

“A QUEM POSSA INTERESSAR”

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Diego Alex de Oliveira, corretor imobiliário avaliador, inscrito no CRECI/SP 2ª Região sob nº 183737-F / 37.230-J e no CRECI/MG 4ª Região sob nº 40352-S, inscrito no CNAI sob nº 024281, perito judicial, devidamente compromissado na presente solicitação da avaliação, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

Nesses termos,
Respeitosamente.
Campos do Jordão, 16 de agosto de 2025.

ASSINATURA DIGITAL - LEI 11.419/2006

Diego Alex de Oliveira
Corretor Imobiliário Avaliador – CRECI/SP 2ª Região nº 183737-F / 37.230-J
CRECI/MG 4ª Região nº 40352-S / CNAI nº 024281
CNP nº 022682 / CNDP nº 1113/2019
Perito Judicial

LAUDO PERICIAL

ÍNDICE ANALÍTICO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1 – Considerações Gerais	4
2 – DOS TRABALHOS PERICIAIS	4
3 – DA COMPETÊNCIA	4
4 – NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	5
5 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
6 – METODOLOGIA	5
7 – PARTES DA ABNT/NBR	6
8 – ZONA E LOGRADOURO	6
8.1 – Situação e Localização	6
8.2 – Condições de Infraestrutura Urbana	7
8.3 – Equipamentos Comunitários	7
8.4 – Melhorias Públicas	7
8.5 – Características da Região	8
8.6 – Perspectivas de Mercado	8
8.7 – Atributos do Imóvel	8
8.8 – Topografia	8
9 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
9.1 - Terreno	9
9.2 – Edificação	9
9.3 – Valor Venal Total	9
9.4 – Ocupação	9
9.5 – Georreferenciamento	9
9.6 – Altitude	9
9.7 – Orientação Cardeal	9
10 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	9
11 – NOTAS	10
12 – CONCLUSÃO	10
13 – TERMO DE ENCERRAMENTO	11
14 – CURRÍCULO DO PERITO AVALIADOR	12

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de solicitação de avaliação de mercado para a venda, com o objetivo de avaliar o bem imóvel comercial, localizado na Rua Francisco Bueno de Lacerda, nº 350, Bairro Parque Itália, Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13036-265.

1.1 – Considerações Gerais

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuados pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros.

2 – DOS TRABALHOS PERICIAIS

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

- Visitas de pesquisa e busca de informações na Prefeitura Municipal de Campinas/SP;
- Pesquisas junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos;
- Levantamento de dados de mercado;
- Análise técnica da documentação do imóvel;
- Cálculos estatísticos e de valoração.

3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um imóvel urbano constituído por um prédio comercial e seu respectivo terreno, parte do lote nº 3, no loteamento denominado “Parque Itália”, situado à Rua Francisco Bueno de Lacerda, nº 350, no bairro Parque Itália, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data-base que possam afetar a opinião relatada, e, também quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

4 – NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – DAO 013/2025

5 – DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita as Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

6 – PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

7 – METODOLOGIA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais” item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliado, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

As informações sobre as ofertas foram obtidas através de contatos com profissionais do mercado imobiliário, e posteriormente a isso, o perito efetuou uma visita aos locais dos elementos para comprovação das informações recebidas e verificação das características a serem consideradas nos cálculos avaliatórios, atentando sempre para os aspectos qualitativos e quantitativos dos elementos ofertados.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

8 – ZONA E LOGRADOURO

8.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel comercial no Município de Campinas, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Francisco Bueno de Lacerda, nº 350, no bairro Parque Itália.

8.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Vias urbanas pavimentadas;
- Guias e sarjetas;
- Rede de água tratada;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede coletora de esgotos;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Rede de gás encanado;
- Rede de TV a cabo;
- Rede de internet;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Entrega postal.

