

EXMA. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1024262-82.2019.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS COMDOMÍNAIS

Exequirente: Condomínio Comercial Easy Office Campinas

Executado: José Orlando Paravela e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em julho de 2023 –

Valor de Venda de Mercado (01 sala comercial + 01 vaga de garagem)

→ **R\$ 233.000,00** (duzentos e trinta e três mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl.368] para levantar o atual Valor de Venda deste imóvel:

SALA COMERCIAL: Unidade Autônoma denominada “Sala 405” + 01 VAGA individual e indeterminada

Condomínio **EASY OFFICE** – Área privativa: 39,52m²

Rua Barata Ribeiro, nº 79, esquina com Avenida Orozimbo Maia, 430 – 4º pavimento – sala 405 – Vila Itapura – 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; e também 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. No Edifício existem duas metragens de salas comerciais. A maior parte das salas é idêntica à sala avaliada. Muitas com o mesmo tipo de acabamento.

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 **141238** do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas-SP

IMÓVEL: A Unidade Autônoma denominada “Sala 405”, localizada no Quarto Pavimento, do condomínio com destinação comercial denominado “CONDOMÍNIO EASY OFFICE”, situado na Rua Barata Ribeiro, nº 79, no Município de Campinas, desta comarca, com uma **área privativa de 39,520m²**, área de uso comum de 36,241m²; totalizando uma área real de 75,761m²; correspondente a fração ideal de terreno de 0,003055%. A esta unidade cabe o direito a 01 vaga de garagem localizada na garagem coletiva do condomínio em local individual e indeterminado.

Endereço: Rua Barata Ribeiro, nº 79, esquina com Avenida Orozimbo Maia, 430, – Sala 405 – 4º pavimento – Garagem individual e indeterminada na garagem coletiva do condomínio

CONDOMÍNIO EASY OFFICE, Vila Itapura - Campinas-SP

Do Condomínio Comercial:

O CONDOMÍNIO EASY OFFICE possui:

- 8 anos de construção (fachada com pintura à látex)
- 16 andares – 19 salas por andar – total 304 salas.
- 06 elevadores.

Da Descrição do “CONDOMÍNIO EASY OFFICE”:

O CONDOMÍNIO EASY OFFICE está localizado na esquina da Rua Barata Ribeiro com a Avenida Orozimbo Maia, na Vila Itapura da cidade de Campinas, SP. Possui fácil acesso a várias avenidas da cidade de Campinas (Norte Sul, Francisco Glicério, Senador Saraiva, Andrade Neves, Anchieta e Avenida Brasil).

O edifício é ocupado por pequenas e média empresas, possui um total de 16 (dezesseis) andares, totalizando 304 salas. Possui portaria 24 horas.

Das dimensões do escritório:

- área real privativa: 39,520m²
- área comum: 36.241m²
- área real de:..... 75,761m²

Da descrição do Entorno e do Bairro:

Vila Itapura (também denominado **Jardim Guanabara**) localizado parcialmente na Zona Central de [Campinas](#) (na **Vila Itapura**) e parcialmente na Zona Norte, entre o [Centro](#) e os bairros [Cambuí](#), [Botafogo](#), [Jardim Chapadão](#) e [Taquaral](#), é um [bairro](#) predominantemente residencial e [arborizado](#) em suas ruas internas, mas que possui grande desenvolvimento nas áreas comercial e de serviços, com destaque para o [comércio](#) de veículos e área de [saúde](#), com grande quantidade de consultórios médicos, além do [Hospital](#) renascença. Nele também se localizam o [Instituto Agrônômico de Campinas](#) e o extinto Shopping Jaraguá Brasil.

O [trânsito](#) do bairro é por vezes ruim em função da grande quantidade de veículos que cruzam suas vias (Av. Brasil, Av. Barão de Itapura, etc.) e que fazem a ligação entre a zona central e a zona norte de [Campinas](#), assim como dão acesso ao distrito de [Barão Geraldo](#) e às cidades de [Paulínia](#), [Cosmópolis](#).

Possui infraestrutura de comércio e serviços, com mercados, lojas, hortifrutis, drogarias, escolas 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: 21.07.2023, próximo das 10 horas.

