

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

PROCESSO 0001806-65.2020.8.26.0650

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS – 3ª VARA**

JULHO/2025



JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

IMÓVEL:

Um prédio residencial sob o numero 328, pela Rua Washington Luiz e respectivo terreno e quintal, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: medindo 10m de frente para a referida rua, 10m nos fundos, 25,30m de ambos os lados, confrontando com os prédios 318 e 328 e no fundo com o prédio 113, pela Rua Sandoval Meirelles, com área de 250m².

A metragem de construção do referido prédio residencial não consta na Matrícula do imóvel, e através de pesquisa chegou-se a metragem de 170m² de construção.

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (casa em bairro)

OBJETIVO:

Determinar valor de mercado para comercialização (venda a vista).

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao processo 0001806-65.2020.8.26.0650 da 3ª Vara do Forum da Comarca de Valinhos.

DATA DA VISTORIA:

15 de julho de 2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais).

1- APRESENTAÇÃO:

O presente Laudo Pericial Judicial (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por um Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª Região)

Este Perito Avaliador de Imóvel também está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidor de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe

confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliador de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóvel esta autorizada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que esta em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste duvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis esta autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 – PREMISSAS:

O Imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 – METODOLOGIA:

Procurou-se adotar o “(Método Comparativo Direto de Dados de Mercado), através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica de comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliado, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Valor de mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei de Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores de mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4 – REFERENCIAS NORMATIVAS:

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR nº 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão normativa.

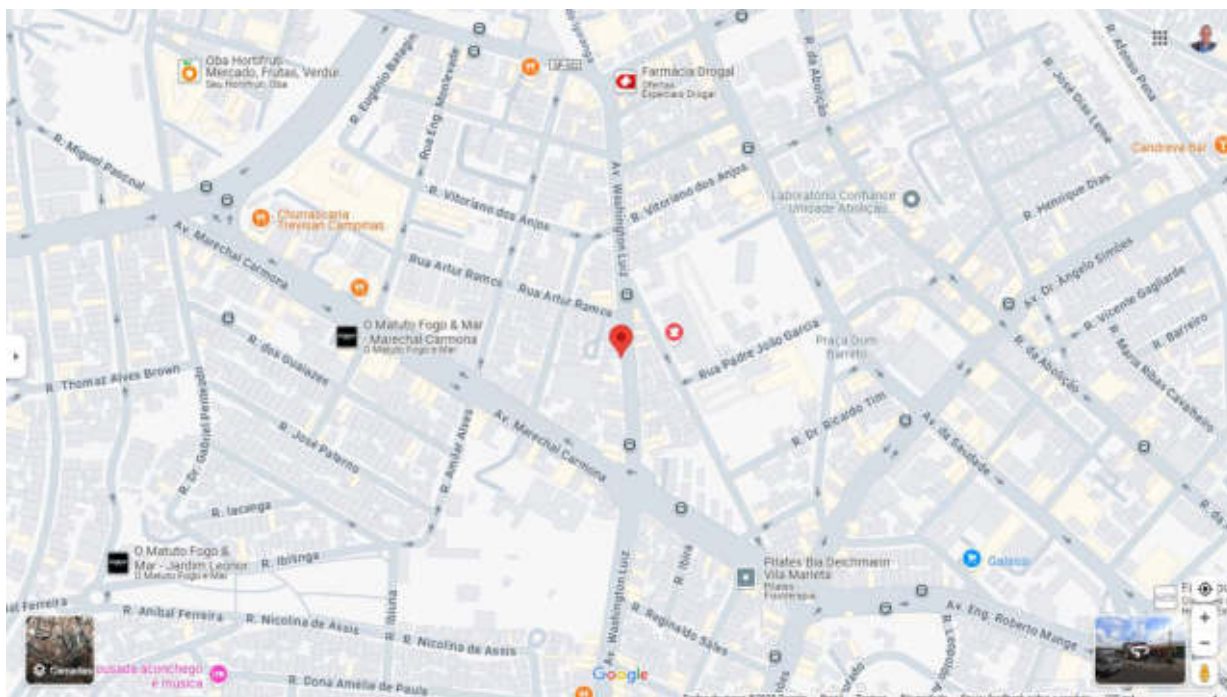
5- DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA:

Cópia da Matrícula do Imóvel de número 145969, do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP (anexada aos autos do processo judicial).

