



PARECER AVALIATIVO

Matrícula 4.140

Processo: 0001054-86.2019.8.26.0114

Campinas/SP, 11 de setembro de 2026.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas, estado de São Paulo, por meio do processo 0001054-86.2019.8.26.0114.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área do imóvel foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo, detalhamento seguido no presente documento:

- Registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 4.140 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – Estado de São Paulo

GRUPO DE CINCO SALAS do 2º andar do Edifício Palmeiras, situado à rua Luzitana nºs 1122, 1124, 1128 e 1134, esquina da rua Cesar Bierrembach, onde tem os números 105, 107 e 121, grupo de salas esse com a área total de 55,312,50ms2 o qual figura como grupo nº 9 e confronta com os demais comodouros ou salas do mesmo edifício bem como a respectiva área ideal no terreno em que se acha construído o edifício, que tem a área total de 375,00ms2, medindo 27ms para a rua Luzitana, 22ms para a rua Cesar Bierrenbach, 12,00ms onde confronta com Dr. Paschoalino Nucci e 19,50ms onde confronta com João Mario Benedito de Oliveira Barreto.

4.2 Detalhes conforme constatação

Conforme descrito na matrícula, trata-se de um grupo de salas com área de 55,31250m², com idade aparente de cerca de 50 anos, e em mau estado de conservação. Embora a matrícula descreva cinco salas, com o auxílio de usuários de outras salas, orientados pela síndica do condomínio, foi possível verificar a existência atual de uma subdivisão somete de 03 (três) salas distintas, sendo possível identificar 02 (duas) delas, enquanto a terceira não



foi identificada. Possivelmente o fato decorre de junção de mais de uma sala original, tornando-se uma nova divisão interna.

No momento da constatação *in loco*, as salas encontravam-se fechadas, tendo sido informado que a posse das chaves estava com os executados. Dessa forma, não foi possível proceder à constatação interna das salas.

Aparentemente, a área externa, composta pelo corredor, recebeu pintura recente e conta com piso cerâmico. O acesso ao 02º andar se deu por meio de escadas, considerando que o elevador se encontrava quebrado, sendo que os acessos aos andares aparentemente permanecem fechados por grades, sendo necessária a devida autorização para acesso.

O edifício está inserido em via pavimentada e de grande fluxo, contando com guias de delimitação e passeio público.

Para a elaboração do presente parecer avaliativo, foi considerada, para fins de valoração do bem, a área total constante da matrícula, correspondente a 55,31250 m². Dessa forma, a avaliação não foi realizada individualmente por sala, mas considerando-se a metragem total do imóvel, conforme sua descrição registral e oficial, podendo ter havido junções internas entre as salas.

Abaixo o registro fotográfico realizado:



