Barbarini e Nozaki
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo nº 0029517-38.2019.8.26.0114

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SADA JORGE, já qualificado nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que move em face de **ERBERTO CHEMIN**, por seu advogado, vem à respeitosa presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das avaliações particulares anexas, cujos valores médios foram de R$ 93.000,00 (noventa e três mil), referentes ao escritório 51, e R$ 38.933,33 (trinta e oito mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), referentes à vaga de garagem nº 29, num valor médio total de R$ 131.933,33 (cento e trinta e um mi novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

Requer a intimação do executado para que se manifeste sobre as avaliações, caso queira.

Com ou sem manifestação, requer a homologação do valor de avaliação médio encontrado e, na sequência, com base do

Barbarini e Nozaki
ADVOGADOS

disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, **requer a nomeação do Leiloeiro Oficial, Tiago Tessler Blecher, inscrito na JUCESP sob o nº 1.098**, que realizará o certame com divulgação e captação de lances em tempo real, na forma eletrônica, por meio do site www.webleiloes.com.br, devidamente habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no termos do artigo 882, §§1º e 2º do Código de Processo Civil e Processo STI-2015/190888, com escritório no Condomínio Time, Av. Marquês de São Vicente, 2219, 14° andar, Jardim das Perdizes, Cep: 05036-040, São Paulo/SP, dispondo de cadastro no sistema Auxiliares da Justiça compatível com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça atualizadas pelo Provimento CG nº. 19/2021.

Salienta-se que a divulgação e realização dos certames, bem como toda a parte burocrática do leilão, será realizada pelo leiloeiro indicado, com a finalidade de maximização da disputa, rapidez na elaboração e publicação dos atos, além da prestação de contas a este juízo.

Após o deferimento do pedido e, conforme disposto no art. 875 do diploma processual, requer seja intimado o Leiloeiro por meio do endereço eletrônico contato@webleiloes.com.br para adoção das providências da alienação pública do bem.

Termos em que,
Pede deferimento.

Campinas, 16 de julho de 2026.

ALEX NOZAKI MOTA
OAB/SP 189.951

(19) 9 9853-4492 | alexnozakimota.adv@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo: 0029517-38.2019.8.26.0114

APRESENTAÇÃO

Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou diretos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor.

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel, para fins de venda em processos judiciais, dentro do valor atual praticado no mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Conjunto Comercial
Matrícula: 64428 - 1º C.R.I. da Comarca de Campinas/SP

Área privativa: 33,33000m² - Área comum: 11,20427m² - Área total: 44,53427m²
Endereço: Rua Irmã Serafina, nº 863, sala 51
Centro - Campinas /SP
CEP: 13015-201

FRENTE DO IMÓVEL



AMOSTRAS SIMILARES

Tipo: sala comercial

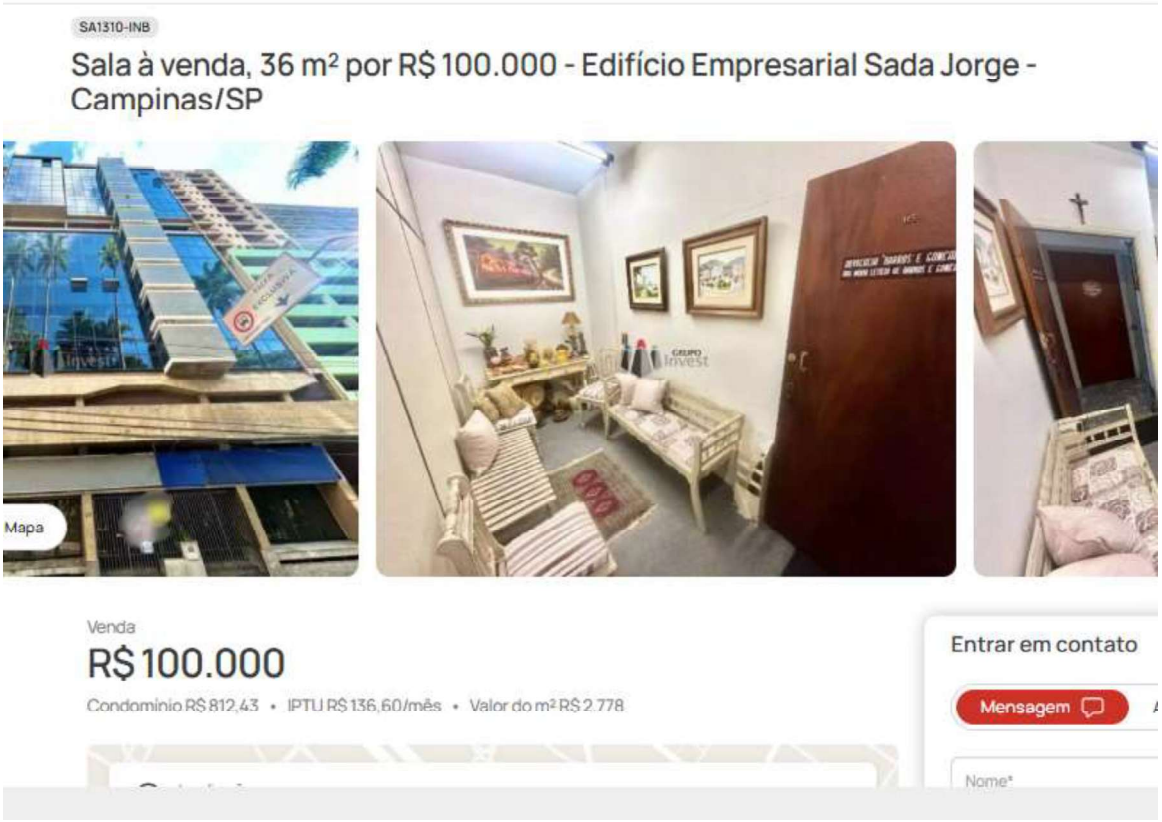
Endereço: Edifício Empresarial Sada Jorge Centro em Campinas

Área privativa: 36m²

Valor/m²: **R$ 2.777,77**
Valor total: **R$ 100.000,00**

LINK: https://www.grupoinvest.imb.br/imovel/sala-campinas-36-m/SA1310-INB

FOTO DO ANÚNCIO



CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel, totaliza um valor de R$ 100.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