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 15 de julho de 2025, acompanhada pelo advogado Sergio Roberto Basso com OAB nº 134089.

O imóvel residencial esta localizado na Avenida Washington Luiz, 328 no bairro Ponte Preta na cidade de Campinas/SP e CEP: 13.041-355.

Mapa aéreo da localização:



JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

Vista aérea do imóvel:

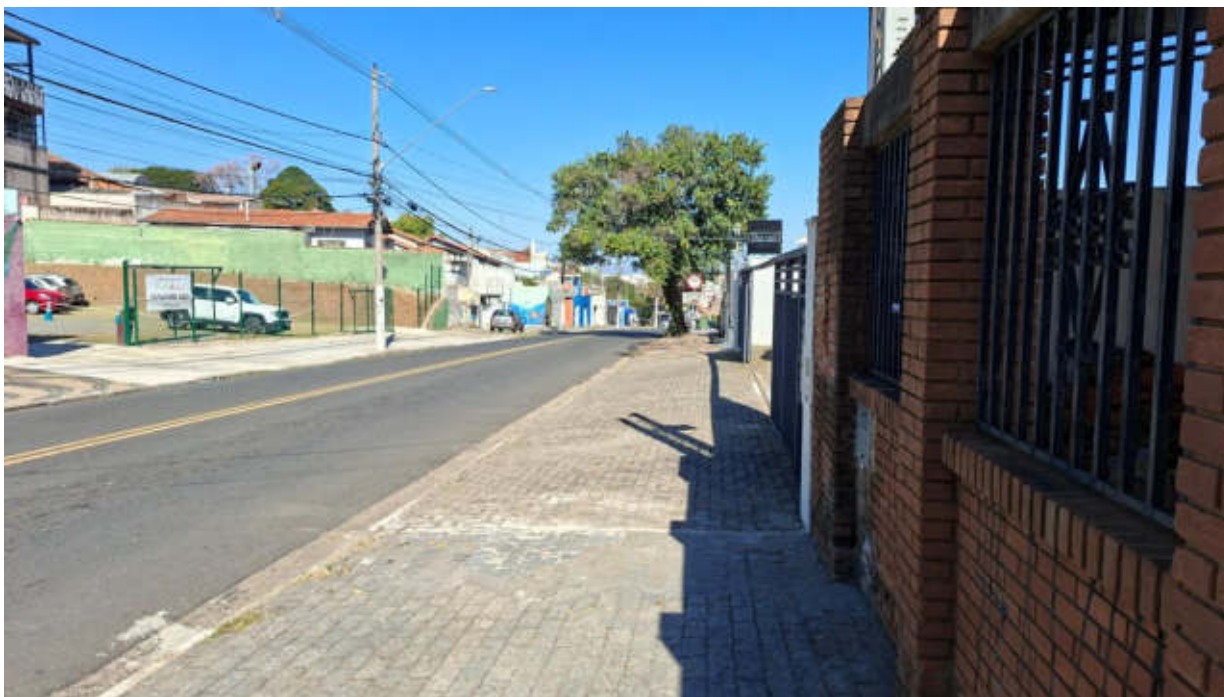


Vista aérea do imóvel:



JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

Vista Rua Washington Luiz (direita do imóvel):**Vista Rua Washington Luiz (esquerda do imóvel):**

8- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel do tipo casa térrea com Matrícula de nº 145969 no 3º Registro de Imóveis Campinas/SP.

8.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O terreno do imóvel esta na Rua Washington Luiz, 328 e caracterizado da seguinte forma: medindo 10m de frente para a referida rua, 10m nos fundos, 25,30m de ambos os lados, confrontando com os prédios 318 e 328 e no fundo com o prédio 113, pela Rua Sandoval Meirelles, com a área de 250m², conforme Matrícula. O terreno tem a topografia plana.

