

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da **10ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Autos nº **0001251-41.2019.8.26.0114**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS COMDOMÍNIAS
Exequirente: Dezainy Campinas Cobrança Garantida S/C Ltda e outro
Executado: Alcides Nobrega da Luz e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em novembro de 2025 –

Valor de Venda de Mercado

→ **R\$ 88.000,00** (oitenta e oito reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.270] para levantar o atual Valor de Venda deste imóvel:

CONJUNTO nº 15 – 1º andar

Edifício Ouro Negro – Área útil do Conjunto Comercial: 52,86m²

Rua Cesar Bierrembach, nº 77 – 1º andar – conjunto 15 – Edifício Ouro Negro – Centro - Campinas-SP

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

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Há divergência entre um anúncio e outro relativa à área útil das ofertas de sala comercial à venda no edifício comercial avaliando. Isso se deve pelo fato de que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; outras arredondam a área.

Para sanar esses vícios e diferenças, neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considera a área útil da sala comercial avaliada. Foram realizados levantamentos junto ao síndico do condomínio, onde obtive informações das áreas úteis corretas.

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 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 COMERCIAL

Da Matrícula: Matrícula nº 93015 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP

A matrícula é assim descrita e caracterizada conforme a matrícula:

CONJUNTO sob nº “15” (QUINZE), localizado no 1º andar do prédio comercial denominado **Edifício “OURO NEGRO”**, à Rua Cesar Bierrenbach, nº 77, nesta cidade de Campinas e 1º circunscrição imobiliária, unidade esta constituída de duas salas, um vestíbulo e gabinete sanitário, com a área construída de 52,86ms², cabendo-lhe uma participação nas coisas de uso comum e uma fração ideal de 7,61mts² no terreno onde se assenta o edifício a saber : área ideal de 4,84ms² no terreno que mede 4,45ms de frente para a rua Dr. Quirino, por 26,30ms da frente aos fundos, com a área de 115,00ms², confrontando na frente com a referida rua, de um lado com a rua Cesar Bierrenbach, de outro lado com Arthur Rodrigues, e nos fundos com o terreno

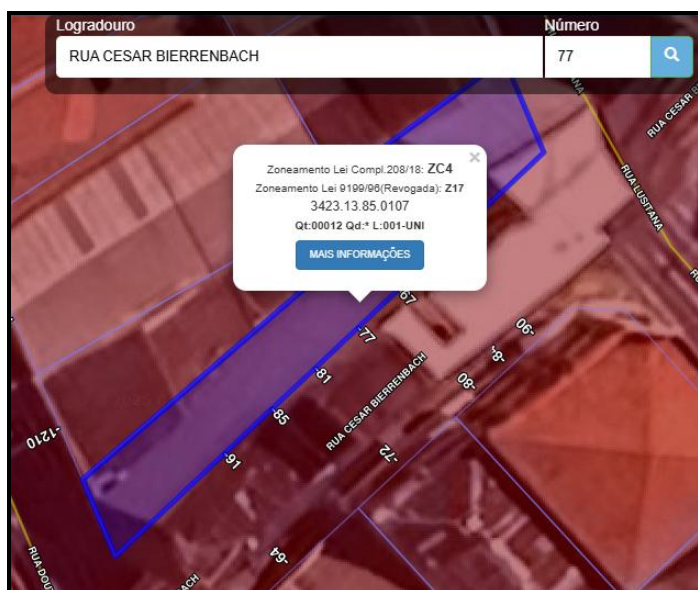
a seguir descrito; área ideal de 2,77 ms² no terreno que mede 10,00 ms de frente para a rua Cesar Bierrenbach; 6,35 ms de frente para a rua Luzitana; 9,90 ms do lado oposto à rua Cesar Bierrenbach; e 7,85 ms do outro lado, tendo a área de 65,70 m², confrontando – além das duas referidas vias, com Joaquim Duarte e com o terreno antes descrito.

Conforme vistoria foi possível observar que a sala comercial foi descaracterizada, ou seja, foi subdividida com paredes.