São Paulo, 14 de julho de 2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tipo de Imóvel: Sala comercial
Matrícula: 64428
Cartório: 1º C.R.I. da comarca de Campinas/SP
Área privativa: 33,33000m² - Área comum: 11,20427m² - Área total: 44,53427m²
Endereço: Rua Irmã Serafina Nº: 863
Complemento: sala 51 Bairro: Centro
CEP: 13015-201 Cidade: Campinas UF: SP

Processo: 0029517-38.2019.8.26.0114

Gabriela Moresi Tieri
Corretora de Imóveis
CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

São Paulo, 15 de julho de 2026.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Descrição da Metedologia Aplicada

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparaçãoo de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

Embasamento Legal

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código processo civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

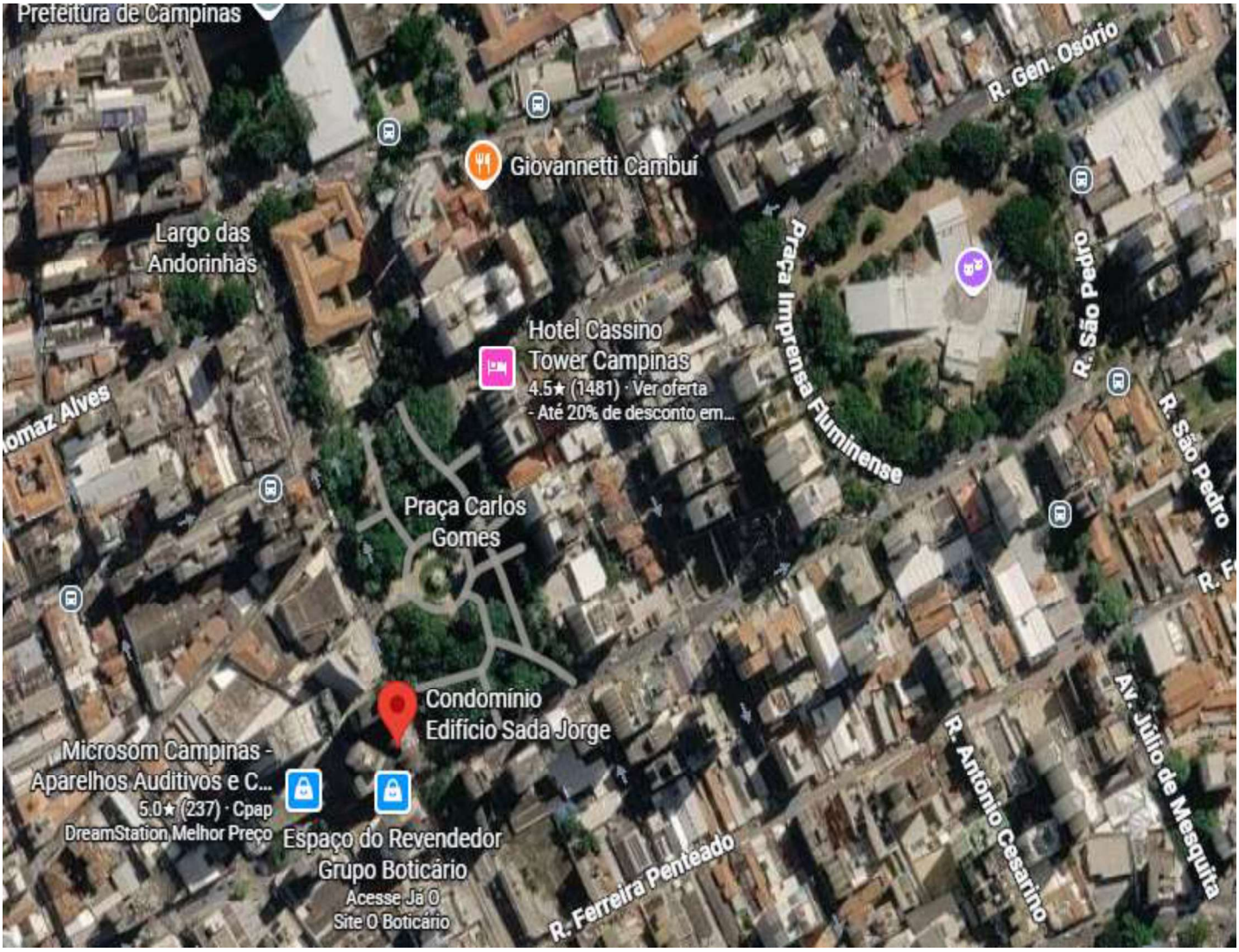
Finalidade

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo em referência.

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



DOCUMENTO DO IMÓVEL
Capa da Matrícula



ua13

fls. 278

MATRÍCULA Nº 64428

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA NETO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 64428 — Escritório nº 51 do 5º pav.

MATRÍCULA Nº 64428 | Data 26 AGO 1986 | Fls 1
Oficial: ELVINO SILVA NETO

IMÓVEL

Nº CADASTRO 042.184.403 da Prefeitura de Campinas - Quart.01006

Escritório sob nº 51 (cinquenta e um), do 5º pavimento, do **CONDOMINIO EDIFICIO SADA JORGE** (em construção), situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à Rua Irmã Serafina nº 863, composto de sala, antecâmara e WC, com uma área privativa de 33,33000ms2, área comum igual a 11,20427ms2, área total de 44,53427ms2, mais uma parte ideal de 1,208% ou seja, 5,42481ms2 no todo do terreno do Edifício que mede:- 29,60ms de frente pela rua Irmã Serafina; do lado direito, de quem de dentro do imóvel olha para a rua Irmã Serafina, mede 3,57ms pelo alinhamento da rua Conceição, do lado esquerdo mede 26,60ms, onde confronta com o lote 4, e fundo 37,90ms, pelo alinhamento da rua Coronel Rodovalho, encerrando a área de 449,26ms2.