8.2- DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma construção destinada a moradia, edificada em alvenaria, em único pavimento acima do nível da rua e mais garagem coberta no nível da rua.

Compõe-se basicamente de: Sala, cozinha, 04 quartos sendo 01 suíte, banheiro social, 06 vagas de garagem sendo 02 cobertas. Corredor lateral, quintal e no fundo uma edícula com quarto e banheiro e uma área coberta.

Os materiais de acabamento empregados são de padrão regular, apresentando-se em estado precário de conservação, banheiros faltando equipamentos, pisos quebrados, quartos e sala em taco que necessita manutenção ou troca, e pintura com vários pontos necessitando refazer. Idade aproximada do imóvel é 50 anos.

Sua área total construída é de 170m², conforme pesquisa e informação obtida por esse perito.

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

FOTOS:

Fachada:



Garagem:



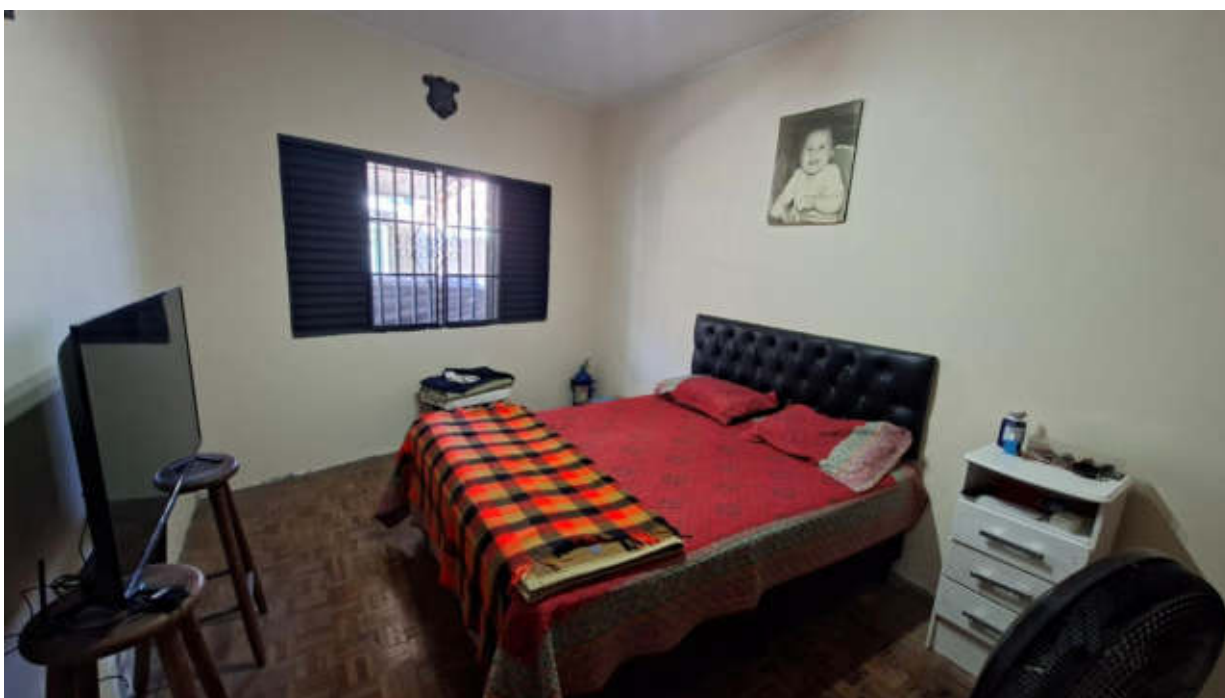
JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