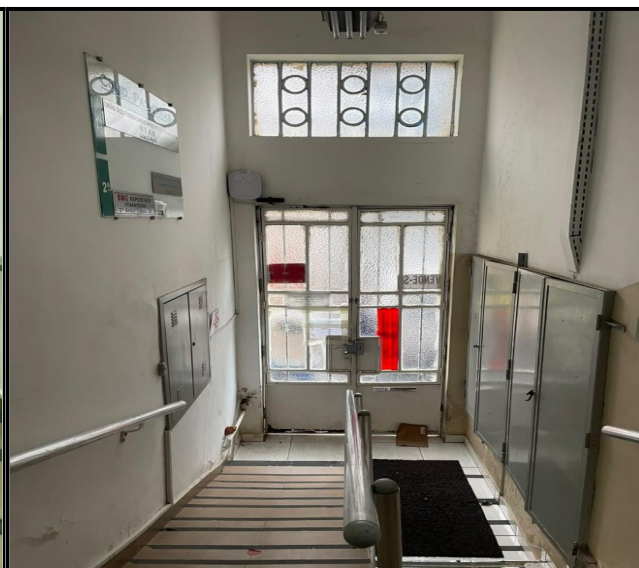


Akimoto
Leilões

ZULEIKA M. AKIMOTO

LEILOEIRA OFICIAL - JUCESP Nº 1253/2021

www.akimotoleiloes.com.br



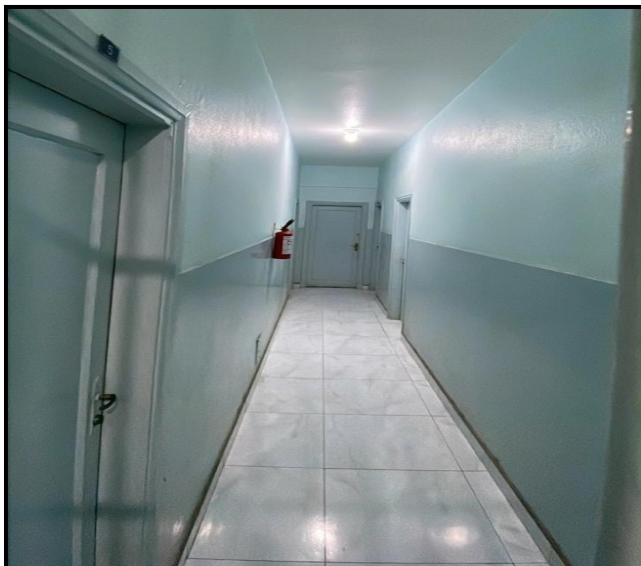


Akimoto
Leilões

ZULEIKA M. AKIMOTO

LEILOEIRA OFICIAL - JUCESP Nº 1253/2021

www.akimotoleiloes.com.br





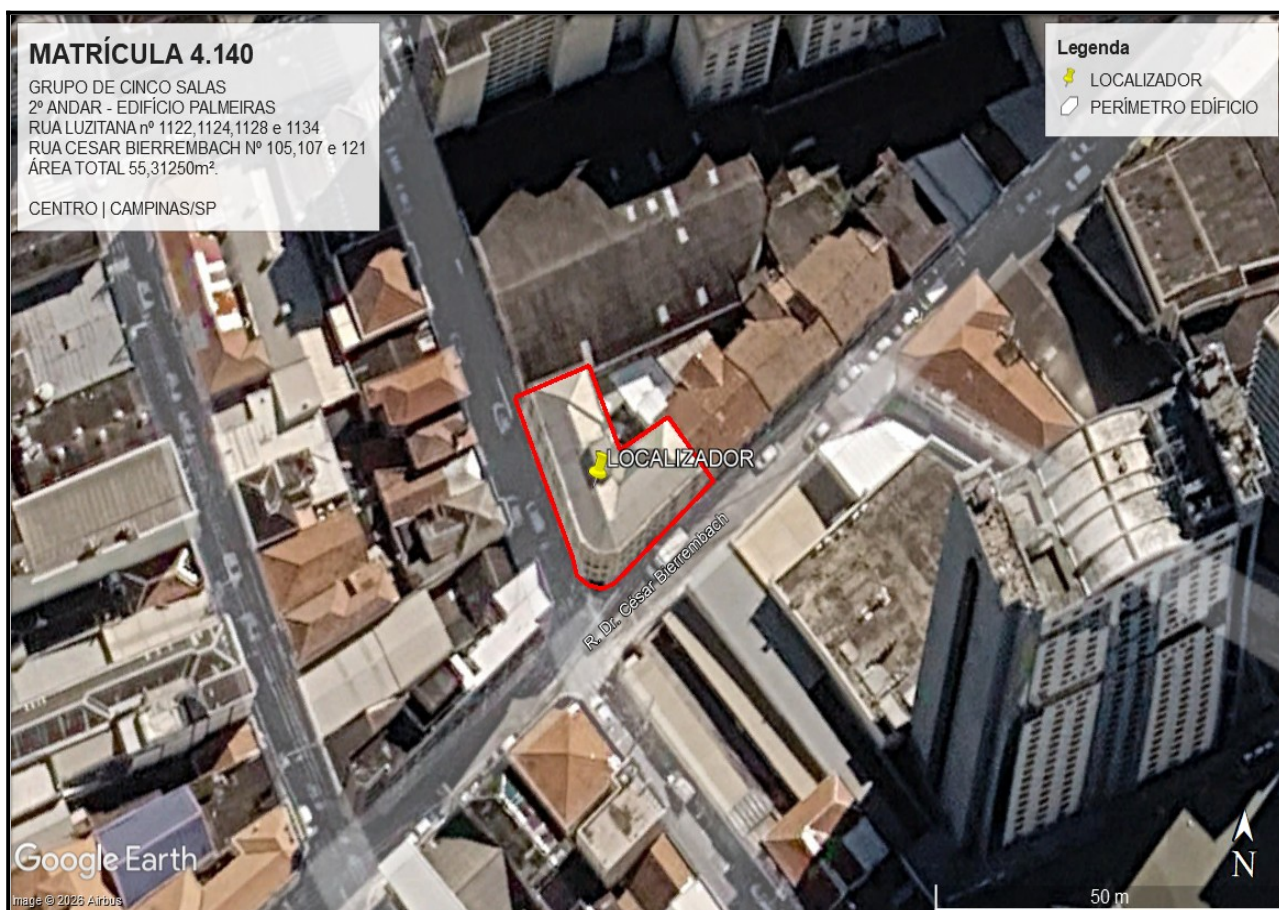
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O edifício está situado na esquina das Ruas Luzitana e Cesar Bierrembach, sendo o número 1122, no Edifício Palmeiras no Centro da cidade de Campinas/SP.