Código Cartográfico (sala comercial): 3423.13.85.0107.01008

Endereço: Rua Cesar Bierrenbach, nº 77 – Conjunto Comercial 15 – 1º andar - Condomínio Edifício Ouro Negro – Centro – Campinas-SP

Zoneamento: ZC4 – **Índice Fiscal:** 1524,7482 UFICs



Do Edifício Comercial:

O Edifício Comercial OURO NEGRO possui:

- 30 anos de construção (fachada com pintura à látex)
- 04 andares – total 28 salas.
- 01 elevador

Da Descrição do Condomínio Comercial "OURO NEGRO":

O Edifício Ouro Negro está localizado no Centro de Campinas, à Rua Cesar Bierrenbach, entre as ruas Lusitana e a rua Dr. Quirino, está localizado próximo a Avenida Francisco Glicério e Rua Barão

de Jaguará. O edifício é ocupado por profissionais liberais. Não possui portaria 24 horas. O acesso é feito por interfone.



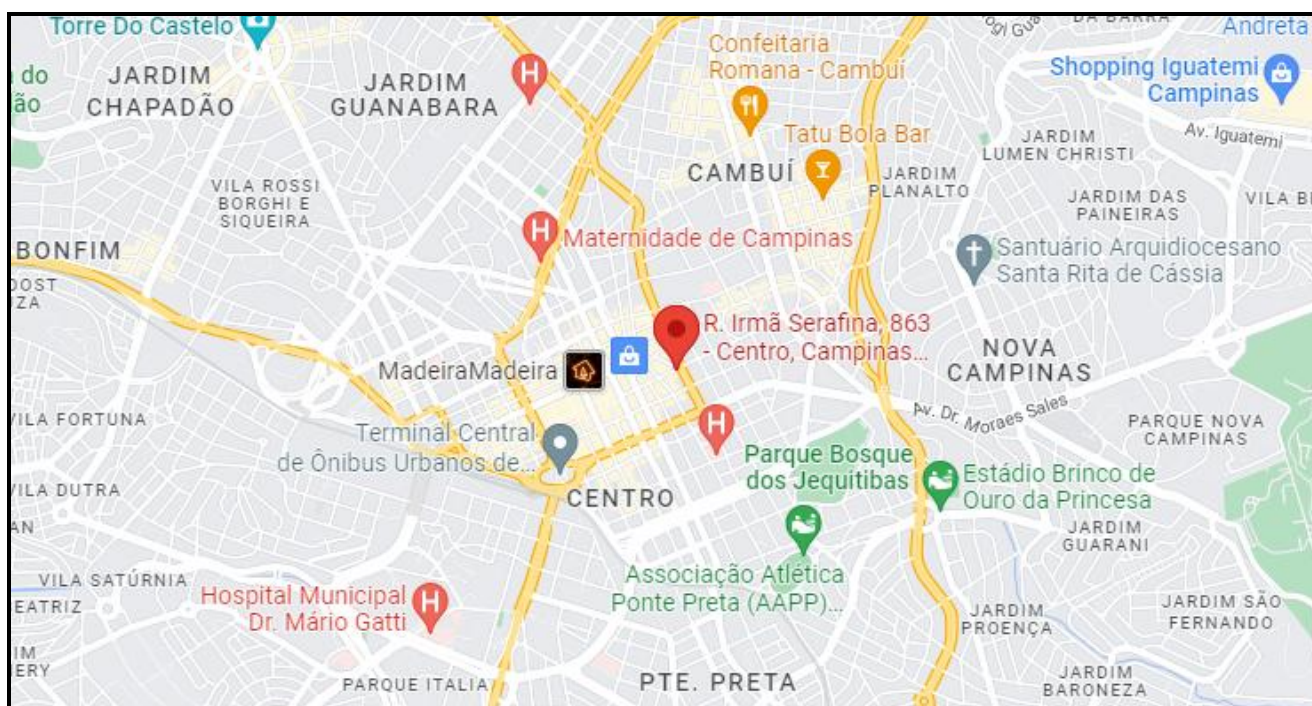
Das dimensões do escritório:

- área útil interna: 52,86m² **(atualmente a sala foi dividida em duas)**

Da descrição do Entorno e do Bairro:

O Centro é um bairro e região 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: Aquidabã, Boaventura do Amaral, Barreto Leme, Anchieta, Irmã Serafina, Orozimbo Maia, Francisco Glicério, Doutor Mascarenhas, Lix da Cunha e Waldemar Pascoal.

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.



Possui infraestrutura de comércio e serviços, com mercados, lojas, bancos, cartórios, drogarias, etc.

Não se identificaram fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento e erosão, estação de tratamento de esgoto nem favelas.