SALA:**COZINHA:**

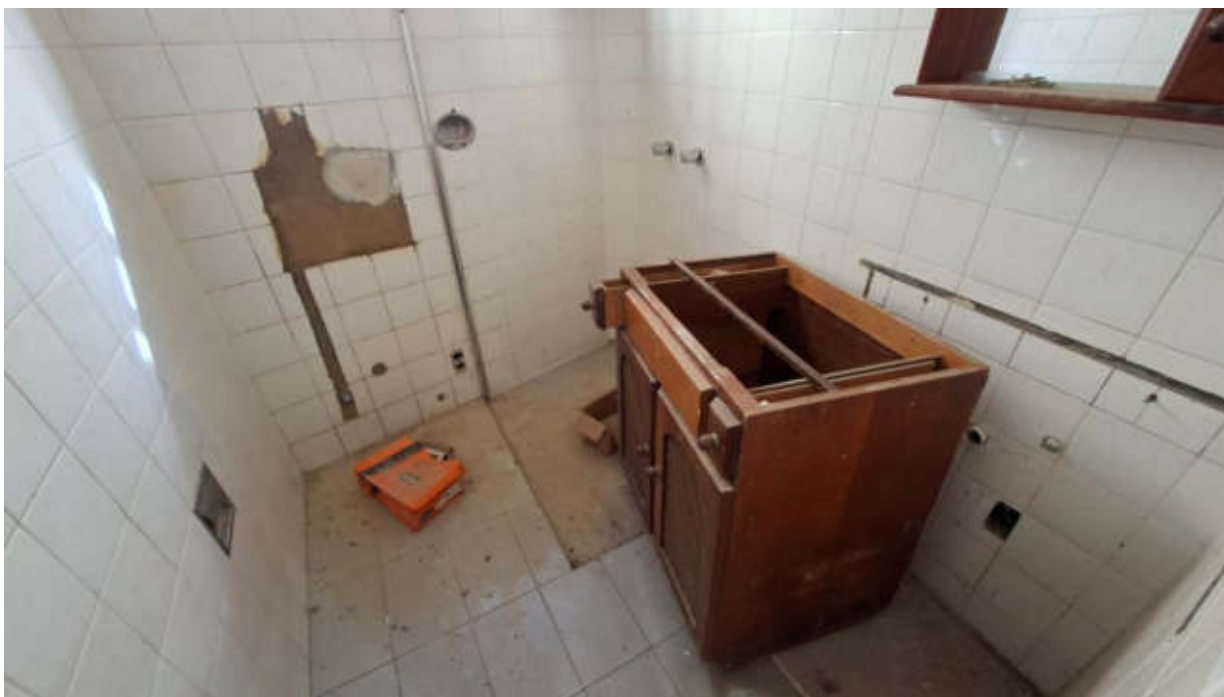
JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