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO(S)- 1)- **CESÁRIO GABRIEL JORGE**, do comércio, RG 647.738-SP e sua mulher **NONNA CHERE JORGE**, do lar, RG 1.126.611-SP, brasileiros, CPF 014.076.438/00, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Angelino Rossi, 12.....**PARTE IDEAL DE 46,35%**
2)- **JORGE GABRIEL**, advogado, RG 9.782.273-SP e sua mulher **ELIZABETH TRABULSI GABRIEL**, do lar, RG 2.032.225-SP, brasileiros, CPF nº 014.156.388/53, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Dr.Silvio de Moraes Sales, 87..... **PARTE IDEAL DE 48,80%**
3)- **MARIA INÊS JORGE ZOGBI**, do lar, RG 3.457.754-SP e seu marido **ALBERTO ZOGBI**, médico, RG 4.735.744-SP, ambos brasileiros, CPF nº 014.025.018/20, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Emerson José Moreira, 500.....**PARTE IDEAL DE 4,85%**.
(T.Aq. 8.1/40.079 - Vide R.3/40.079 - Incorporação do Condomínio).
Campinas, 26 AGO 1986 O esc.aut. (Rubens

continua no verso

ÔNUS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash (26d0d0-ae8b-4d0-a2b3-8714a7221cae)

saec

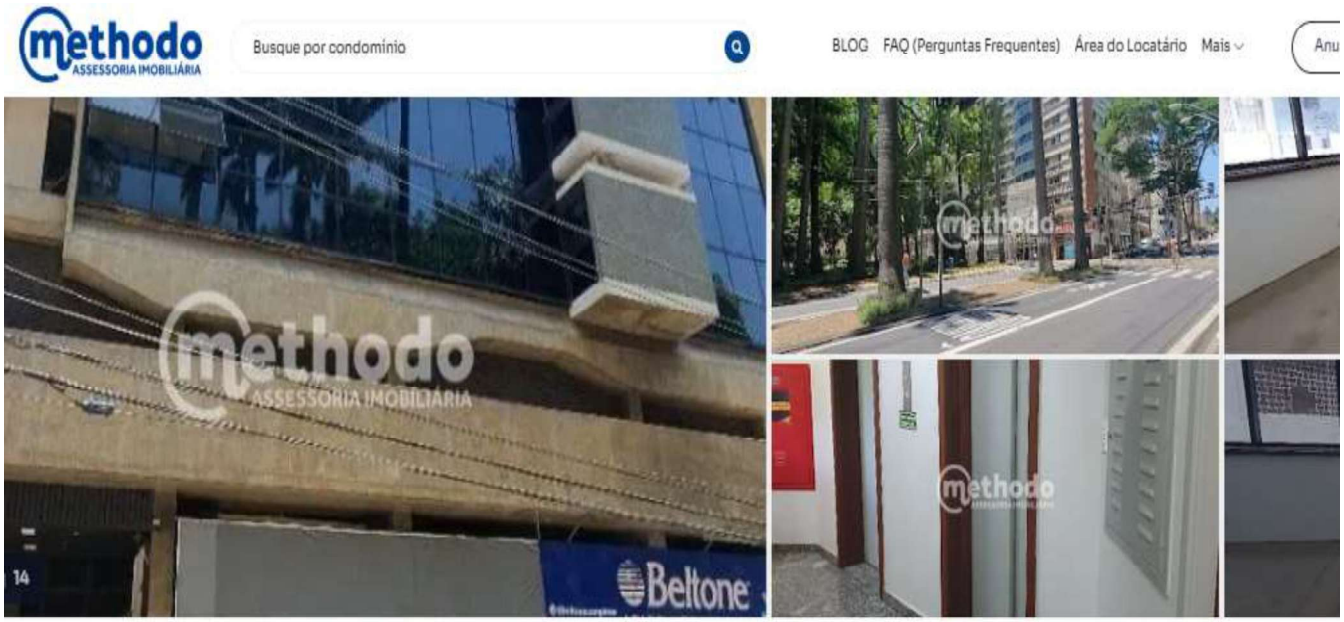
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ANDRADE DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 03/02/2024 às 18:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdLiberacaoDocumento.do e informe o código DIVR0014 e código DIVR0014

AMOSTRA SIMILAR

Tipo: Comjunto comercial
Endereço: Rua Irmã Serafina, 863 - Centro - Campinas/SP
Área privativa: 45m²
Valor/m²: R$ 2.111,11
Valor Total: R$ 95.000,00

LINK: https://www.methodoimoveis.com.br/imovel/sala/venda/campinas/sp/centro/SA0859_METH

FOTO DO ANÚNCIO





INFORMAÇÕES TÉCNICA

CALCULO MÉDIO DO M² :

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²
Amostra : R$ 95.000,00 / 45m² = R$ 2.111,11m²

VALOR MEDIO DO M²

R$ 2.111,11
(dois mil, cento e onze reais e onze centavos)

VALOR DA AVALIAÇÃO

R$ 95.000,00
(noventa e cinco mil reais)

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou
ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO **ASS. RESP. TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

São Paulo, 15 de julho de 2026

Avaliação Mercadológica

Condomínio Edifício Sada Jorge
Rua Irmã Serafina, nº 863, sala 51
Centro - Campinas/SP.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0029517-38.2019.8.26.0114