3. VISTORIA TÉCNICA

Data e Horário: 07.11.2025, em torno de 14 horas.

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

Participantes: Dr. Antônio Celso Abraão Branisso (Advogado do executado), Paulo Sergio Santos Lima RG 14.061.647-0 (Ocupa a sala como morador) e Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial).

Estado de Conservação: Necessitando de reformas em geral (reparos importantes). Piso sem revestimento.

Da Descrição Interna do Escritório (cômodos e acabamento):

- 01 Sala descaracterizada: piso sem revestimento, necessitando de pintura nas paredes e revestimentos.

4. METODOLOGIA ADOTADA E CRITÉRIO 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 semelhantes, presentes no mercado na época da avaliação.

Homogeneização por fatores:

Fator Oferta: Aplicado aos elementos comparativos, considerando-se que existe uma margem de negociação entre o valor ofertado e o valor efetivamente negociado no momento da compra e venda do imóvel:

- Coeficiente **0,90** – em oferta

Fator Estado de Conservação/Padrão: Considerando a condição de conservação e o padrão construtivo dos imóveis envolvidos na avaliação, aplicam-se coeficientes buscando homogeneização, a partir da condição do avaliando em relação às amostras.

- Bom: coeficiente 1,00 (situação do imóvel avaliando)
- Muito Bom: 0,90

Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no Edifício Ouro Negro.

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 m²)

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
Conjunto Comercial avaliando: localiza-se no 1º andar - área de 52,86m ²						
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M ² -	V. UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1 PRIME HOME (19) 97411-2832	SA013265 1º andar Sala 11	70.000,00	31,34	2.233,56	F. OFERTA: 0,90 F.ESTADO/PADRÃO:0,90	1.809,18
2 RUMO (19) 3794-1900	SA022135 3º andar Sala 33	55.000,00	29,67	1.853,72	F. OFERTA: 0,90 F.ESTADO/PADRÃO:0,90	1.501,51
3 PROVECTUM (19) 3112-1500	SA0396 3º andar 2 salas juntas Sala 31/32	200.000,00	61,06	3.275,46	F. OFERTA: 0,90 F.ESTADO/PADRÃO:0,90	2.653,12
4 VERDE AZUL (19) 3397-2793	SA010233 2º andar 2 salas juntas Sala 26/27	115.000,00	62,68	1.834,71	F. OFERTA: 0,90 F.ESTADO/PADRÃO:0,90	1.486,11
5 PROVECTUM (19) 3112-1500	SA277892 1º andar Sala 14	125.000,00	52,86	2.364,73	F. OFERTA: 0,90 F.ESTADO/PADRÃO:0,90	1.915,43
SOMATÓRIA						9.365,35
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 5						1.873,07
LIMITE INFERIOR						1.311,14
LIMITE SUPERIOR						2.434,99

Exclui-se elemento 3	-2.653,12
SOMATÓRIA	6.712,23
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 4	1.678,05
LIMITE INFERIOR	1.174,64
LIMITE SUPERIOR	2.181,46
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO	1.678,05

6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM PARA VENDA

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 4 deste documento, tem-se que o **valor de mercado** da sala resultou em **R\$ 88.000,00** (oitenta e oito mil reais) e do arredondamento permitido pela norma, conforme estes cálculos abaixo:

— $\text{Área} \times \text{valor unitário médio homogeneizado e saneado} = \text{Valor do Bem}$

— $52,86 \times 1.678,05 = \text{R\$ } 88.701,73$

7 - 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 Conjunto Comercial avaliando

— **ANEXO 2:** Dados dos Elementos Comparativos

Campinas, 13 de novembro de 2025.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 - FOTOS do INTERIOR DO CONJUNTO COMERCIAL AVALIANDO