COZINHA:**SUÍTE:**

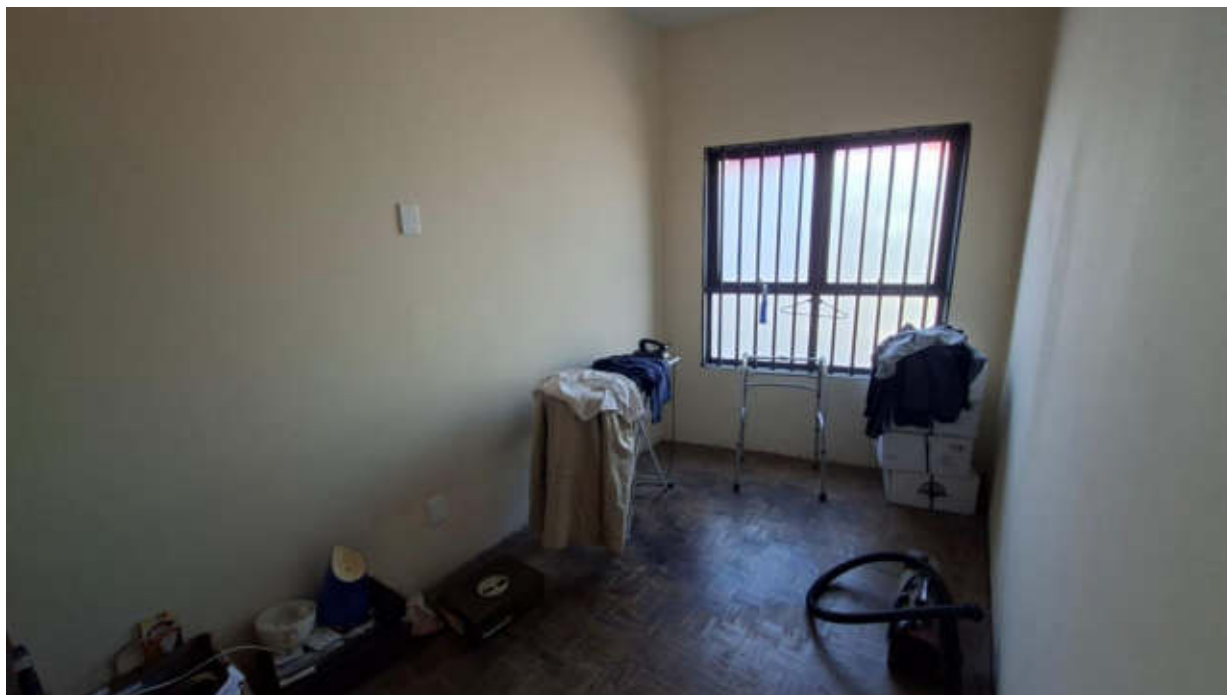
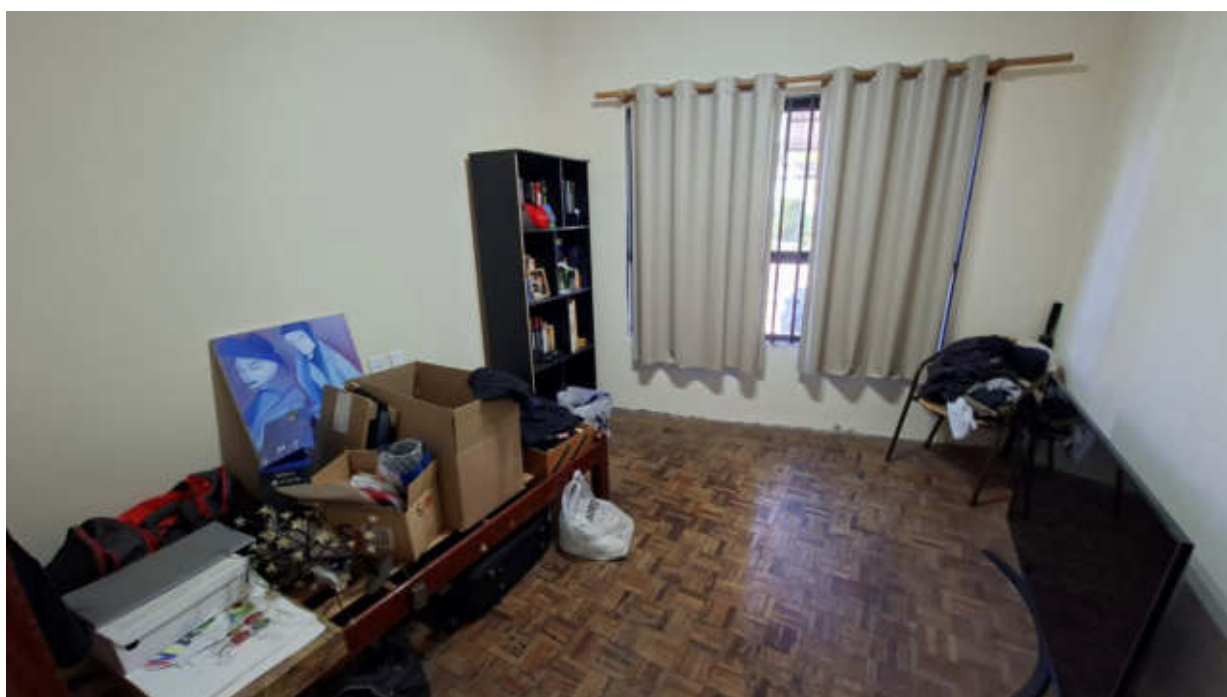
JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