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: sala comercial

Matrícula: 64428

Cartório: 1º C.R.I. da comarca de Campinas/SP

Área privativa: 33,33000m² - Área comum: 11,20427m² - Área total: 44,53427m²

Endereço: Rua Irmã Serafina Nº: 863

Complemento: escritório 51 Bairro: Centro

CEP: 13015-201 Cidade: Campinas UF: SP

CARACTERÍSTICAS

Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
N/A	N/A	N/A	01

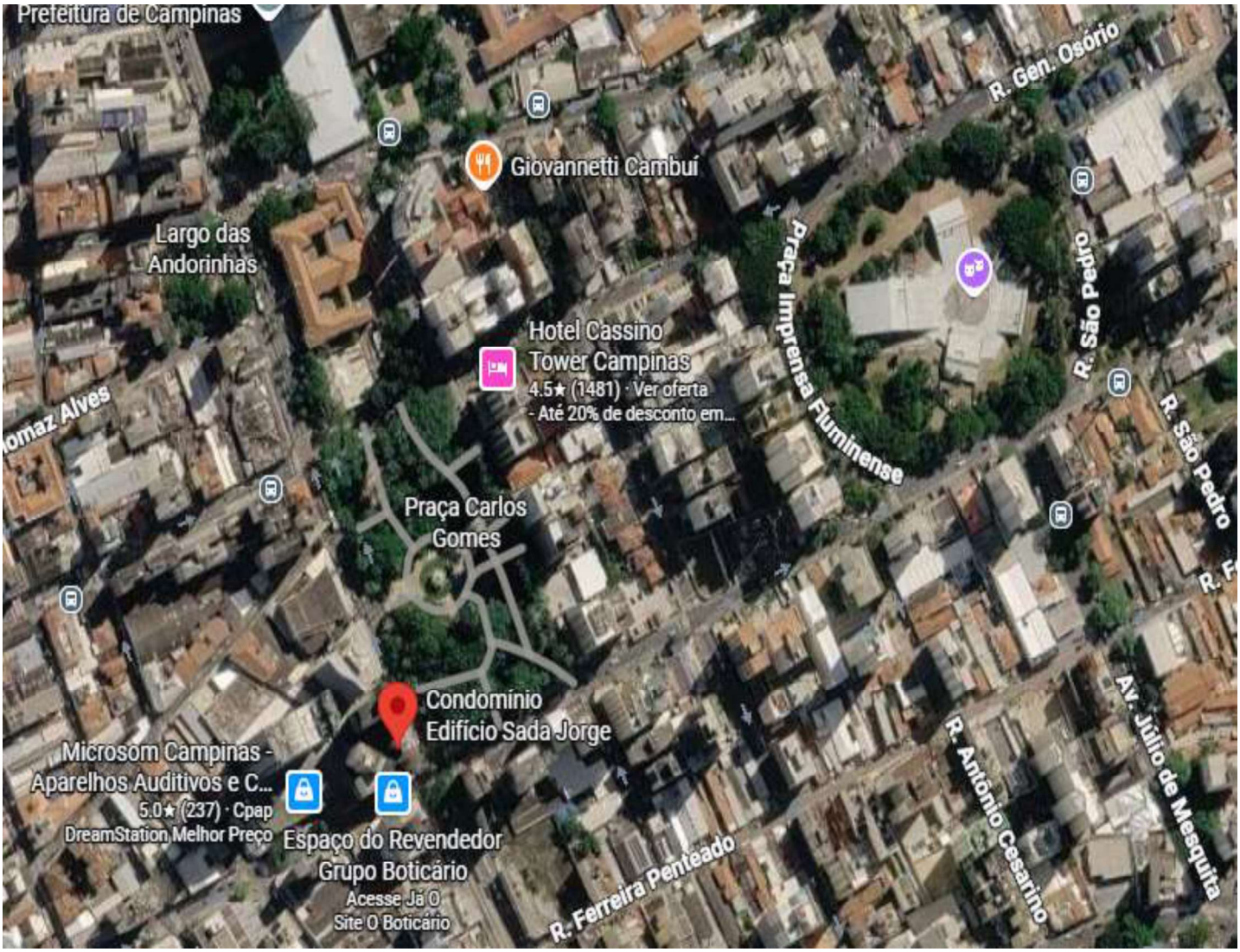
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

FRENTE DO IMÓVEL



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

MAPA DA REGIÃO



DOCUMENTOS DO IMÓVEL

CAPA DA MATRÍCULA



ua13 fls. 278

MATRÍCULA Nº 64428 — Data 26 AGO 1986 — Fls 1

COMARCA DE CAMPINAS — ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 64428

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA NETO — OFICIAL

IMÓVEL

Nº CADASTRO 042.184.403 da Prefeitura de Campinas - Quart.01006

Escritório sob nº 51 (cinquenta e um), do 5º pavimento, do CONDOMINIO EDIFICIO SADA JORGE (em construção), situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à Rua Irmã Serafina nº 863, composto de sala, antecâmara e WC, com uma área privativa de 33,33000m2, área comum igual a 11,20427m2, área total de 44,53427m2, mais uma parte ideal de 1,208% ou seja, 5,42481m2 no todo do terreno do Edifício que mede:- 29,60m de frente pela rua Irmã Serafina; do lado direito, de quem de dentro do imóvel olha para a rua Irmã Serafina, mede 1,57m pelo alinhamento da rua Conceição, do lado esquerdo mede 26,60m, onde confronta com o lote 4, e fundo 37,90m, pelo alinhamento da rua Coronel Rodovalho, encerrando a área de 449,26m2.

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIOS- 1)- **CESÁRIO GABRIEL JORGE**, do comércio, RG 647.738-SP e sua mulher **NOEMA CHERE JORGE**, do lar, RG 1.126.611-SP, brasileiros, CPF 014.076.438/00, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Angelino Rossi, 12.....**PARTE IDEAL DE 46,35%**

2)- **JORGE GABRIEL**, advogado, RG 9.782.273-SP e sua mulher **ELIZABETH TRABULSI GABRIEL**, do lar, RG 2.032.225-SP, brasileiros, CPF nº 014.156.388/53, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Dr.Silvio de Moraes Sales, 87.....**PARTE IDEAL DE 48,80%**

3)- **MARIA INÊS JORGE ZOGBI**, do lar, RG 3.457.754-SP e seu marido **ALBERTO ZOGBI**, médico, RG 4.735.744-SP, ambos brasileiros, CPF nº 014.025.018/20, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Emerson José Moreira, 560.....**PARTE IDEAL DE 4,85%**.

(T.Aq. 8.1/40.079 - Vide R.3/40.079 - Incorporação do Condomínio).

Campinas, 26 AGO 1986 O esc.aut. (Rubens

continua no verso

ÔNUS

MATRÍCULA Nº 40.079 - Escritório nº 51 do 5º pav.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash (2dc0d0-ee96-4df0-a913-6f14a721cae

AMOSTRAS SIMILARES

AMOSTRA

Tipo: Conjunto comercial	Endereço: Rua Irmã Serafina, 863 - Centro, Campinas	Quartos: 0	Vagas: 0
Valor: R$ 84.000,00	Área útil: 42m²	Valor R$/m²: R$	2.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-campinas-42m2-venda-RS84000-id-2870475206/?source=ranking%2Crp			

Responsável técnico: Renata Campos Xavier
CRECISP: 315.914

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparaçãoo de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do Código Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostra em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados **1** amostra similar. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontra-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R$ 84.000,00 / 42m² = R$ 2.000,00m²

VALOR MÉDIO DO M²

R$ 2.000,00m²

(dois mil reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 84.000,00

(oitenta e quatro mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier **CRECISP:** 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

São Paulo, 16 de julho de 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo: 0029517-38.2019.8.26.0114

APRESENTAÇÃO

Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou diretos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor.

