



PARECER AVALIATIVO

Processo: 0021158-94.2022.8.26.0114

Campinas/SP, 11 de setembro de 2026.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas, estado de São Paulo, por meio do processo 0021158-94.2022.8.26.0114.

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 Detalhes conforme constatação

Conforme constante nos autos, o imóvel não possui matrícula individualizada, estando aparentemente vinculado à matrícula-mãe nº 65.763. Em análise aos autos, verifica-se tratar do apartamento nº 55, localizado no 5º pavimento do Edifício Corrente. O imóvel é composto por sala de estar/jantar, um dormitório, sendo uma suíte, cozinha, área de serviço e varanda, além de uma vaga de garagem.

O bem apresenta idade aparente superior a 30 anos, possuindo área útil de 51,92 m², área comum de 17,396 m² e área comum descoberta de 2,117 m², correspondendo, assim, à área total efetiva de 71,433 m². Consta, ainda, área comum descoberta de 0,423 m², correspondendo à área total construída de 69,739 m². O imóvel está inserido em terreno correspondente ao lote nº 07, do quarteirão nº 1.081, com área de 603,26 m².

Não foi possível realizar a constatação interna, tendo em vista que, no momento da vistoria *in loco*, não havia ninguém no imóvel, tampouco foi fornecido acesso à unidade.

Com relação ao edifício, este está inserido em via pavimentada com blocos, possuindo delimitação por guias e passeio público. O edifício encontra-se em regular estado de conservação. Aparentemente, as garagens estão localizadas no subsolo e no primeiro pavimento. O edifício conta, ainda, com recepção e elevadores de acesso aos apartamentos.



Abaixo o registro fotográfico realizado:





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O edifício está situado na Rua Duque de Caxias, nº 1093, no Condomínio Edifício Corrente, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, se tratando do apartamento nº 55 localizado no 5º andar.

O bem está inserido em uma região de predominância residencial, próximo ao Museu de História Natural de Campinas, contando, em seu entorno, com alguns estabelecimentos comerciais, além de diversos condomínios e imóveis residenciais.

A localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/wLJBbGMkmRc16R8a8>.

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 apartamento com características semelhantes, na região do imóvel avaliado. Vejamos abaixo pesquisa de mercado:



6.1 Apartamento sito no Edifício do imóvel avaliando, com área de 57,00m², por R\$ 450.000,00, ou seja, R\$ 7.894,74/m².

Alugar ▾ Comprar ▾ Anunciar ▾

Criar conta

Entrar

20 fotos

Vídeo

Mapa

Conversar agora

Venda > > Rua Duque de Caxias

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 1 Quarto à venda, 57m² - Centro

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

57 m²

1

1

1

Varanda

Cozinha

Lavanderia

Publicado há 1 mês, atualizado há 1 semana.

Localização

Rua Duque de Caxias, 1093 - Centro, Campinas - SP

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

Condomínio

IPTU

R\$ 450.000

R\$ 550/mês

R\$ 84

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

Simular consórcio

Características

Imóvel	Condomínio
57 m²	1 quarto
1 banheiro	1 vaga

Mostrar mais ▾

Apartamento com 1 Quarto à venda, 57m² - Centro

(Código do anunciante: AP007746 | Código no Viva Real: 2902320228)

Apartamento a venda no Centro em Campinas/SP

Localização ótima, próximo a mercados, farmácias, posto de gasolina, entre outros comércios e fácil acesso as rodovias.

Apartamento com um dormitório, varanda, cozinha ampla com armários planejados e área de serviço. Conta ainda com uma vaga de garagem coberta, oferecendo praticidade e conforto no dia a dia.

Condomínio com portão eletrônico

Vale a pena conferir!

Agende sua visita com um de nossos corretores:

Swiss House Negócios Imobiliários -

Ocultar descrição ▾

(19) 3278-...mostrar telefone

SH

Swiss House Negócios Imobiliários

4.3/5

3.592 Imóveis

Anunciando desde 26 de junho de 2023

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 450.000, Rua Duque de Caxias 1093 - Centro

☒ Receber ofertas similares ⓘ

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente 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) 3278-...mostrar telefone

WhatsApp

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



6.3 Apartamento a venda localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando, com área de 58,00m², por R\$ 280.000,00, ou seja, R\$ 4.827,59/m².

Alugar ▾ Comprar ▾ Anunciar ▾

Criar conta

Entrar

30 fotos

Vídeo

Mapa

Conversar agora

Venda > > Rua Duque de Caxias

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 1 Quarto à venda, 58m² - Centro

Metragem

58 m²

Quartos

1

Banheiros

1

Vagas

--

Lavanderia

Varanda gourmet

+1

Publicado há 1 mês, atualizado há 1 semana.

Localização

Rua Duque de Caxias, 1093 - Centro, Campinas - SP

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 280.000

Condomínio

R\$ 730/mês

IPTU

R\$ 790

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel

58 m²

1 banheiro

Condomínio

1 quarto

Varanda gourmet

Apartamento com 1 Quarto à venda, 58m² - Centro

(Código do anunciante: AP026662 | Código no Viva Real: 2902286162)

Apartamento para venda no bairro Bosque em Campinas. Apartamento com 58 metros, contendo 1 quarto com ar condicionado, sala com varanda, cozinha americana, corredor com armário, lavanderia e banheiro. obs: Sem garagem. Condomínio com salão de festa, churrasqueira, 2 elevadores. excelente localização próximo ao bosque dos jequitibás, centro da cidade e comércios. Saída fácil para o shopping Iguatemi e principais rodovias da região. Estuda permuta com apartamento com 2 quartos e 2 banheiros até 450 mil reais. Oportunidade. Agende uma visita. De Lucca Imóveis. -

Ocultar descrição

(19) 3755-...mostrar telefone

Anúncio criado em 30 de julho de 2026, atualizado há 1 semana.