O bem está inserido em uma região predominantemente comercial, contando, em seu entorno, com lojas de diversos segmentos, lanchonetes, bares, hotéis, shopping center, igrejas, praças, farmácias, mercados, instituições de ensino, bem como diversos outros estabelecimentos comerciais.

A localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/k63wHQc5NjTQi6s98>.

Abaixo, imagem aérea da localidade:



Observação: A imagem acima se trata de delimitação aproximada do bem.

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir um valor correto à área do imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de salas comerciais com características semelhantes, na região do imóvel avaliado. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

www.akimotoleiloes.com.br | contato@akimotoleiloes.com.br | (11) 2853-0607



6.2 Sala comercial, na Rua Costa Aguiar, nº 698 no Centro de Campinas/SP, com área de 65,00m², por R\$ 65.000,00, ou seja, R\$ 1.000,00/m².

Alugar ▾

Comprar ▾

Anunciar ▾

Criar conta

Entrar

9 fotos

Mapa

Conversar agora

Venda > > Rua Costa Aguiar

Destaque

Para comprar

Sala / Conjunto

Compartilhar

Favoritar

Sala Comercial à venda, 65m² - Centro

Metragem

65 m²

Quartos

0

Banheiros

1

Vagas

0

Elevador

Interfone

+2

Publicado há 7 meses, atualizado há 16 horas.

Localização

Rua Costa Aguiar, 698 - Centro, Campinas - SP

SAIBA MAIS SOBRE O IMÓVEL

Valores

Venda

R\$ 65.000

Condomínio

R\$ 633/mês

IPU

R\$ 210

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

Simular consórcio

Características

Imóvel	Condomínio
65 m ²	0 quartos
1 banheiro	0 vagas
0 suítes	Interfone

Mostrar menos

Sala Comercial à venda, 65m² - Centro

(Código do anunciante: SA0304 | Código no Viva Real: 2868448407)

Excelente oportunidade em sala comercial desocupada no Edifício Segurança, localizado no coração de Campinas, em região privilegiada e com fácil acesso a diversos serviços e comércio. O conjunto é composto por duas salas conjugadas, copa e lavabo.

(19) 3234-...mostrar telefone

Anúncio criado em 2 de fevereiro de 2026, atualizado há 16 horas.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Pelegrini Imóveis

☆ -/5

514 imóveis

Anunciando desde 28 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, R\$ 65.000, Rua Costa Aguiar 698 - Centro, Campinas - SP

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(19) 3234-...mostrar telefone

WhatsApp

www.akimotoleiloes.com.br | contato@akimotoleiloes.com.br | (11) 2853-0607

www.akimotoleiloes.com.br | contato@akimotoleiloes.com.br | (11) 2853-0607

www.akimotoleiloes.com.br | contato@akimotoleiloes.com.br | (11) 2853-0607

www.akimotoleiloes.com.br | contato@akimotoleiloes.com.br | (11) 2853-0607



6.6 Sala situada no Centro de Campinas/SP, com área de 61,00m², por R\$ 69.000,00, ou seja, R\$ 1.131,15/m².

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Ver todas as fotos

Comercial · 61m²

Venda R\$ 69.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 590 · IPTU R\$ 149

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

61 m² tot.

61 m² útil

1 banheiro

56 anos

sala à venda em Centro

Sala comercial localizada no Centro de Campinas, com divisórias formando 2 salas, ideal para escritório com banheiro. Portaria e elevador.

A Soberana Imóveis iniciou suas atividades em 1973, dedicando-se ao ramo de atividades de venda, locação e administração de imóveis. Agora também com especialistas em avaliação, regularização e financiamento de imóveis. Para um atendimento especializado, dividimos nosso departamento Comercial em uma equipe de venda e uma equipe de locação. Além disso, temos um o departamento jurídico e equipe de suporte administrativo que estão preparados para possibilitar a melhor experiência possível nos negócios. Conte com a nossa equipe para transformar seus sonhos em bons negócios! - 10/09/2026

Ler menos

Perguntas para a imobiliária

Coloque uma pergunta e envie para o anunciante e sua equipe

Contate o anunciante

Mensagem

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

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

SOBERANA IMÓVEIS

(19) 37 Ver o telefone



6.7 Sala situada na Rua Visconde do Rio Branco, nº 301, Centro de Campinas/SP, com área de 58,00m², por R\$ 60.000,00, ou seja, R\$ 1.034,48/m².

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Comercial · 58m²

Venda R\$ 60.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 740 · IPTU R\$ 145

Rua Visconde do Rio Branco 301, Centro, Campinas

58 m² tot.

58 m² útil

1 banheiro

15 anos

sala à venda em Centro

Sala comercial para locação no Edifício Liberdade - Bairro Conceição, Campinas.

