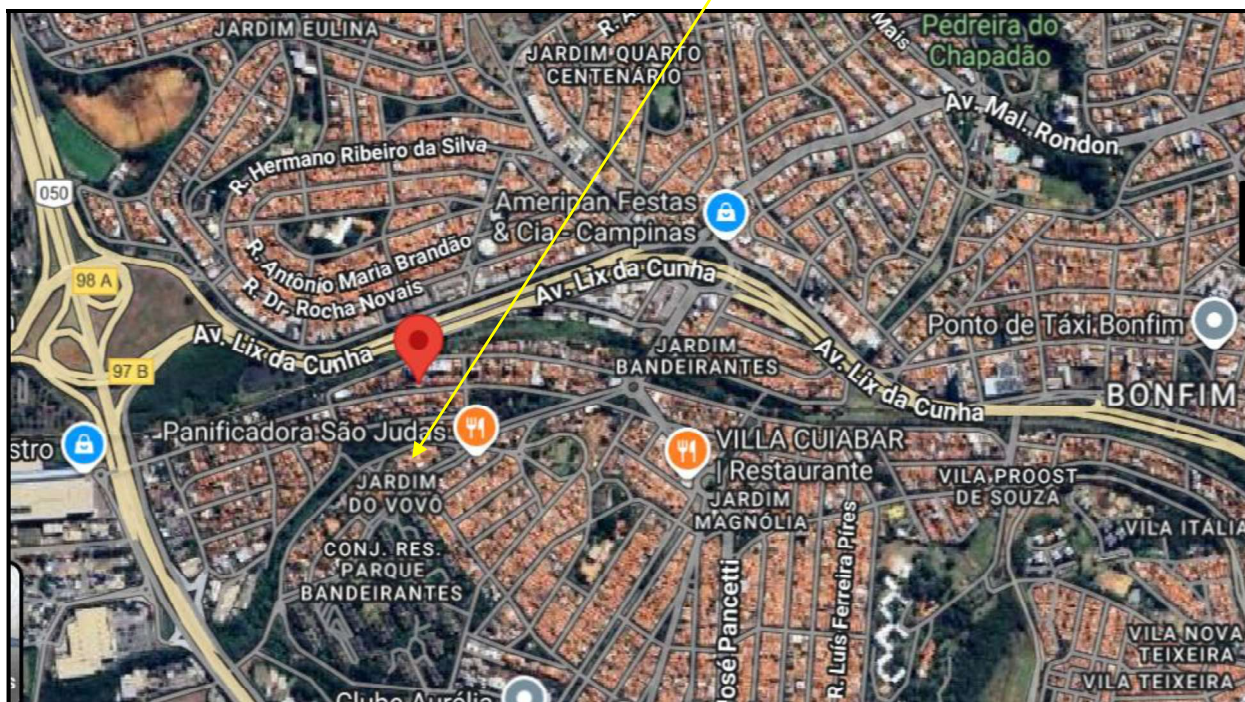
1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, 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, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico e que 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 RESIDENCIAL e DO IMÓVEL AVALIANDO