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.

De Lucca Imóveis

4.6/5

3.448 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 280.000, Rua Duque de Caxias 1093 - Centro

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) 3755-...mostrar telefone

WhatsApp

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



6.4 Apartamento a venda localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando, com área de 52,00m², por R\$ 248.000,00, ou seja, R\$ 4.769,23/m².



22 fotos

Mapa

Conversar agora



VivaReal

Alugar ▾ Comprar ▾ Anunciar ▾

Criar conta

Entrar

Venda > > Rua Duque de Caxias

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 1 Quarto à venda, 52m² - Centro

Metragem

Quartos

Banheiros

Vagas

52 m²

1

1

1

Elevador

Cozinha

TV a cabo

+6

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 mês.

Localização

Rua Duque de Caxias - Centro, Campinas - SP



Maps

Dados cartográficos ©2020

Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

Condomínio

IPTU

R\$ 248.000

R\$ 635/mês

R\$ 1.063

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel

Condomínio

52 m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Mostrar mais ▾

Apartamento com 1 Quarto à venda, 52m² - Centro

(Código do anunciante: AP2841 | Código no Viva Real: 2741126356)

Vende, apto, 1 dormitório/Suíte, 52,00 m², sala com sacada, cozinha com armários e área de serviço.
Sala.
Dormitório/suíte.
Cozinha com armários.
Banheiro com gabinete e box.
Área de serviço.
Andar alto.
Sol da manhã.
Sanasa (conta).
2 elevadores.
Vaga de garagem.

Área de lazer:
Salão de festa.
Churrasqueira.
.
1 quadra do Bosque dos Jequitibás/Rua Coronel Quirino-Cambuí.
Venha conhecer!!!
Agende sua visita!!! -

Link Corretor - Corretores Associa...

5/5

232 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 248.000, Rua Duque de Caxias - Centro

✓ 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) 3397-... [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



6.6 Apartamento situado na Rua Duque de Caxias, nº 868 no Centro de Campinas/SP, com área de 57,00m², por R\$ 198.000,00, ou seja, R\$ 3.473,68/m².

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

10 fotos

Vídeo

Mapa

Conversar agora

Rede Provetum - Proença

-/5 938 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Venda > Rua Duque de Caxias

Para comprar Apartamento

Compartilhar Favoritar

Apartamento com 1 Quarto à venda, 57m² -...

Metragem 57 m²

Quartos 1

Banheiros 1

Vagas --

Elevador Lavanderia ±1

Publicado há 1 mês, atualizado há 4 semanas.

Localização

Rua Duque de Caxias, 868 - Centro, Campinas - SP

Maps

Centro Bosque dos Lequitos

Dados do mapa Termos Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 198.000

Condomínio R\$ 783/mês

IPTU R\$ 736

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio klubi

Características

Imóvel

Condomínio

57 m²

1 quarto

1 banheiro

Apartamento com 1 Quarto à venda, 57m² - Centro

(Código do anunciante: AP324651 | Código no Zap: 2902480201)

Quer morar bem localizado, fazer tudo a pé e ainda economizar na taxa de condomínio? Este apartamento no Condomínio Torre Argenta é perfeito para você que busca praticidade no dia a dia.

Com ambientes bem distribuídos e iluminados, o imóvel oferece o conforto ideal para quem trabalha ou estuda na região central de Campinas. Esqueça o estresse

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 198.000, Rua Duque de Caxias, 868 - Centro, Campinas - SP que encontrei no Zap

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) 2511-... 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



7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	57,00	R\$ 450.000,00	R\$ 7.894,74
6.2	45,00	R\$ 270.000,00	R\$ 6.000,00
6.3	58,00	R\$ 280.000,00	R\$ 4.827,59
6.4	52,00	R\$ 248.000,00	R\$ 4.769,23
6.5	48,00	R\$ 180.000,00	R\$ 3.750,00
6.6	57,00	R\$ 198.000,00	R\$ 3.473,68
6.7	57,00	R\$ 266.000,00	R\$ 4.666,67
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 5.054,56

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 7 AMOSTRAS DIVIDIDO POR 7

$$MA = R\$ 5.054,56/m^2$$

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
6.3	58,00	R\$ 280.000,00	R\$ 4.827,59
6.4	52,00	R\$ 248.000,00	R\$ 4.769,23
6.7	57,00	R\$ 266.000,00	R\$ 4.666,67
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 4.754,49

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

$$MF = R\$ 4.754,49/m^2$$

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.



Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 4.041,32**.

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 útil de 51,92m², do imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO IMÓVEL = METRAGEM x VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 51,92 x R\$ 4.041,32

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 209.825,33

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 210.000,00
(duzentos e dez mil reais)

Limite inferior: R\$ 189.000,00 | Limite superior R\$ 231.000,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO 50% PENHORA: R\$ 105.000,00
(cento e cinco mil reais)

Limite inferior: R\$ 94.500,00 | Limite superior R\$ 115.500,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 14 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada digitalmente.

Atenciosamente,

Campinas/SP, 11 de setembro de 2026.

ZULEIKA
MATSUMURA
AKIMOTO:15565380812
380812

Assinado de forma digital
por ZULEIKA
MATSUMURA
AKIMOTO:15565380812
Dados: 2026.09.11
14:34:51 -03'00'

(assinado digitalmente)

ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO

Leiloeira Oficial