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

Participantes: Advogado S ndica Kátia Orzari de Carvalho, RG 29.728.716. O advogado dr. Gabriel (Advogado do Executado) foi avisado através do fone (11) 96353-1007 e informou que não atua mais no processo. Fiz contato com os Executados José Orlando Paravela e Cláudia Paravela através dos Fones (19) 98707-1126 e 98780-2686 e não obtive retorno.

Estado de Conserva o: Bom estado de conserva o.

Da Descri o Interna da Sala (c modos e acabamento):

- o 01 Sala: piso porcelanato (embora nas fotos possuem móveis, eles não pertencem ao imóvel);
- o 01 Banheiro: Paredes com pinturas em látex, pia de granito sem gabinete.



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;
- Coeficiente **1,00** – imóveis recentemente vendidos (não foram encontrados imóveis recentemente vendidos).

Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no CONDOMÍNIO EASY OFFICE;
- Somente imóveis com 1 (uma) vaga de garagem;
- Somente imóveis sem móveis planejados (assim como a sala avalianda);
- Somente imóveis com a mesma área;
- Somente imóveis com o teto rebaixado.

Obs.: Todos semelhantes ao imóvel avaliando.

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						
Escritório avaliando: localiza-se no 4º pavimento - área de 39,520m ² - com 01 vaga de garagem						
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA - R\$-	ÁREA ÚTIL - M ² -	V. UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -
1 BENE BLUMER (19) 99732-3188	COD. 0032	250.000	39,52	6.325,91	F. OFERTA: 0,90	5.693,31
2 ESSERE (19) 3255-7510	SA0037	270.000	39,52	6.831,98	F. OFERTA: 0,90	6.148,78
3 PROVECTUM (19) 2514-1659	SA270824	265.000	39,52	6.705,46	F. OFERTA: 0,90	6.034,91
4 RUMO (19) 3794-1900	SAD15805	265.000	39,52	6.705,46	F. OFERTA: 0,90	6.034,91
5 ZM (19) 98989-5844	SA002001	245.000	39,52	6.199,39	F. OFERTA: 0,90	5.579,45
6 PROVECTUM (19) 3327-1730	SA203196	250.000	39,52	6.325,91	F. OFERTA: 0,90	5.693,31
7 VILLA (19) 99938-3775	SA004027	250.000	39,52	6.325,91	F. OFERTA: 0,90	5.693,31
SOMATÓRIA						40.877,98
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 7						5.893,71
LIMITE INFERIOR						4.087,79
LIMITE SUPERIOR						7.661,82
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO						5.893,71

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** da sala resultou em **R\$ 233.000,00** (duzentos e trinta e três mil reais) e do arredondamento permitido pela norma, conforme estes cálculos abaixo:

- $\boxed{\text{Área}} \times \boxed{\text{valor unitário médio homogeneizado e saneado}} = \boxed{\text{Valor do Bem}}$
- $39,520\text{m}^2 \times 5.893,71 = \text{R\$ } 232.919,41$

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 escritório avaliando.