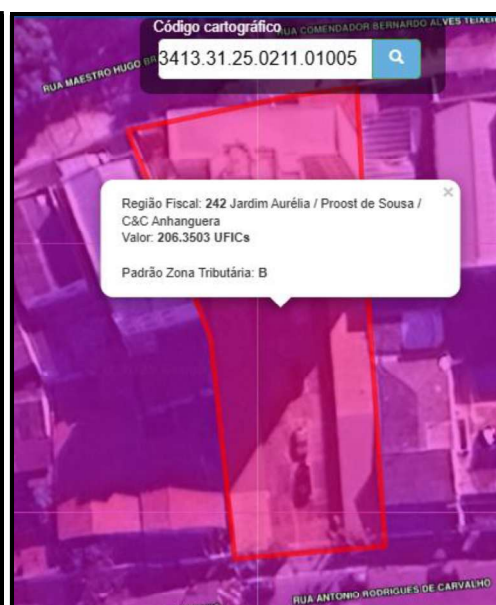
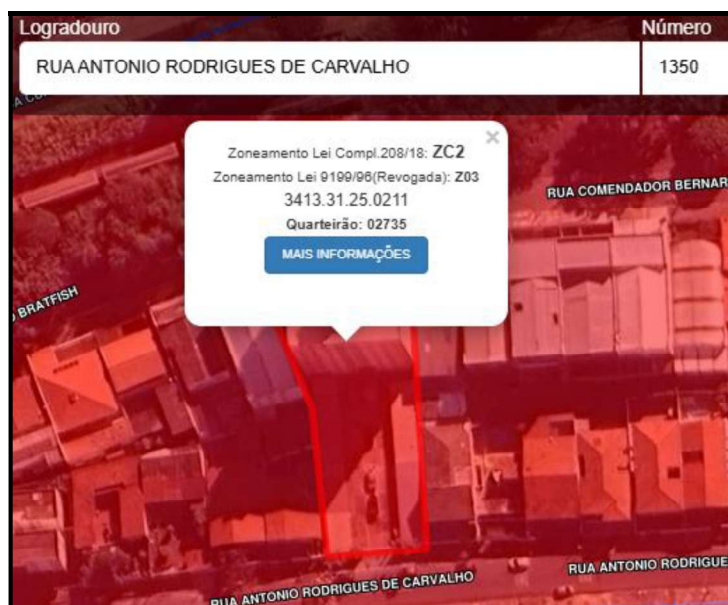
Endereço do Apartamento: Rua Antônio Rodrigues de Carvalho, nº 1350 – apartamento nº 31 – tipo B – 3º andar – Edifício Sol Nascente – Jardim Vovô – Campinas-SP



Códigos Cartográfico: 3413.31.25.0211.01005

Zoneamento: ZC 2 – **Índice Fiscal:** 206.3503 UFICs

Área Privativa: 77,3050m² – **Área Comum:** 19,9991m² – **Área Total:** 97,3041m²



Das Matrículas, Endereço e Dados Técnicos

Conf. matrícula nº 71.785 fls. 235 do 3º Registro de Imóveis de Campinas – SP.

Apartamento nº 31 Tipo B, localizado no 3º andar “tipo” do Edifício Sol Nascente, situado à Rua Antônio Rodrigues de Carvalho, 1350, contendo: sala de estar, 3 dormitórios, hall de circulação, banheiro social completo, cozinha, área de serviço com W.C., e as seguintes áreas: privativa de 77,3050ms², comum de 19,9991ms², total de 97,3041ms², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 33,2134ms², ou 2,4195%. Acha-se ainda vinculado a esse apartamento o Box nº 26 para estacionamento de veículo, localizado no pavimento térreo do referido edifício descoberto, com a área privativa de 16,0000ms², comum de 1,0294ms² total de 17,0294ms², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 5,8147ms².

Obs.: Fizeram cobertura nos estacionamentos.



O Condomínio Edifício Sol Nascente possui 01 Torre com 7 andares, 04 apartamentos por andar, sendo que no térreo possui 04 apartamentos e no subsolo 02 apartamentos, totalizando **34** apartamentos, portaria 24 horas.

O prédio tem 42 anos de construção e fachada com pintura em látex.