8.3 – Serviços e Equipamentos Comunitários (raio de 1,76km)

- Restaurantes;
- Shopping Center;
- Centro Comercial;
- Agência dos Correios;
- Instituições de Ensino;
- Hospitais e Clínicas Médicas;
- Supermercados;
- Padarias;
- Farmácias;
- Agências Bancárias;
- Igrejas;
- Clubes e/ou Academias;
- Lojas de Conveniências;
- Postos de Combustíveis;
- Estacionamento;
- Policiamento.

8.4 – Melhorias Públicas

- Praças;
- Parques;
- Monumentos;
- Elementos Históricos;
- Acessos Viários (acesso a grande avenida, rodovia, etc.).

8.5 – Características da Região

Está localizada na área urbana da cidade de **Campinas/SP**, conforme a **Lei Complementar Municipal nº 208/2018** de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre Parcelamento, ocupação e uso do solo do Município de Campinas/SP, e dá outras providências.

Região de relevo plano.

O local onde está situado o imóvel fica posicionado na região central da Cidade de Campinas/SP, distante aproximadamente 1,86 (UM VÍRGULA OITENTA E SEIS) quilômetros, em linha reta, do Mercado Municipal, em Campinas.

A região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são de simples a médio.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são entre simples e médios.

Inexiste ocupação industrial na região.

A região geoeconômica apresenta características **mistas**, com predominância de habitações multifamiliares (edifícios de apartamentos) e comerciais.

A região não apresenta atividades poluentes, nem atividades incômodas.

8.6 – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário no município são de oferta superando a demanda, sendo boas as perspectivas de comercialização em longo prazo.

A previsão da liquidez do imóvel avaliando é baixa, bem como a sua absorção pelo mercado que pode ser lenta, e o número de ofertas na pesquisa de mercado é alto.

8.7 – Atributos do Imóvel

Imóvel em regular estado de conservação, ao nível acima da rua, aspecto geral de médio padrão, prédio com 02 andares ou 03 pavimentos; fachada ampla, recepção, salão com vão livre amplo no térreo com portões eletrônicos e com acesso para PNE, estrutura para elevador social, pavimento superior com mezanino amplo com sala de reunião, salas administrativas, sala refrigerada para servidores, elevador de carga, auditório, copas, cozinha, banheiros coletivos, banheiros PNE's, vestiários, portões basculantes, galpão amplo com pé direito duplo, 2 docas para carga e descarga, estacionamento no subsolo para 50 veículos, mais vagas externas.

8.8 – Topografia

A topografia apresenta-se plana.

9 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matrícula nº 73.568 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, Inscrição Municipal “Código Cartográfico” nº 3432.31.86.0042.01001) – Parte do lote 3, do loteamento denominado PQ. Itália com a área de 3.500,00m², e as seguintes medidas: - 48,00ms., em curva de frente pelo alinhamento da Rua Francisco Bueno Lacerda; 52,00ms., de frente pelo alinhamento da Rua Pedro Domingos Vitali; 78,00ms., lateralmente à direita, onde confronta com o lote 1; 68,00ms., lateralmente à esquerda onde confronta com o remanescente do lote.

9.1 - Terreno

Plano, acima do nível do meio fio, com boa drenagem e fora de área de alagação.

Lote nº: Parte do Lote 3

Área: 3.500,00 m²

Forma: irregular

Frente: 100,00ms.

9.2 – Edificação

Área Construída: 4.860,72 m²

9.3 – Valor Venal Total: R\$ 13.234.025,17 (TREZE MILHÕES, DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, VINTE E CINCO REAIS E DEZESSETE CENTAVOS) – conforme Certidão de Valor Venal – Exercício de 2025.

9.4 – Ocupação: O imóvel encontra-se ocupado (Alugado para a Igreja Verbo da Vida Campinas)

9.5 – Georreferenciamento: 22°55'08.9"S 47°04'10.7"W

9.6 – Altitude: 653 m

9.7 – Orientação Cardeal: Oeste

10 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando X Valor Médio Unitário Homogeneizado

3.500,00 m² x R\$ 1.160,41/m² = **R\$ 4.061.435,00**

4.860,72 m² x R\$ 2.180,67/m² = **R\$ 10.599.626,28**

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 14.600.000,00**.