SUÍTE:**BANHEIRO SUÍTE:**

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

QUARTO 1:**QUARTO 2:**

JOSÉ CIRILO DA SILVA
Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

QUARTO 3:



BANHEIRO SOCIAL:



JOSÉ CIRILO DA SILVA
Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

QUINTAL:



QUARTO EDICULA:



BANHEIRO EDICULA:



ÁREA EXTERNA EDICULA:



9- RESUMO DE ÁREAS:

Com base nas informações da Matrícula do imóvel e dados obtidos por esse perito, o imóvel é composto pelas seguintes áreas:

Área do terreno: 250m²

Área construída: 170m²

OBS.: Para fins desta avaliação, a unidade considerada pelo mercado imobiliário é a área construída, portanto, para o presente caso, será adotada a área construída de 170m².

10- ELEMENTOS DE REFERENCIA DA PESQUISA DE MERCADO:

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

ELEMENTO 1:**Local:** Bairro Ponte Preta (Campinas)**Tipo:** Casa térrea**Área construída:** 167m²**Preço de venda:** R\$ 595.000,00 (R\$ 3.562,87m²)**Fonte:** Pleno Imóveis – 019 3387.8533**Link:** <https://www.plenoimoveis.com.br/imoveis/casa-venda-4-dormitorios-3-vagas-167m2-campinas-ponte-preta-CA14582>**Foto elemento 1:**

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

ELEMENTO 2:**Local:** Avenida Washington Luiz, Ponte Preta – Campinas/SP**Tipo:** Casa térrea**Área construída:** 130m²**Preço de venda:** R\$ 490.000,00 (R\$ 3.769,23m²)**Fonte:** Rede Provectum – 19 2511.4111**Link:** <https://redeprovectum.com.br/imovel/ca314757-casa-venda-vila-marieta-campinas-sp/>**Foto elemento 2:**

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

ELEMENTO 3:**Local:** Bairro Ponte Preta – Campinas**Tipo:** Casa térrea**Área construída:** 181m²**Preço de venda:** R\$ 699.000,00 (R\$ 3.861,87m²)**Fonte:** Rede Provectun – 19 2511.4111**Link:** <https://redeprovectum.com.br/imovel/ca251650-casa-venda-ponte-preta-campinas-sp/>**Foto elemento 3:**

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

ELEMENTO 4:**Local:** Bairro Ponte Preta – Campinas/SP**Tipo:** Casa térrea**Área construída:** 146m²**Preço de venda:** R\$ 520.000,00 (R\$ 3.561,64m²)**Fonte:** Rede Provectum – 19 2511.4111**Link:** <https://redeprovectum.com.br/imovel/ca291701-casa-venda-ponte-preta-campinas-sp/>**Foto elemento 4:**

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

ELEMENTO 5:**Local:** Jardim Leonor – Campinas/SP**Tipo:** Casa térrea (com rampa de acesso)**Área construída:** 176m²**Valor venda:** R\$ 620.000,00 (R\$ 3.522,72m²)**Fonte:** Rede Provectun – 19 2511.4111**Link:** <https://redeprovectum.com.br/imovel/ca315739-casa-venda-jardim-leonor-campinas-sp/>**Foto elemento 5:**

11 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO:

Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90.

Elementos:	Preço / m ²	Fator oferta	Preço tratado/m ²
01	R\$ 3.562,87	0,95	R\$ 3.384,73
02	R\$ 3.769,23	0,95	R\$ 3.580,77
03	R\$ 3.861,87	0,95	R\$ 3.668,78
04	R\$ 3.561,64	0,95	R\$ 3.383,56
05	R\$ 3.522,72	0,95	R\$ 3.346,58

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos 05 elementos de referencia resulta em **R\$ 3.472,88m²**.

Portanto, o resultado será:

R\$ 3.472,88m² (preço médio tratado por m²)
 x 170m² (área total construída)
 = R\$ 590.389,60

Ou

R\$ 590.000,00 por arredondamento para valor de mercado.