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel, para fins de venda em processos judiciais, dentro do valor atual praticado no mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Vaga de Garagem
Matrícula: 64429 - 1º C.R.I. da Comarca de Campinas/SP

Área construída: 11,59249m²
Endereço: Rua Irmã Serafina, nº 863, vaga de garagem nº 29
Centro - Campinas /SP
CEP: 13015-201

FRENTE DO IMÓVEL



AMOSTRAS SIMILARES

Tipo: sala comercial

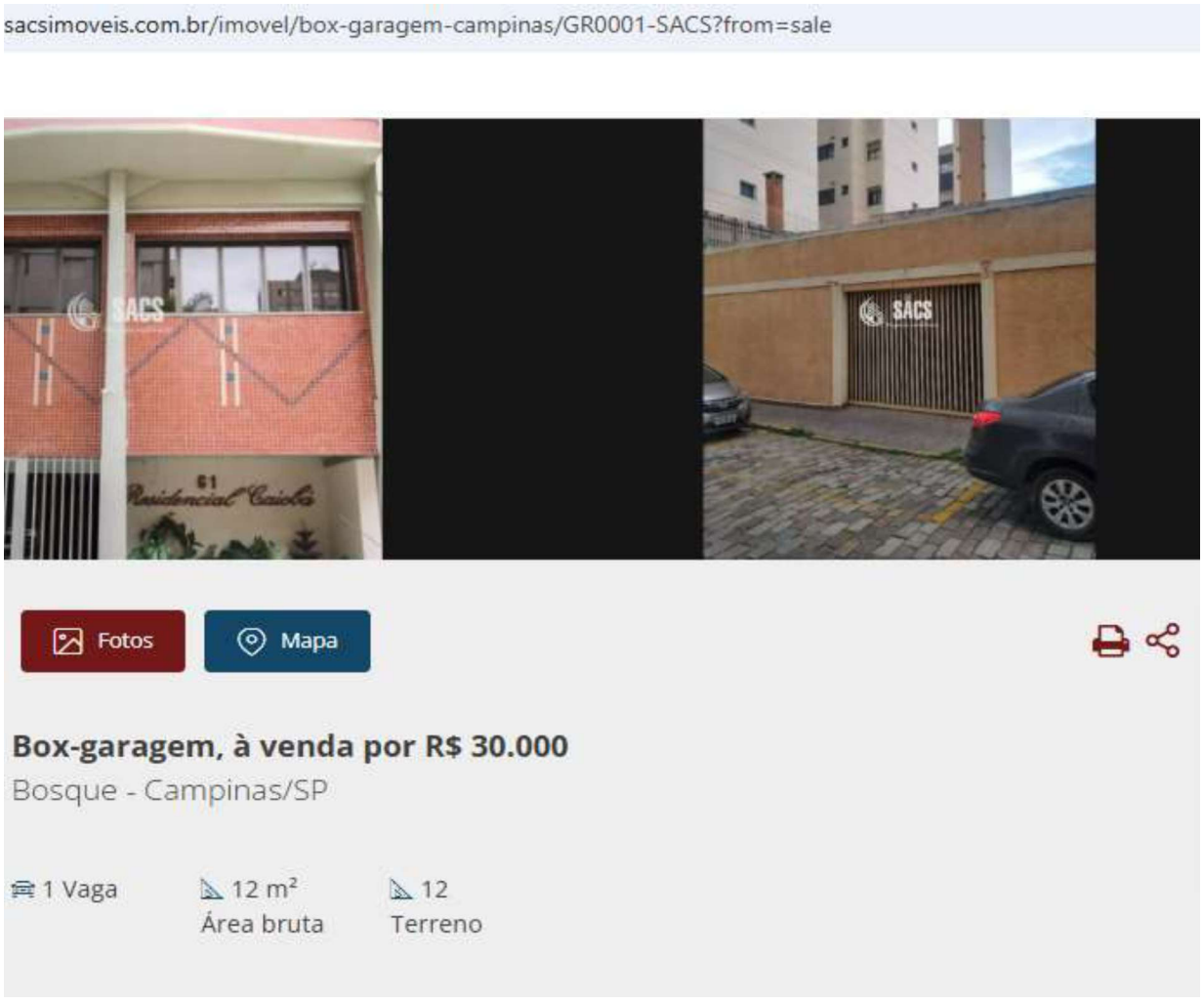
Endereço: Bosque - Campinas/SP

Área privativa: 12m²

Valor/m²: **R$ 2.500,00**
Valor total: **R$ 30.000,00**

LINK: https://www.sacsimoveis.com.br/imovel/box-garagem-campinas/GR0001-SACS?from=sale

FOTO DO ANÚNCIO



CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel, totaliza um valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

São Paulo, 14 de julho de 2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tipo de Imóvel: Vaga de garagem	
Matrícula: 64429	
Cartório: 1º C.R.I. da comarca de Campinas/SP	
Área construída: 11,59249m²	
Endereço: Rua Irmã Serafina	Nº: 863
Complemento: vaga de garagem nº 29, sobreloja	Bairro: Centro
CEP: 13015-201	Cidade: Campinas UF: SP

Processo: 0029517-38.2019.8.26.0114

Gabriela Moresi Tieri
Corretora de Imóveis
CRECISP: 245.844
ASS. RESP. TÉCNICO
Gabriella Tieri

São Paulo, 15 de julho de 2026.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Descrição da Metedologia Aplicada

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparaçãoo de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

Embasamento Legal

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código processo civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