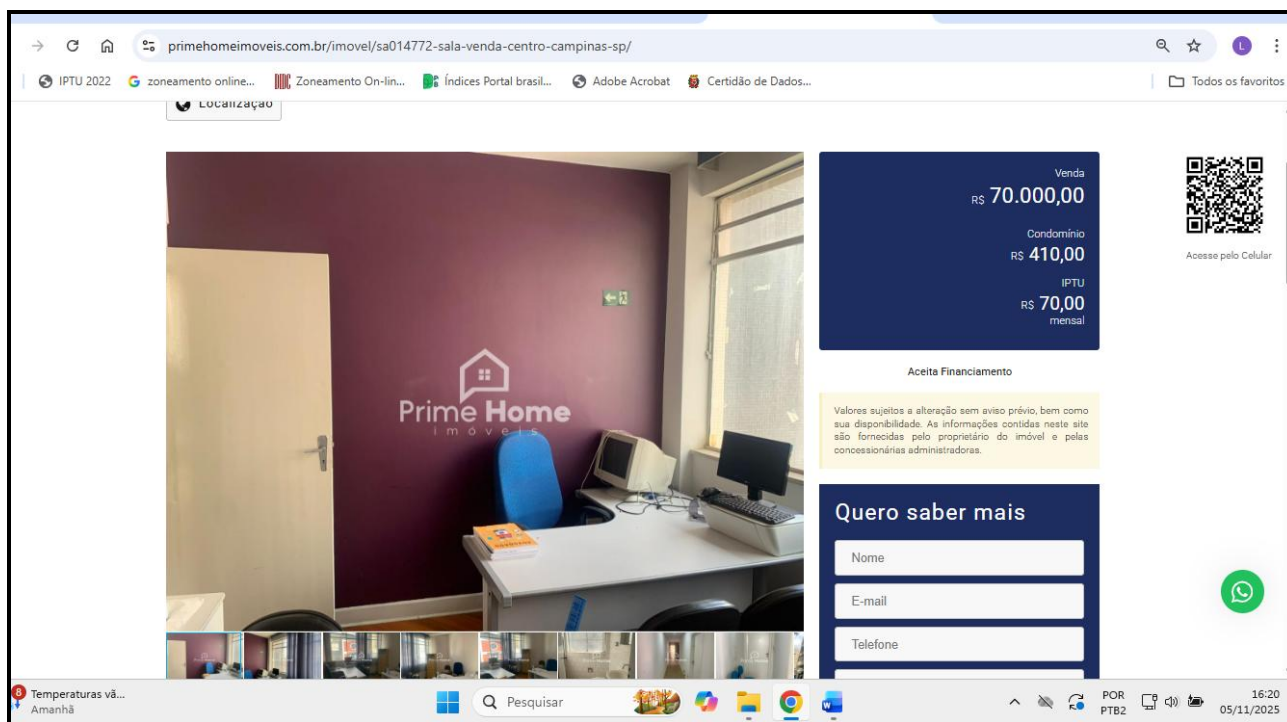
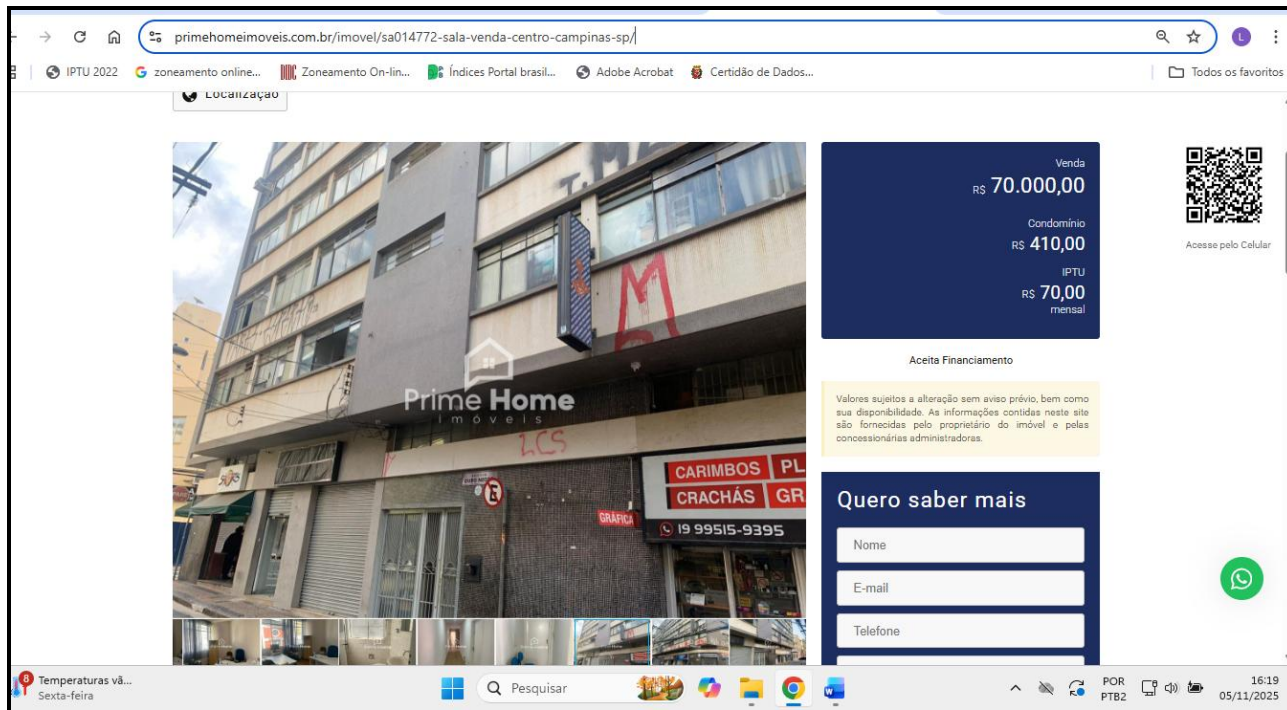