11 – NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presenças de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

12 – CONCLUSÃO

Com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis, e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”** e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel comercial situado na Rua Francisco Bueno de Lacerda, nº 350, não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, e no estado de conservação em que se encontra, pelo valor abaixo:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 14.600.000,00
(QUATORZE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)
Válido para agosto de 2025

13 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O Perito dá por encerrado o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que possui 11 (ONZE) páginas impressas somente no anverso, de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas eletronicamente e a última datada e assinada (assinatura digital) para todos os fins de direito, colocando-se a inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Este é o Parecer.

Campos do Jordão, 16 de agosto de 2025.

Diego Alex de Oliveira
Corretor Imobiliário Avaliador – CRECI/SP 2ª Região nº 183737-F / 37.230-J
CRECI/MG 4ª Região nº 40352-S / CNAI nº 024281
CNP nº 022682 / CNDP nº 1113/2019
Perito Judicial



14 - CURRICULUM DO PERITO AVALIADOR



Nome: Diego Alex de Oliveira

Qualificação: Corretor Imobiliário Avaliador e Perito Judicial

CRECI/SP 2ª Região sob nº 183737-F / 37.230-J – CRECI/MG 4ª Região sob nº 40352-S

CNAI sob nº 024281 / CNP sob nº 022682 / CNDP sob nº 1113/2019

Formação Profissional:

- Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) – Colégio IBRESP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional do Estado de São Paulo) - (2º Grau Técnico) – 2017 - Carga horária: 960 horas | Possui Diploma: Sim;
- Curso de Perito Judicial – CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região) – 2018
Conteúdo programático: Curso de Perícia Judicial
I – PERÍCIA JUDICIAL;
II - LAUDO PERICIAL;
III - LEGISLAÇÃO;
IV - MODELOS DIVERSOS; Possui Diploma: Sim;
- Curso de Avaliação de Imóveis – Colégio IBREP (Instituto Brasileiro de Educação Profissional) – 2018
O curso compõe-se temáticas/disciplinas: Introdução à Avaliação de Imóveis; Normas, Leis e Resoluções; Noções de Arquitetura e Urbanismo para Avaliadores; Métodos Avaliatórios; Aplicação do Método Comparativo; Conteúdo e Apresentação - Carga horária: 32 horas | Possui Diploma: Sim;
- COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis / CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 024281
Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;
- Curso de Avaliações Imobiliárias - PROECI (Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis) – 2018
O curso compõe-se temáticas/disciplinas: Legislação da Profissão; Financiamento; Estruturação e Apresentação de Proposta de Fechamento; Documentação Imobiliária; Relações Humanas no Mercado Imobiliário; Avaliações - Carga horária: 42 horas | Possui Diploma: Sim;
- Certificado de Nomeação – CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região) – 2018.
Inscrito no CRECI nº 183737-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 024281, como membro à realização de perícias de avaliação mercadológica, perante

os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes;

- Certificados de Nomeação de Avaliação para a USP – Universidade de São Paulo – 2021 e 2022;
- Curso de Como Usar a HP12C - CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região) – 2019
O curso compõe-se temáticas/disciplinas: Notação Polonesa Inversa; Pilha da Memória da HP12C; Diagrama de Fluxo de Caixa e Cálculos de Porcentagem; Juros Compostos; Financiamento; Empréstimo; Desconto e Sistema de Amortização (SAC e PRICE) - Carga horária: 02 horas | Possui Diploma: Sim;
- Curso de Documentação Imobiliária - CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região) – 2020
O curso compõe-se temáticas/disciplinas: Direito Imobiliário; Direito de Propriedade; Direito de Construir; Direito de Vizinhança; Direito Ambiental; Responsabilidade Civil dos Corretores de Imóveis; Listas de Documentação; Escritura e Registro de Imóveis; As 18 Certidões Essenciais e seus Propósitos; Noções de Fraudes e Penhora; Doação, Usufruto e Usucapião - Carga horária: 04 horas | Possui Diploma: Sim;
- Curso de Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária - CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região) – 2020
Contemplando em seu conteúdo programático o conceito e os cálculos sobre Medidas de Tendência Central, Estimadores de Dispersão, Distribuição Normal, Tamanho da Amostra, Análise de Dispersão, Coeficiente de Correlação, Regressão Linear e Intervalo de Confiança - Carga horária: 04 horas | Possui Diploma: Sim.