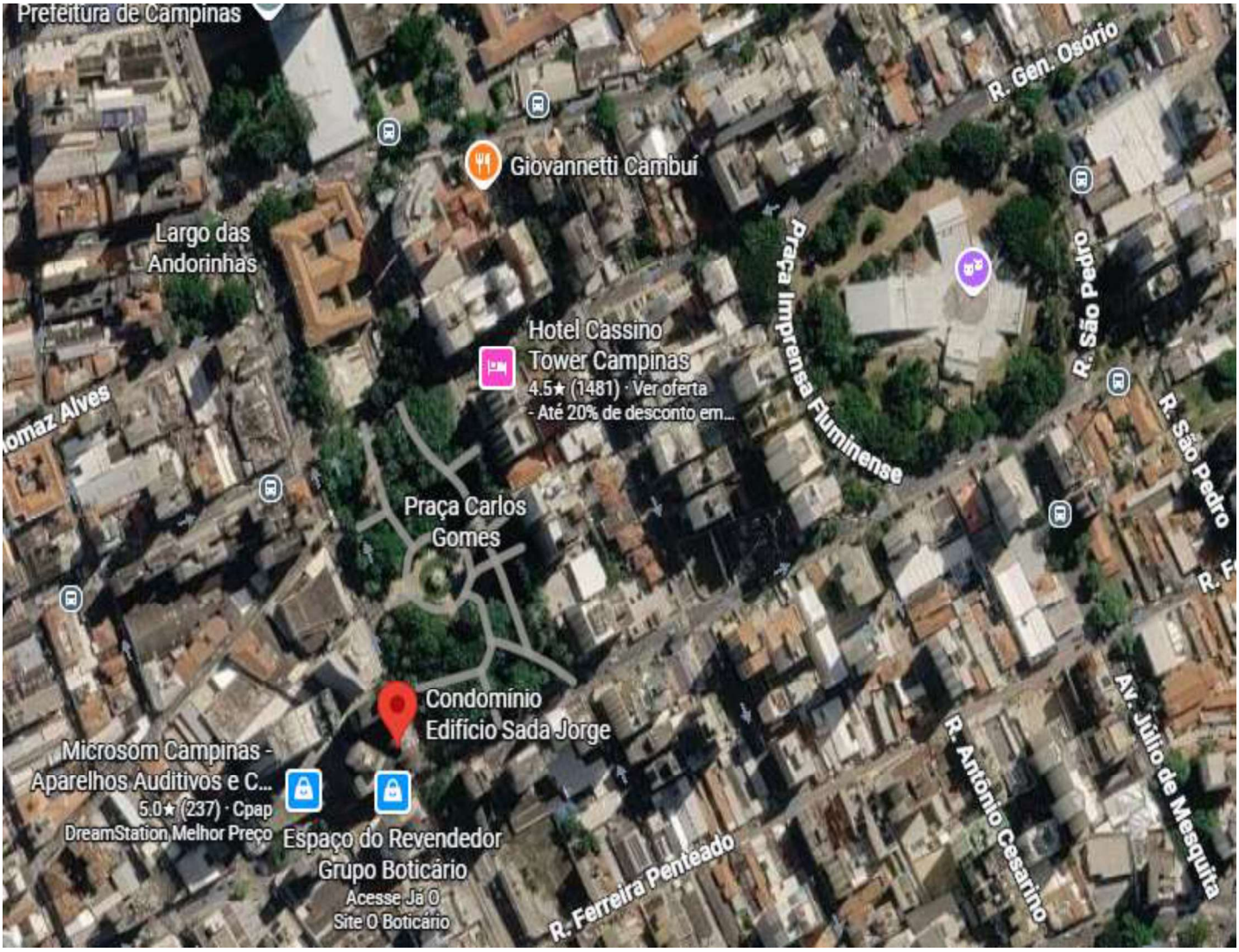
Finalidade

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo em referência.

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



DOCUMENTO DO IMÓVEL
Capa da Matrícula



MATRÍCULA Nº 64429

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

DR. ELCINO SILVA FILHO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 64429 — VAGA DE GARAGEM Nº 29 — 4a. subsolo

MATRÍCULA Nº 64.429 — Data 26 AGO 1986 — Fls 1

IMÓVEL

Nº CADASTRO 042.104.476 da Prefeitura de Campinas - Quart.01806.

VAGA DE GARAGEM sob nº 29(vinte e nove), localizada no subsolo, do CONDOMINIO EDIFICIO BADA JORGE (em construção), situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à Rua Irmã Serafina nº 861, com uma área equivalente de construção de 11,5924ms2, e mais uma parte ideal de 0,314% ou seja, 1,4106ms2 no todo do terreno do Edifício que mede:- 29,80ms de frente pela rua Irmã Serafina; do lado direito, do quem de dentro do imóvel olha para a rua Irmã Serafina, mede 3,57ms pelo alinhamento da rua Conceição, do lado esquerdo mede 26,60ms, onde confronta com o lote 4, e fundo 37,90ms, pelo alinhamento da rua Coronel Rodovalho, encerrando a área de 449,26ms2.

AV.2/ 64429 : Tendo sido averbados a construção e o "Habite-se" dado de 24/11/89, conforme a AV.6/48.079; averbada e

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETARIOS- 1)- CEZÁRIO GABRIEL JORGE, do comércio, RG 647.738-SP e sua mulher NORMA CHEBE JORGE,do lar, RG 1.126.611-SP, brasileiros, CPF 014.076.438/00, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Angelino Bossi, 32.....PARTE IDEAL DE 46,35%

2)- JORGE GABRIEL, advogado, RG 9.782.273-SP e sua mulher ELIZABETH TRABULSI GABRIEL, do lar, RG 2.032.225-SP, brasileiros, CPF nº 014.156.388/53, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Dr.Silvio de Moraes Soles, 87..... PARTE IDEAL DE 48,80%

3)- MARIA INÊS JORGE ZOGBI, do lar, RG 3.457.754-SP e seu marido ALBERTO ZOGBI, médico, RG 4.735.744-SP, ambos brasileiros, CPF nº 014.025.018/20, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Emerano José Moreira, 560.....PARTE IDEAL DE 4,85%.

(T.Aq. R.1/40.079 - Vide R.3/40.079 - Incorporação do Condomínio).