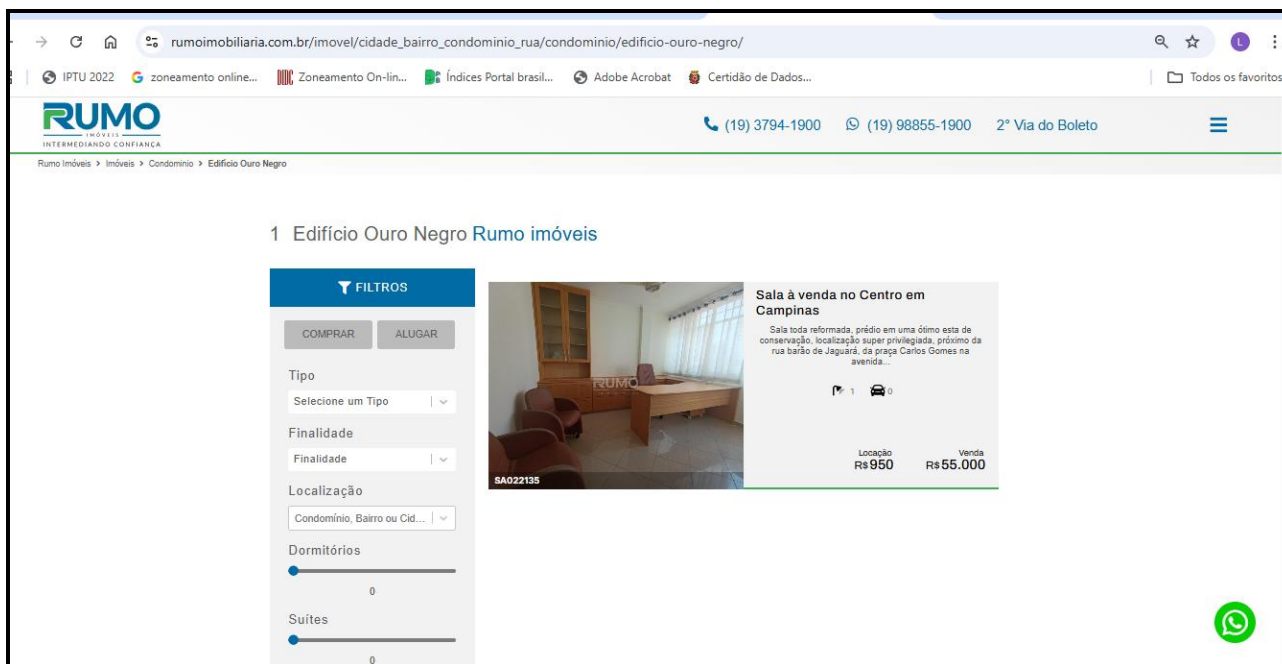
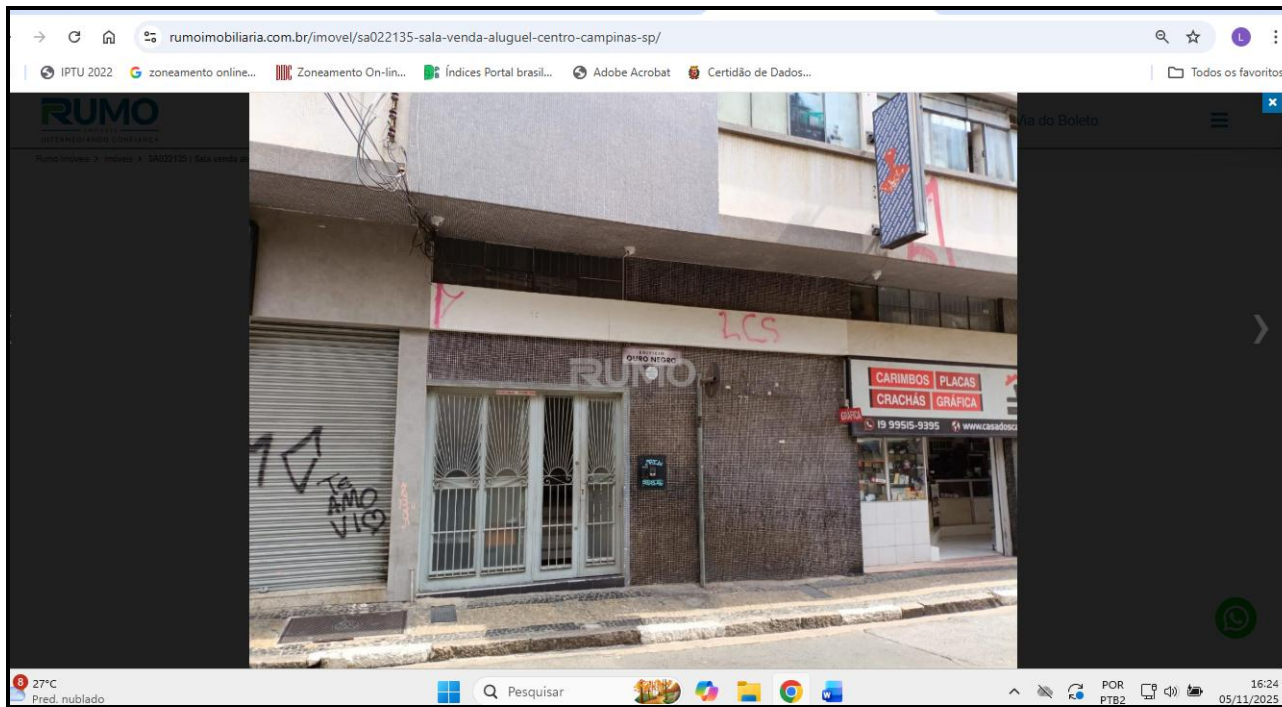


ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

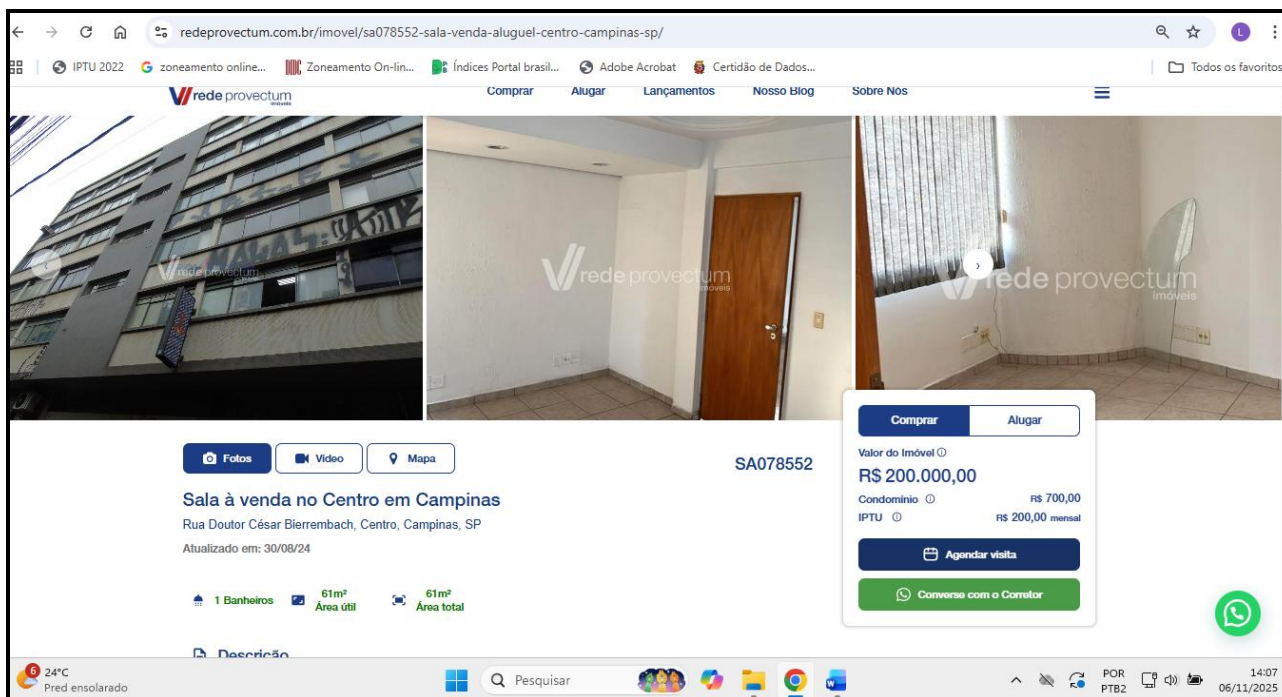
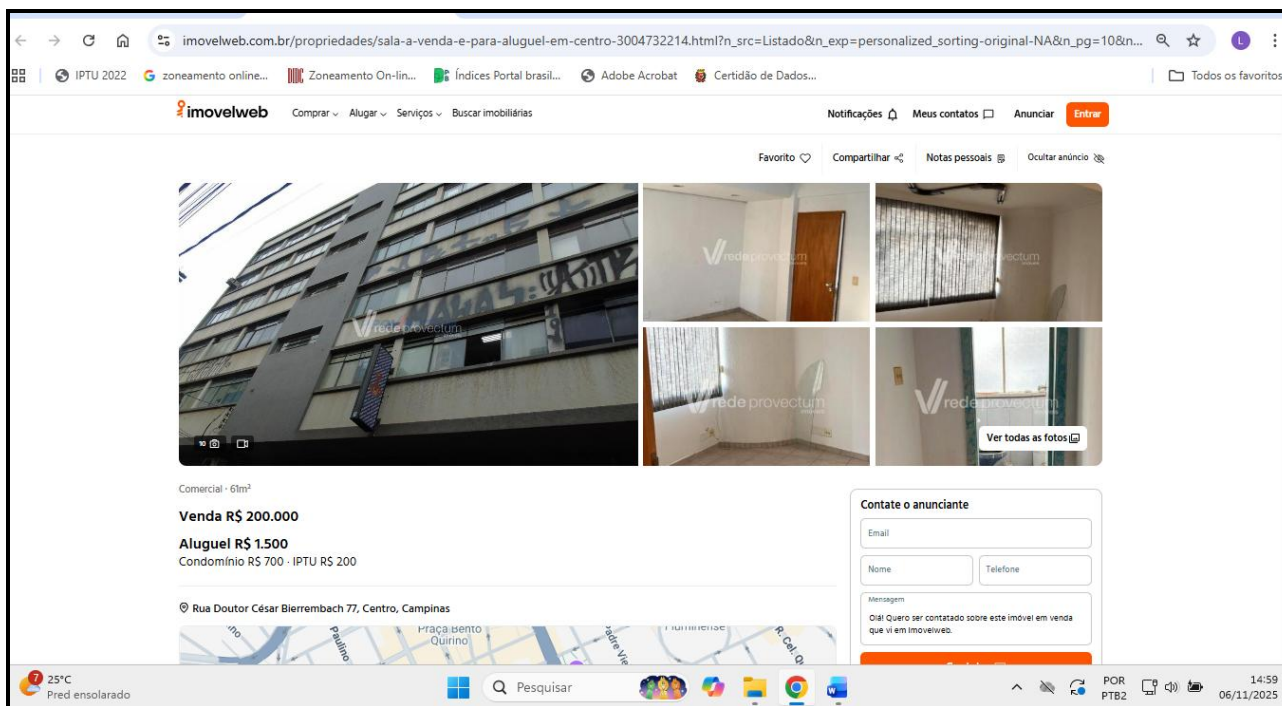
ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: PRIME HOME	CÓDIGO SITE: SA 14772
	VALOR DE VENDA: R\$ 70.000,00	ÁREA ÚTIL: 31,00m ²
ENDEREÇO: RUA CESAR BIERREMBACH, Nº 77 - CENTRO - CAMPINAS -SP - EDIFÍCIO OURO NEGRO		
https://primehomeimoveis.com.br/imovel/sa014772-sala-venda-centro-campinas-sp/		
SALA 11 - 1º andar		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: RUMO	CÓDIGO SITE: SA022135
	VALOR DE VENDA: R\$ 55.000,00	ÁREA ÚTIL: 29,00m ²
ENDEREÇO: RUA CESAR BIERREMBACH, Nº 77 - CENTRO - CAMPINAS -SP - EDIFÍCIO OURO NEGRO		
https://rumoimobiliaria.com.br/imovel/sa022135-sala-venda-aluguel-centro-campinas-sp/		
SALA 33 - 3ºANDAR		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: REDE PROVECTUM	CÓDIGO SITE: SA078552
	VALOR DE VENDA: R\$ 200.000,00	ÁREA ÚTIL: 61,00m ²
ENDEREÇO: RUA CESAR BIERREMBACH, Nº 77 - CENTRO - CAMPINAS - SP - EDIFÍCIO OURO NEGRO		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-e-para-aluguel-em-centro-3004732214.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=10&n_pos=9		
https://redeprovectum.com.br/imovel/sa078552-sala-venda-aluguel-centro-campinas-sp/		
SALAS 31 E 32 - 3º ANDAR		



ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: VERDE AZUL	CÓDIGO SITE: SA010233
	VALOR DE VENDA: R\$ 115.000,00	ÁREA ÚTIL: 63,00m ²
ENDEREÇO: RUA CESAR BIERREMBACH, Nº 77 - CENTRO - CAMPINAS -SP - EDIFÍCIO OURO NEGRO		
https://verdeazulimoveis.com.br/imovel/sa010233-sala-venda-centro-campinas-sp/		
SALAS 26 e 27 - 2º ANDAR		

SA010233 Sala à venda no Centro em Campinas

Localização

Venda
R\$ 115.000,00

Condomínio R\$ 850,00
IPTU R\$ 150,00 mensal

Quero saber mais

Nome
E-mail

2 Banheiros 63m² Área Útil 63m² Área Construída 63m² Área Total 63m² Área do Terreno

Sobre este imóvel

Oportunidade ...Sala Comercial Edifício Ouro Negro , sala são duas juntas , totalizando 63 metros quadrado, valor anunciado são das duas salas juntas , conjugadas bem localizada no centro de Campinas para investidores. Vamos agendar uma visita.

Localização

E-mail
Telefone

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

Agendar visita: dd/mm/aaaa

Manhã Tarde Início da Noite

Concordo com a Política de Privacidade

Não sou um robô

Enviar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2025 às 15:15 , sob o número WCAS25706241066. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001251-41.2019.8.26.0114 e código URIHLAID.

ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: SA277892
	VALOR DE VENDA: R\$ 125.000,00	ÁREA ÚTIL: 61,87m ²
ENDEREÇO: RUA CESAR BIERREMBACH, 77 - CENTRO - CAMPINAS - SP - EDIFÍCIO OURO NEGRO		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-e-para-aluguel-em-centro-3015908536.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=25 https://redeprovectum.com.br/imovel/sa277892-sala-venda-aluguel-centro-campinas-sp/		
SALA 14 - 1º ANDAR		

Imovelweb

Compre Alugue Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Comercial - 32m²

Venda R\$ 125.000

Aluguel R\$ 1.100

Condomínio R\$ 1 - IPTU R\$ 1

Rua Doutor César Bierrembach 77, Centro, Campinas

23°C Ensolarado

23°C Ensolarado

17:06 06/11/2025

redeprovectum.com.br/imovel/sa277892-sala-venda-aluguel-centro-campinas-sp/

24°C Ensolarado

SA277892

Comprar Alugar

Valor do Imóvel

R\$ 125.000,00

Condomínio R\$ 1,00

IPTU R\$ 1,00 anual

Agendar visita

Converse com o Corretor

Sala à venda no Centro em Campinas

Rua Doutor César Bierrembach, Centro, Campinas, SP

Atualizado em: 12/09/23

1 Banheiros 32m² Área útil 32m² Área total

Descrição

Aluga ou vende sala comercial no Centro de Campinas/SPI Ótima localização! Possui 2 salas conjugadas medindo 61,87 m², com 1 wc. Prédio com elevador e portaria 24 horas. Sem garagem. Entre em contato e agende já sua visita conosco!

24°C Ensolarado

17:04 06/11/2025