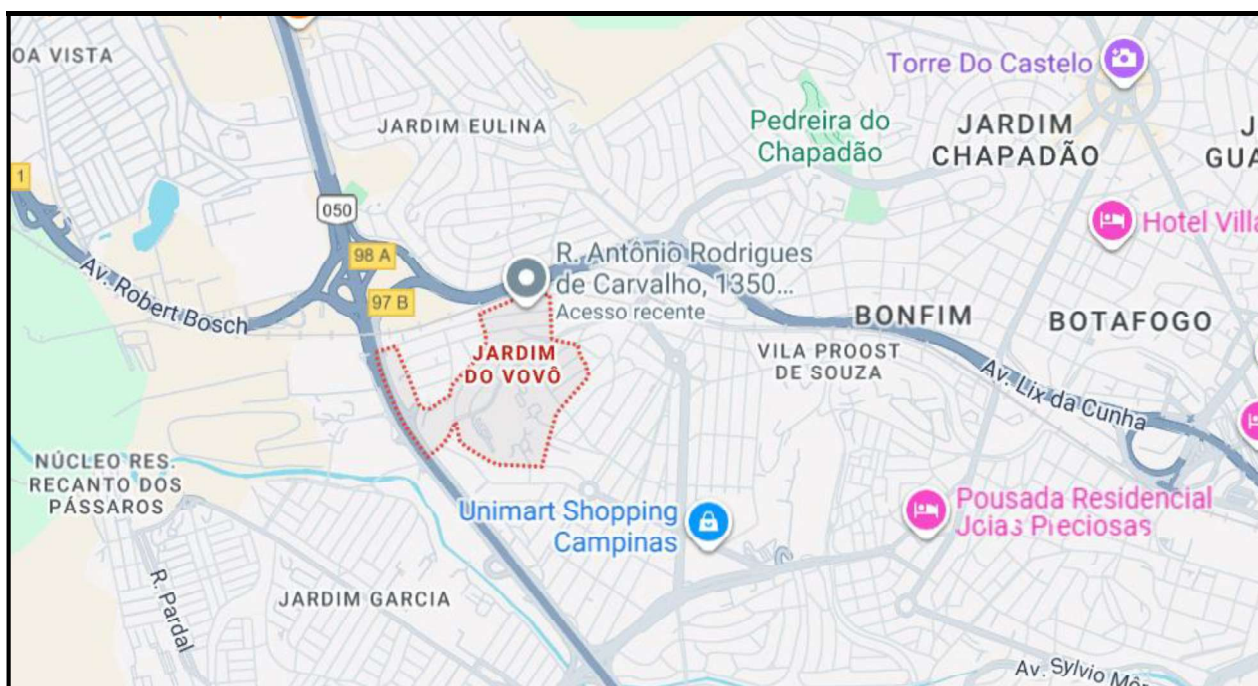
Das dimensões do apartamento:

- área útil (privativa):77,3050m²
- área comum: 19,9991m²
- área total:..... 97,3041m²

Da Descrição do Entorno e do Bairro:

O Jardim do Vovô é um bairro do município de Campinas, é conhecido por ser uma região residencial tranquila, com acesso a comércio como a padaria, hipermercados e shopping. Ele fica próximo a bairros maiores como o Jardim Aurélia e tem acesso a linhas de ônibus que levam ao centro, além de estar perto de vias importantes como a Avenida Lix da Cunha.

- **Localização:** Próximo ao Jardim Aurélia, com acesso a vias importantes como a Avenida Lix da Cunha e a Avenida John Boyd Dunlop.
- **Características:** É um bairro conhecido por ser bastante tranquilo e silencioso, habitado predominantemente por idosos.
- **Infraestrutura:** Possui comércio locais, como a padaria São Judas, e é perto de shoppings e mercados (como o Unimart) na região.
- **Transporte:** O bairro conta com transporte público, como o ônibus do Jardim Pacaembu, com linhas que vão diretamente para o centro, e é possível chegar a pontos com muitas opções de ônibus a uma curta distância de caminhada.



3. VISTORIA TÉCNICA – LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO

Data e Horário: em 30.10.2025, próximo das 15:00 horas.

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar o imóvel.

Participantes: Bruno César Belinatti RG. 33965978-6 (inquilino)

Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial avaliador).

Estado de Conservação: Bom estado de conservação.



Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

A descrição interna dos cômodos foi feita com base na vistoria realizada no imóvel:

- **01 Sala de estar:** paredes com pintura a látex, piso ardósia.
- **01 Hall de circulação:** piso ardósia.
- **01 Banheiro social:** piso frio, azulejo até o teto, box acrílico, pia de coluna, sem gabinete.
- **03 Dormitórios sendo:**
 - **02 Dormitórios:** piso ardósia, pintura látex, com armários embutidos;
 - **01 Dormitório:** piso ardósia, pintura látex, sem armários embutidos;

- **01 Cozinha:** piso frio, azulejo até o teto, pia de inox com gabinete.;
- **01 Área de serviço:** Azulejos meia parede.
- **01 Banheiro de serviço:** piso frio, azulejos até o teto.

4. 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 apartamentos no mesmo Edifício;
- Somente imóveis com 03 dormitório;
- Somente imóveis **com** 1 vaga de garagem;
- Excluíram-se apartamentos ofertados no Térreo;
- Excluíram-se ofertas de imóveis duplicadas, ou seja, anunciadas em diferentes imobiliárias referindo-se ao mesmo imóvel, permanecendo o imóvel com anúncio mais recente, cujo valor de oferta foi confirmado junto ao corretor representante do imóvel.

5. 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).

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
Apartamento avaliando: 3º andar – área: 77,3050m ² – com 01 vaga de garagem							
CONTATO		CÓDIGO NO SITE ANDAR	OFERTA - R\$ -	ÁREA ÚTIL - M² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1	CMB (19) 2129-7900	AP044343	380.000	77,3050	4.915,59	Fator Oferta: 0,90	4.424,03
2	PROVECTUM (19) 3112-1500	AP5144	310.000	77,3050	4.010,08	Fator Oferta: 0,90	3.609,07
3	QUINTO ANDAR	188003	380.000	77,3050	4.915,59	Fator Oferta: 0,90	4.424,03
SOMATÓRIA							12.457,13
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (: 03)							4.152,37
Limite Inferior							2.906,66
Limite Superior							5.398,08
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							4.152,37

6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM

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\$ 321.000,00** (trezentos e um mil reais), conforme estes cálculos abaixo:

$$\begin{aligned}
 & \text{— } \boxed{\text{Área}} \times \boxed{\text{valor unitário médio homogeneizado e saneado}} = \boxed{\text{Valor do Bem}} \\
 & \text{— } 77,3050 \times 4.152,37 = \text{R\$ } 320.998,96
 \end{aligned}$$

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

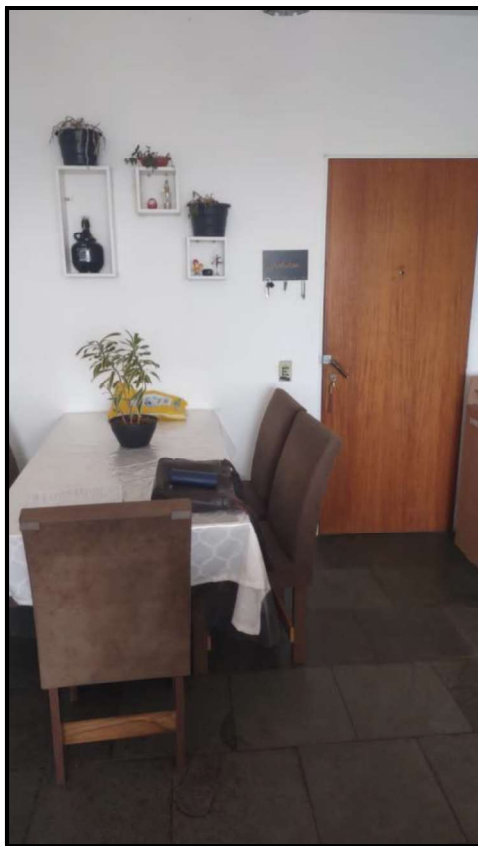
- **ANEXO 1:** Fotos do apartamento avaliado.
- **ANEXO 2:** Fotos e dados dos Elementos Comparativos ofertados para venda.

Campinas, 31 de outubro de 2025.