Campinas, 26 AGO 1986 O escr.aut. (Rubens

continua no verso

ÔNUS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.org.br/validacaoselo e digite o selo 1000323-aTc5-4Y3I-bd9G-c00eaz0be1i6

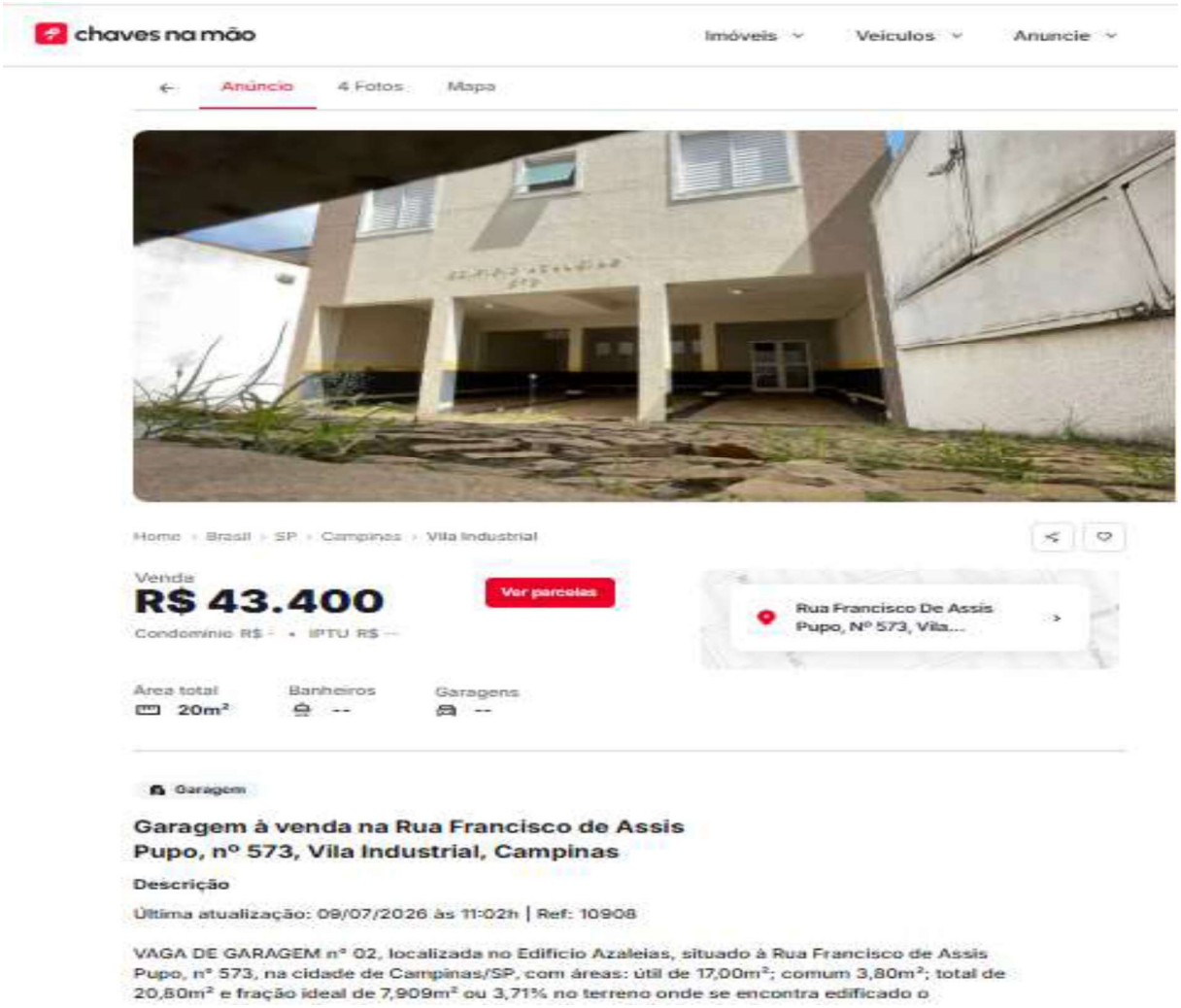
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ANDRADE DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 09/10/2024 às 16:22
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdVerificaDocumento.do e informe o código 4B7D01T4

AMOSTRA SIMILAR

Tipo: Vaga de garagem
Endereço: Rua Francisco de Assis Pupo, nº 573, Vila Industrial, Campinas, vaga nº 02
Área útil: 17m²
Valor/m²: R$ 2.552,94
Valor Total: R$ 43.400,00

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-sp-campinas-vila-industrial-20m2-RS43400/id-44495078/

FOTO DO ANÚNCIO



INFORMAÇÕES TÉCNICA

CALCULO MÉDIO DO M² :

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²
Amostra : R$ 43.400,00 / 17m² = R$ 2.552,94m²

VALOR MEDIO DO M²

R$ 2.552,94
(dois mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e noventa e quatro centavos)

VALOR DA AVALIAÇÃO

R$ 43.400,00
(quarenta e três mil e quatrocentos reais)

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou
ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO **ASS. RESP. TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

São Paulo, 15 de julho de 2026

Avaliação Mercadológica

Condomínio Edifício Sada Jorge
Rua Irmã Serafina, nº 863, vaga de garagem nº 29, sobreloja
Centro - Campinas/SP.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0029517-38.2019.8.26.0114