Experiência Profissional: Perito Judicial e Corretor Imobiliário Avaliador, especializou-se em avaliações imobiliárias, perícias judiciais, transações imobiliárias (Compra, Venda, Permuta e Locação), análise de documentações e confecção de contratos imobiliários, e intermediação de imóveis em leilão judicial e/ou extrajudicial. Iniciou sua carreira há mais de 5 anos e está habilitado como Perito Judicial no Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP (Portal Auxiliares da Justiça) desde 2017, também possui cadastro no Tribunal de Justiça de Minas Gerais – TJMG e Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - TJRJ e, nomeado para o grupo de avaliadores pela delegacia do CRECI/SP 2ª Região, para avaliar bens perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes, sob a portaria nº 6.033/2016 de 19 de agosto de 2016.

Este profissional reside na cidade de Campos do Jordão/SP, e tem disponibilidade para atuar em todo o Estado de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro.

Por isso, há anos investimos sério em qualificação profissional e no desenvolvimento do nosso trabalho, a fim de oferecer um serviço totalmente diferenciado no mercado de avaliações imobiliárias.

Com a constante atualização tecnológica, o profissional ainda realiza um minucioso trabalho de fotos e vídeos por Drone, com qualidade impecável, o que facilita e muito em uma avaliação de glebas urbanas e rurais, por exemplo.

Referência Profissional:

Nomeado como Perito Judicial pelo TJSP nos seguintes processos:

- Processo nº 1000075-89.2016.8.26.0445, da 2ª Vara Cível - Foro de Pindamonhangaba/SP;
- Processo nº 1002273-65.2017.8.26.0445, da 2ª Vara Cível - Foro de Pindamonhangaba/SP;
- Processo nº 1018616-10.2017.8.26.0002, da 14ª Vara - Foro Regional II - Santo Amaro/SP;
- Processo nº 1006180-64.2017.8.26.0278, da 3ª Vara Cível - Foro de Itaquaquecetuba/SP;
- Processo nº 0006678-46.2018.8.26.0278, da 3ª Vara Cível - Foro de Itaquaquecetuba/SP;
- Processo nº 1003491-13.2018.8.26.0278, da 3ª Vara Cível - Foro de Itaquaquecetuba/SP;
- Processo nº 1001453-96.2018.8.26.0126, da 3ª Vara Cível - Foro de Caraguatatuba/SP;
- Processo nº 1004280-46.2019.8.26.0126, da 3ª Vara Cível - Foro de Caraguatatuba/SP;
- Processo nº 1000586-39.2020.8.26.0642, da 3ª Vara Cível - Foro de Ubatuba/SP;
- Processo nº 1001157-73.2021.8.26.0642, da 3ª Vara Cível - Foro de Ubatuba/SP;
- Processo nº 1001804-68.2021.8.26.0642, da 3ª Vara Cível - Foro de Ubatuba/SP;
- Processo nº 1002736-56.2021.8.26.0642, da 3ª Vara Cível - Foro de Ubatuba/SP;
- Processo nº 1004416-18.2020.8.26.0220, da 3ª Vara Cível - Foro de Guaratinguetá/SP;
- Processo nº 0000482-85.2023.8.26.0116, da 1ª Vara - Foro de Campos do Jordão/SP;
- Processo nº 1001349-27.2024.8.26.0116, da 1ª Vara - Foro de Campos do Jordão/SP;
- Processo nº 0000570-89.2024.8.26.0116, da 1ª Vara - Foro de Campos do Jordão/SP.