12 – QUESITOS:

Abaixo os questionamentos por parte do advogado CARVALHO E SILVA / DR Fernando Gabriel de Carvalho e Silva.

- 1- Qual o valor de mercado do imóvel?
 O valor do imóvel foi determinado em R\$ 590.000,00
- 2- Qual o valor de locação do imóvel?

Este PTAM foi realizado somente com valor de comercialização para venda, mas pelo praticado no mercado e pelas condições do imóvel estimo em R\$ 3.500,00.

3- A localização do imóvel, levando em consideração o bairro, bem como os diversos estabelecimentos comerciais próximos, influencia no valor de mercado e de locação do imóvel?

Sim. Todos esses quesitos foram levados em consideração neste PTAM.

4- O imóvel esta em condição de ser habitado?

A imóvel esta habitável, o mesmo é ocupado na presente data pelo Sr Remo Batista Baenas de Souza e pelo seu irmão. A casa esta mobiliada e com moradores, informação do Sr Remo que acompanhou essa vistoria.

13 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Trata-se de uma casa térrea de padrão médio, inserido em rua de bom fluxo de veículos, com variado comércio.

Localiza-se em bairro de classe média na cidade de Campinas/SP, com toda infraestrutura urbana, servida por linhas de transporte publico e com todas as facilidades de comercio e serviços necessários nas proximidades.

O imóvel tem aproximadamente 50 anos, e são necessárias melhorias de conservação e manutenção, conforme já comentado nos itens 8.2 e 12 deste PTAM.

Observado que o imóvel esta a venda em algumas imobiliárias, mas pelo valor pedido (R\$ 900.000), considero que deve encontrar alguma dificuldade para venda nesse valor.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário atual para o presente caso.

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

14 – AVALIAÇÃO:

Conclui-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, que o imóvel residencial (casa térrea), objeto deste Laudo de Avaliação (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), localizado na Avenida Washington Luiz, 328 – Bairro Ponte Preta – Campinas/SP – CEP 13.041-355, pode ser avaliado para comercialização de venda a vista nas condições normais de mercado em:

R\$ 590.000,00 (Quinhentos e noventa mil reais)

E para que produza os seus efeitos legais, JOSÉ CIRILO DA SILVA, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/SP (2ª Região) sob nº 78.296F e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI / CNAI sob nº 18.537, assina e certifica este Laudo de Avaliação (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 27 (vinte sete) paginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Valinhos, 16 de julho de 2025

JOSE CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 78.296

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 18.537

**JOSE CIRILO DA
SILVA:04914687
844**

Assinado de forma digital
por JOSE CIRILO DA

SILVA:04914687844

Dados: 2025.07.16 09:18:22
-03'00'

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

**CURRICULO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

José Cirilo da Silva
RG. 16289466-1 SSP/SP
CPF . 049146878-44

CRECI. 78296-2 / COFECI-CNAI. 18537

Email: josecirilocorretor@gmail.com**FORMAÇÃO ACADEMICA**

Administração de Empresas, incompleto, UNINOVE - 2001

Técnico em Transações Imobiliárias – Escola EBRAE – Concluído em 2005

Curso de Avaliador Imobiliário – Escola CEAD – Concluído em 2016

Curso de Avaliação Imobiliária CRECI/SP – Concluído em 2022

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

MADIA IMÓVEIS LTDA – 07/2007 até presente data

INCRITO COMO PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS - TJ SP
(2019)**RESPONSABILIDADES**

Captação e venda de imóveis

Avaliação imobiliária

Prospecção de novos clientes

SOBRE O PROFISSIONAL

Atuando como corretor de imóveis na cidade de Valinhos e Região desde 2002. Amplo conhecimento do funcionamento de venda de imóveis, prontos ou em lançamentos, comerciais e residenciais, urbanos e rurais. Atendimento pessoal de venda. Acompanhamento de financiamento e assinaturas de contratos. Acompanhamento e pesquisa de valores de mercado de imóveis prontos e futuros lançamentos. Avaliação como perito avaliador e confecção de PTAM (Avaliador credenciado pelo COFECI).