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

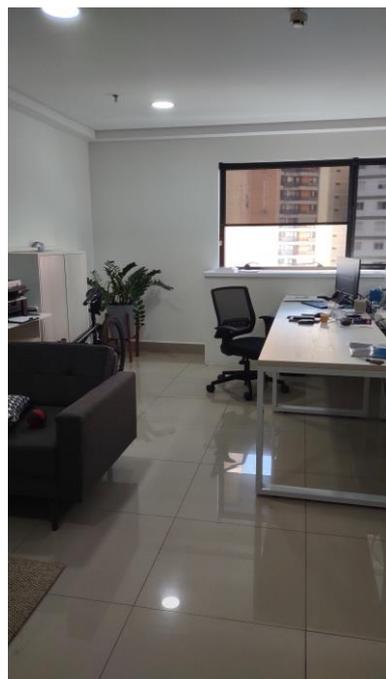
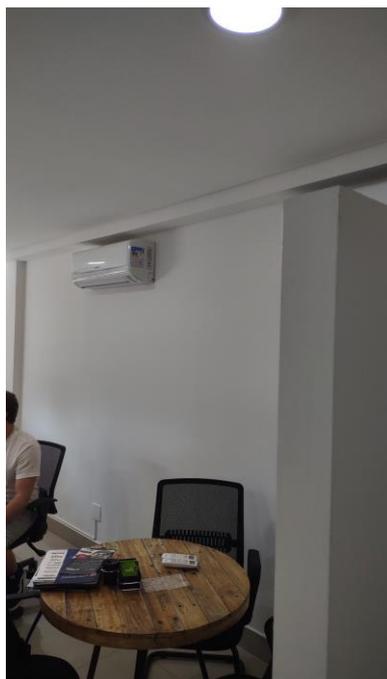
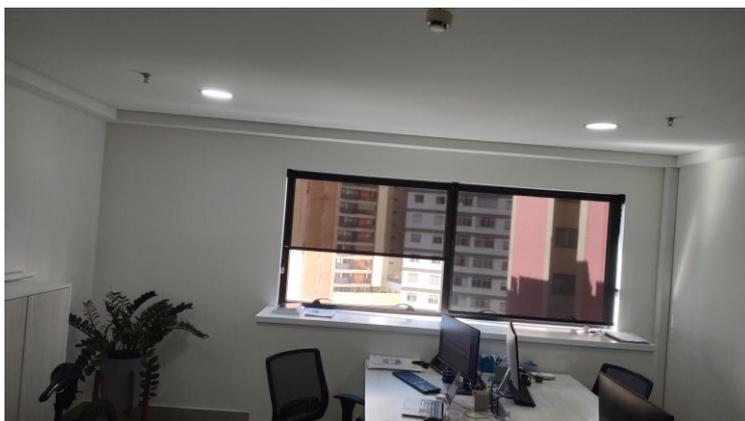
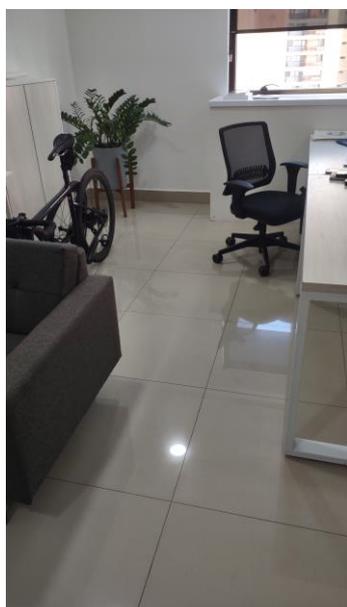
—

Campinas, 22 de julho de 2023.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 – FOTOS do INTERIOR DA SALA AVALIANDA



ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS de VENDA

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: BENE BLUMER	CÓDIGO SITE: COD. 0032
	VALOR DE VENDA: R\$ 250.000,00	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2509218685/		
01 VAGA DE GARAGEM -		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: ESSERE	CÓDIGO SITE: SA0037
	VALOR DE VENDA: R\$ 270.000,00	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-RS270000-id-2625427785/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: PROVECTUM	CÓDIGO SITE: SA270824
	VALOR DE VENDA: R\$ 265.000,00	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-l-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-49m2-venda-RS265000-id-2571753189/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: RUMO	CÓDIGO SITE: SAD15805
	VALOR DE VENDA: R\$ 265.000,00	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-l-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-39m2-venda-RS265000-id-2584961384/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: ZM	CÓDIGO SITE: SA002001
	VALOR DE VENDA: R\$ 245.000,00	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-l-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-39m2-venda-RS245000-id-2622225617/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA:	CÓDIGO SITE: SA
	VALOR DE VENDA: R\$	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-l-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-39m2-venda-RS250000-id-2623212124/		
01 VAGA DE GARAGEM		



ELEMENTO COMPARATIVO 7	IMOBILIÁRIA: VILLA	CÓDIGO SITE: SA004027
	VALOR DE VENDA: R\$ 250.000,00	ÁREA ÚTIL: 39,52m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-l-quartos-vila-itapura-bairros-campinas-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2559411849/		
- 01 VAGA DE GARAGEM -		