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 - FOTOS do EDIFÍCIO E ENTRADA DO CONDOMÍNIO

SALA



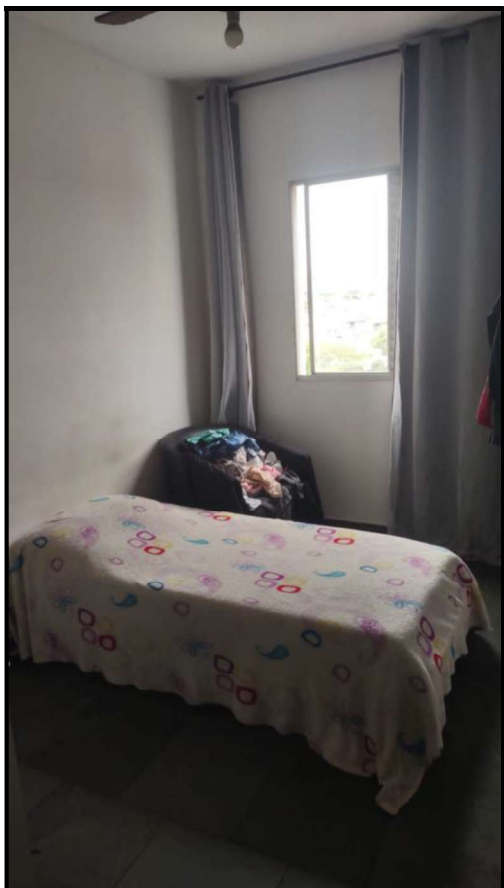
COZINHA



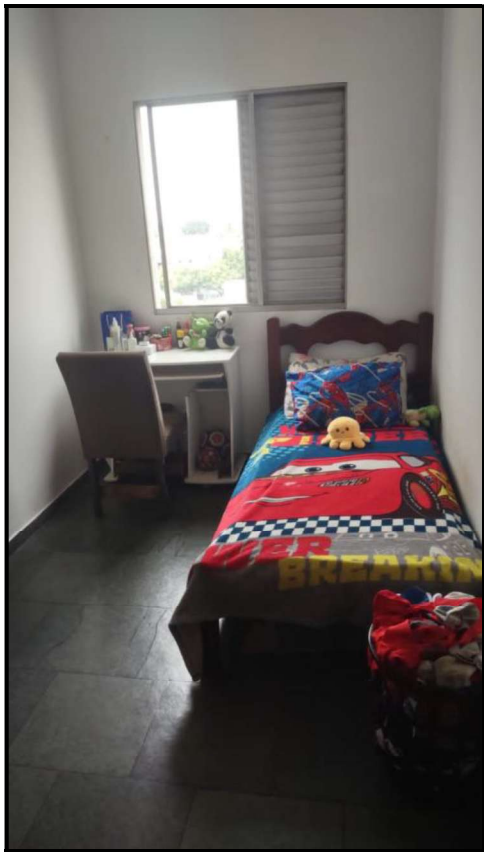
ÁREA DE SERVIÇO



QUARTO



QUARTO



QUARTO**BANHEIRO**

ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: CMB	CÓDIGO SITE: AP0444343
	VALOR DE VENDA: R\$ 380.000,00	ÁREA: 77,3050m²
https://cmbimoveis.com.br/imovel/ap044343-apartamento-venda-vila-proost-de-souza-campinas-sp/		
1º andar		