Localizada no tradicional bairro Conceição, em Campinas, esta sala comercial de 58m² no Edifício Liberdade oferece o ambiente ideal para profissionais e empresas que buscam conforto, funcionalidade e uma excelente relação custo-benefício. O imóvel conta com 3 salas amplas, uma copa prática e 1 banheiro, proporcionando versatilidade para escritórios, consultórios, startups ou prestadores de serviços. Cada ambiente foi pensado para garantir privacidade, organização e fluidez no atendimento, tornando o espaço perfeito para receber clientes com profissionalismo.

O bairro Conceição é conhecido pela sua infraestrutura completa, com fácil acesso a importantes vias da cidade e proximidade a comércios, bancos, restaurantes e transporte público. Essa localização privilegiada facilita o dia a dia e valoriza o investimento a longo prazo.

Benefícios e oportunidades. Mesmo sem vagas de garagem, o edifício está em uma área

Contate o anunciante

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Ducati Imóveis
(19) 25 **Ver o telefone**



6.8 Sala situada no Centro de Campinas/SP, com área de 60,00m², por R\$ 75.000,00, ou seja, R\$ 1.250,00/m².

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

[Ver todas as fotos](#)

Comercial · 60m²

Venda R\$ 75.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 490 · IPTU R\$ 184

© RUA José Paulino al 1100, Centro, Campinas

60 m² tot.

1 banheiro

Breve Lançamento

Sala Comercial à Venda em Campinas-SP: 3 Salas, 1 Banheiro e 60 m² no Centro!

OPORTUNIDADE ÚNICA!

Conjunto comercial à venda em uma localização privilegiada na região central de Campinas. Composto por duas salas amplas, recepção e banheiro privativo, este espaço é perfeito para profissionais da área da saúde, direito e muito mais.

Com janelas grandes de frente para a rua, o imóvel recebe o sol da manhã, proporcionando um ambiente iluminado e acolhedor. Além disso, o prédio comercial conta com uma recepção reformada e dois elevadores novos, garantindo praticidade e conforto para os usuários.

O edifício possui AVCB, laudo exigido para a emissão de alvará de funcionamento, e está localizado próximo ao Hospital Santa Tereza, Palácio da Justiça, Faculdade FGV, bancos, lanchonetes, restaurantes e comércio em geral.

Contate o anunciante

Mensagem

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

[Contatar](#)[Contato por WhatsApp](#)Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

REDE7 IMÓVEIS

3242-73

[Ver o telefone](#)

**7. MÉDIA ARITMÉTICA**

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	52,00	R\$ 55.000,00	R\$ 1.057,69
6.2	65,00	R\$ 65.000,00	R\$ 1.000,00
6.3	60,00	R\$ 65.000,00	R\$ 1.083,33
6.4	52,00	R\$ 70.000,00	R\$ 1.346,15
6.5	60,00	R\$ 85.000,00	R\$ 1.416,67
6.6	61,00	R\$ 69.000,00	R\$ 1.131,15
6.7	58,00	R\$ 60.000,00	R\$ 1.034,48
6.8	60,00	R\$ 75.000,00	R\$ 1.250,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.164,93

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 8 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 8

$$MA = R\$ 1.164,93/m^2$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	52,00	R\$ 55.000,00	R\$ 1.057,69
6.2	65,00	R\$ 65.000,00	R\$ 1.000,00
6.3	60,00	R\$ 65.000,00	R\$ 1.083,33
6.6	61,00	R\$ 69.000,00	R\$ 1.131,15
6.7	58,00	R\$ 60.000,00	R\$ 1.034,48
6.8	60,00	R\$ 75.000,00	R\$ 1.250,00
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.092,78

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 1.092,78/m^2$$

7.2 Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem



razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Outro fator relevante a ser considerado na composição do valor do bem se refere à impossibilidade de acesso ao interior das salas, circunstância que inviabilizou a verificação direta de suas condições internas, especialmente quanto ao estado de conservação, padrão de acabamento, eventuais patologias construtivas, instalações e demais características que possam influenciar sua condição de uso e, conseqüentemente, seu valor de mercado.

Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 710,30**.

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de 55,3125m², do imóvel em questão é assim especificado:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{METRAGEM} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 55,31250 \times \text{R\$ } 928,86$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 51.377,57$$

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 51.300,00

(cinquenta e um mil e trezentos reais)

Limite inferior: R\$ 46.170,00 | Limite superior R\$ 56.430,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 16 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Atenciosamente,

Campinas/SP, 11 de setembro de 2026.

ZULEIKA MATSUMURA
AKIMOTO:15565380812

Assinado de forma digital por
ZULEIKA MATSUMURA
AKIMOTO:15565380812
Dados: 2026.09.11 10:51:21
-03'00'

(assinado digitalmente)

ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO

Leiloeira Oficial