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: vaga de garagem

Matrícula: 64429

Cartório: 1º C.R.I. da comarca de Campinas/SP

Área construída: 11,59249m²

Endereço: Rua Irmã Serafina Nº: 863

Complemento: vaga de garagem nº 29, sobreloja Bairro: Centro

CEP: 13015-201 Cidade: Campinas UF: SP

CARACTERÍSTICAS

Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
N/A	N/A	N/A	01

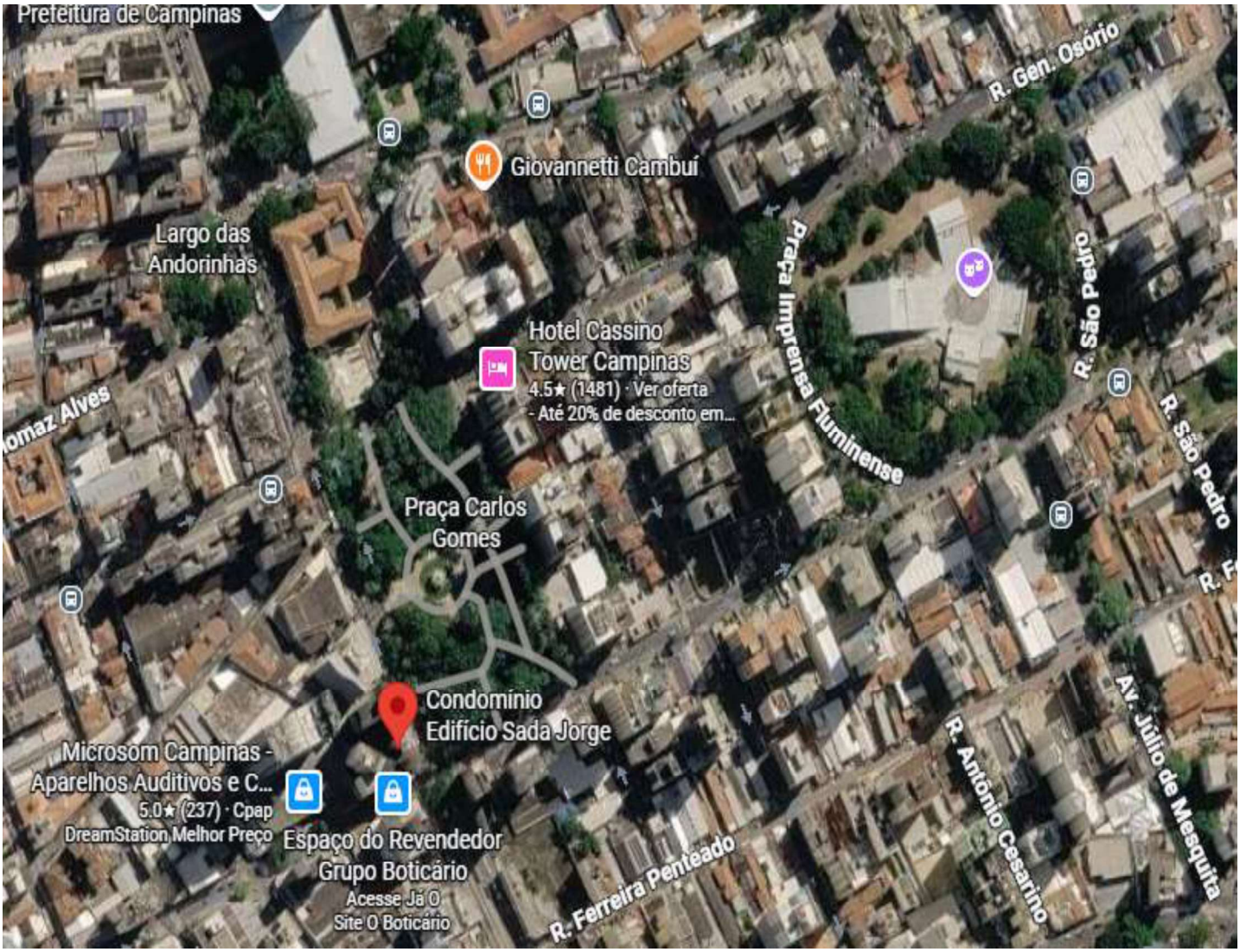
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

FRENTE DO IMÓVEL



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

MAPA DA REGIÃO



DOCUMENTOS DO IMÓVEL

CAPA DA MATRÍCULA



MATRÍCULA Nº 64429

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

DR. ELCINO SILVA FILHO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 64429 — VAGA DE GARAGEM Nº 29 — 26 fevereiro

MATRÍCULA Nº 64429 — Data 26 AGO 1986 — FLS 1

IMÓVEL

Nº CADASTRO 042.104.476 da Prefeitura de Campinas - Quart.01806.

VAGA DE GARAGEM sob nº 29(vinte e nove), localizada no subsolo, do CONDOMINIO EDIFICIO SAGA JORGE (em construção), situado nesta cidade e 1a. Circunscrição, à Rua Irmã Serafina nº 863, com uma área equivalente de construção de 11,5924Ms2, e mais uma parte ideal de 0,3148 ou seja, 1,4106Ms2 no todo do terreno do Edifício que mede:- 29,80ms de frente pela rua Irmã Serafina; do lado direito, de quem de dentro do imóvel olha para a rua Irmã Serafina, mede 3,57ms pelo alinhamento da rua Conceição, do lado esquerdo mede 26,60ms, onde confronta com o lote 4, e fundo 37,90ms, pelo alinhamento da rua Coronel Rodovalho, encerrando a área de 449,26ms2.

AV.2/ 64429 : Tendo sido averbados a construção e o "Habite-se" dado em 24/11/89, conforme a AV.6/40.079; averbada o

(continua no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETARIOS- 1)- CEZÁRIO GABRIEL JORGE, do comércio, RG 647.738-SP e sua mulher NORMA CHEBE JORGE,do lar, RG 1.126.611-SP, brasileiros, CPF 014.076.438/00, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Angelino Bossi, 32.....PARTE IDEAL DE 46,35%

2)- JORGE GABRIEL, advogado, RG 9.782.273-SP e sua mulher ELIZABETH TRABULSI GABRIEL, do lar, RG 2.032.225-SP, brasileiros, CPF nº 014.156.388/53, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Dr.Silvio de Moraes Soles, 87..... PARTE IDEAL DE 48,80%

3)- MARIA INÊS JORGE ZOGBI, do lar, RG 3.457.754-SP e seu marido ALBERTO ZOGBI, médico, RG 4.735.744-SP, ambos brasileiros, CPF nº 014.025.018/20, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Emerano José Moreira, 560.....PARTE IDEAL DE 4,85%.

(T.Aq. R.1/40.079 - Vide R.3/40.079 - Incorporação do Condomínio).

Campinas, 26 AGO 1986 O esc.aut. (Rubens

continua no verso

ÔNUS

AMOSTRAS SIMILARES

AMOSTRA

Tipo: Vaga de garagem	Endereço: Rua Francisco de Assis Pupo, nº 573, Vila Industrial, Campinas, vaga de garagem nº 03	Quartos: 0	Vagas: 01
Valor: R$ 43.400,00	Área útil: 17m²	Valor R$/m²: R$ 2.552,94	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-sp-campinas-vila-industrial-20m2-RS43400/id-44495079/			

Responsável técnico: Renata Campos Xavier
CRECISP: 315.914

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparaçãoo de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do Código Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostra em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados **1** amostra similar. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel que encontra-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R$ 43.400,00 / 17m² = R$ 2.552,94m²

VALOR MÉDIO DO M²

R$ 2.552,94m²

(dois mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e noventa e quatro centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 43.400,00

(quarenta e três mil e quatrocentos reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier **CRECISP:** 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

São Paulo, 16 de julho de 2026

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 131.933,33
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2026 a 01/10/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	30 dias	1,007000
Percentual correspondente	30 dias	0,700000 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 132.856,86
Sub Total	(=)	R$ 132.856,86
Valor total	**(=)**	**R$ 132.856,86**

Retornar Imprimir

-10% -10% -10% -10% -10%