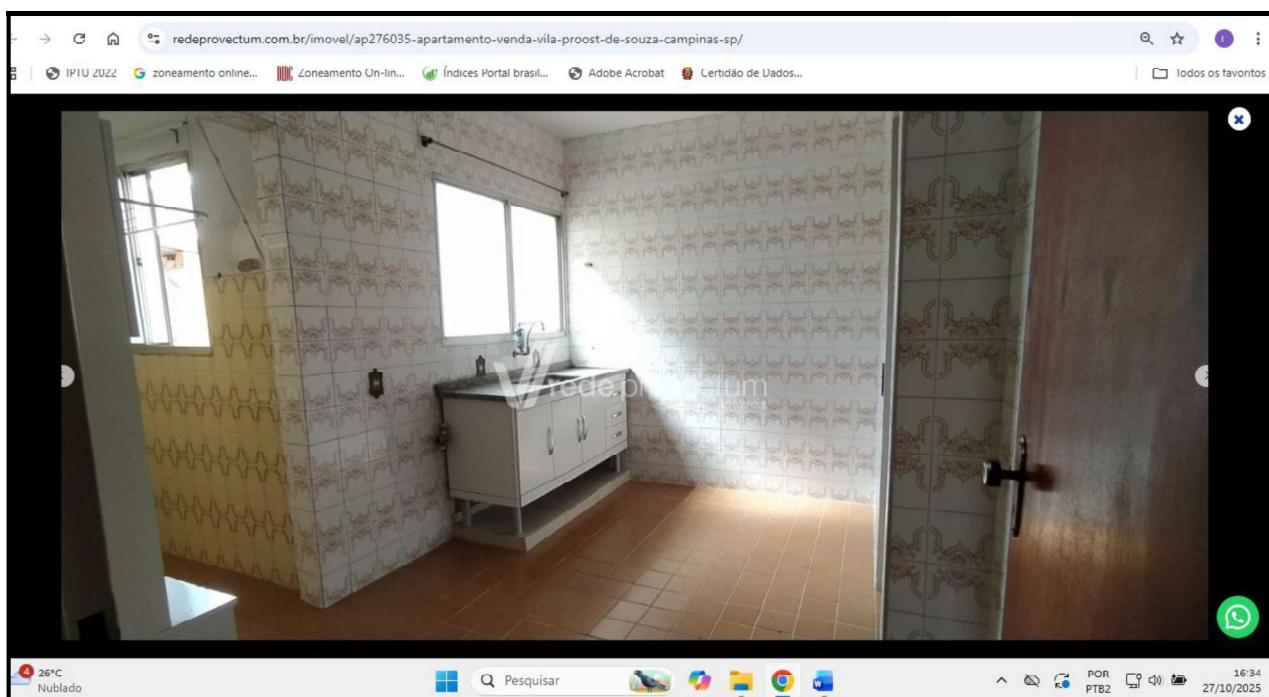
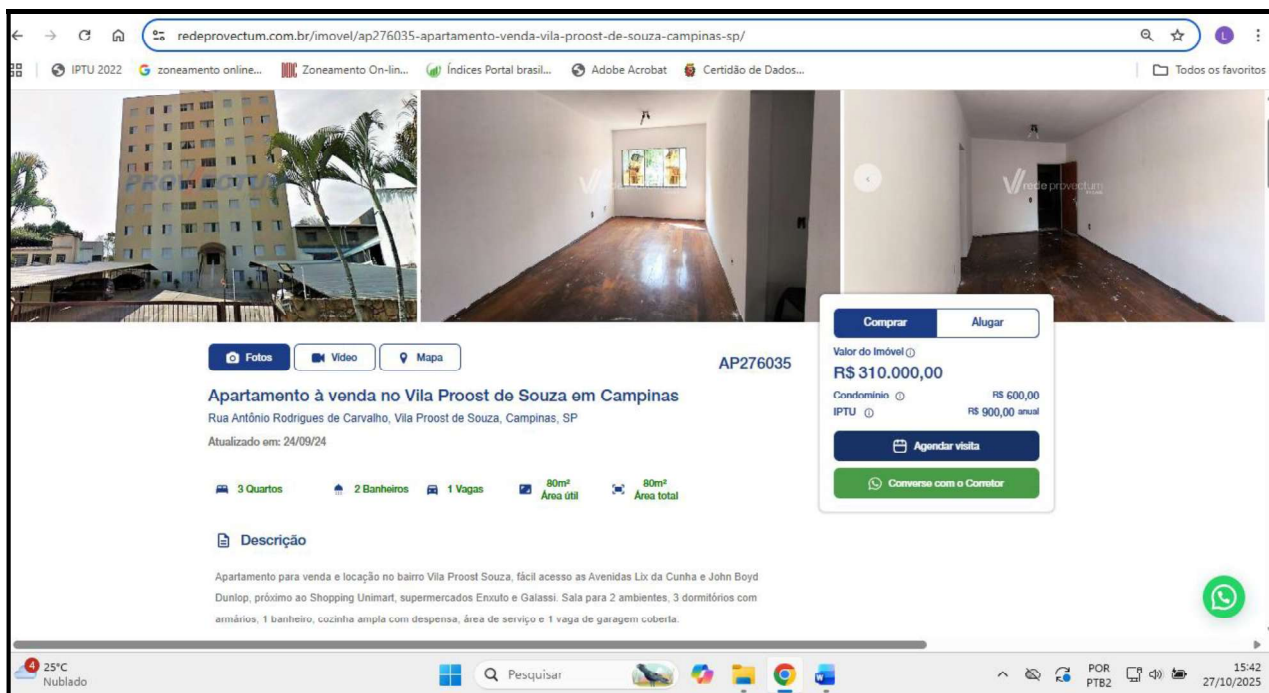

CMB Imóveis
<https://cmbimoveis.com.br/edificio-sol-nascente>

EDIFÍCIO SOL NASCENTE

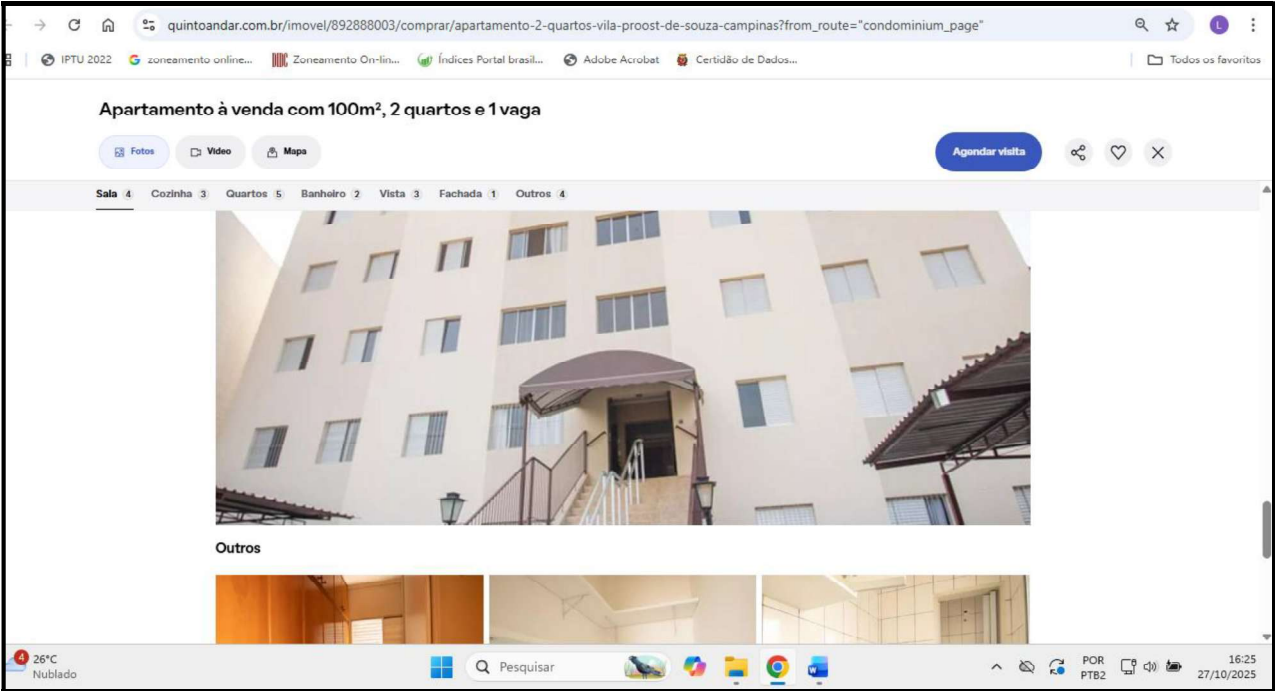
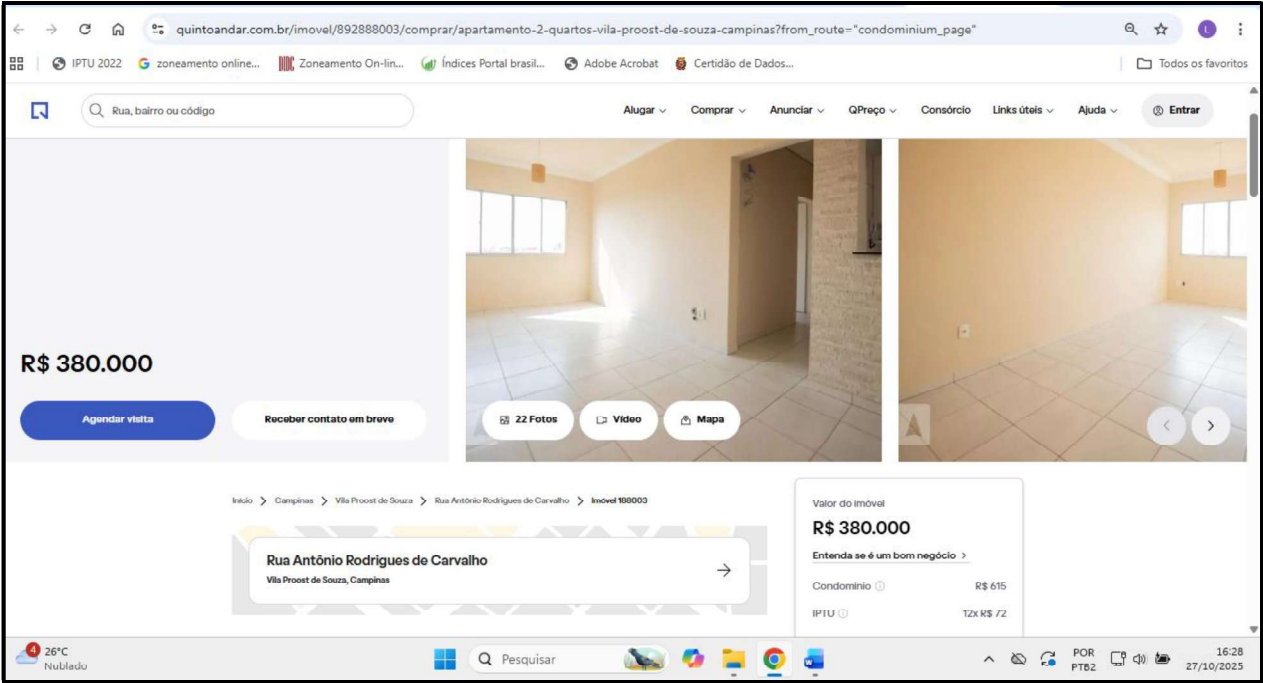
Apartamento à venda de 3 quartos no bairro Vila Proost Souza em Campinas Este aconchegante apartamento conta com: 3... 3 dorm.77m² área útil1 vaga



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: REDE PROPECTUM	CÓDIGO SITE: AP276035
	VALOR DE VENDA: R\$ 310.000,00	ÁREA: 77,3050m²
https://redepropectum.com.br/imovel/ap276035-apartamento-venda-vila-proost-de-souza-campinas-sp/		
1º andar		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR	CÓDIGO SITE: 188003
	VALOR DE VENDA: R\$ 380.000,00	ÁREA: 77,3050m²
https://www.quintoandar.com.br/imovel/892888003/comprar/apartamento-2-quartos-vila-proost-de-souza-campinas?from_route=%22condominium_page%22		
7ºandar		



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 321.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/10/2025 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

273 dias

1,040998

Percentual correspondente

273 dias

4,099776 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 334.160,28

Sub Total

(=)

R\$ 334.160,28

Valor total

(=)

R\$ 334.160,28[Retornar](#) [Imprimir](#)