Nomeado como Perito Judicial pelo TJMG nos seguintes processos:

- Processo nº 5000851-30.2019.8.13.0525, da 1ª Vara Cível - Foro de Pouso Alegre/MG;
- Processo nº 5012028-54.2020.8.13.0525, da 3ª Vara Cível - Foro de Pouso Alegre/MG;
- Processo nº 5002676-64.2018.8.13.0324, da 1ª Vara Cível - Foro de Itajubá/MG;
- Processo nº 5005523-05.2019.8.13.0324, da 1ª Vara Cível - Foro de Itajubá/MG;
- Processo nº 0833488-59.2009.8.13.0324, da 1ª Vara Cível - Foro de Itajubá/MG;
- Processo nº 5000687-24.2018.8.13.0647, da 1ª Vara Cível - Foro de São Sebastião do Paraíso/MG;
- Processo nº 5004216-80.2020.8.13.0647, da 1ª Vara Cível - Foro de São Sebastião do Paraíso/MG;
- Processo nº 0020753-35.2017.8.13.0166, da Vara Cível Única - Foro de Cláudio/MG;
- Processo nº 5003385-48.2019.8.13.0071, da 1ª Vara Cível - Foro de Boa Esperança/MG;
- Processo nº 1308945-48.2007.8.13.0245, da 3ª Vara Cível - Foro de Santa Luzia/MG;
- Processo nº 5003621-60.2019.8.13.0439, da 3ª Vara Cível - Foro de Muriaé/MG;
- Processo nº 5000031-75.2019.8.13.0439, da 3ª Vara Cível - Foro de Muriaé/MG;
- Processo nº 5011557-28.2017.8.13.0433, da 5ª Vara Cível - Foro de Montes Claros/MG;
- Processo nº 0022808-24.2016.8.13.0479, da 3ª Vara Cível - Foro de Passos/MG;
- Processo nº 0004563-31.2018.8.13.0596, da 1ª Vara Cível - Foro de Santa Rita do Sapucaí/MG;
- Processo nº 5001166-63.2020.8.13.0027, da 2ª Vara Cível - Foro de Betim/MG;
- Processo nº 5005597-09.2021.8.13.0027, da 1ª Vara Cível - Foro de Betim/MG;
- Processo nº 5000188-81.2021.8.13.0470, da 1ª Vara Cível - Foro de Paracatu/MG;
- Processo nº 5000998-45.2020.8.13.0388, da Vara Cível Única - Foro de Luz/MG;
- Processo nº 5154680-50.2017.8.13.0024, da 4ª Vara Cível - Foro de Belo Horizonte/MG;
- Processo nº 5000962-31.2020.8.13.0411, da 2ª Vara Cível - Foro de Matozinhos/MG.

Nomeado como Perito Judicial pelo TJRJ nos seguintes processos:

- Processo nº 0073808-75.2013.8.19.0067, da 2ª Vara Cível – Foro de Queimados/RJ.

Nomeado como Assistente Técnico no TISP nos seguintes processos:

- Processo nº 0000790-34.2017.8.26.0116, da 2ª Vara - Foro de Campos do Jordão/SP;
- Processo nº 1001570-20.2018.8.26.0116, da 1ª Vara – Foro de Campos do Jordão/SP;
- Processo nº 1001256-06.2020.8.26.0116, da 1ª Vara – Foro de Campos do Jordão/SP;
- Processo nº 1025910-14.2019.8.26.0562, da 2ª Vara Cível – Foro de Santos/SP;
- Processo nº 1047188-75.2014.8.26.0100, da 10ª Vara Cível – Foro Central Cível/SP;
- Processo nº 1105194-02.2019.8.26.0100, da 11ª Vara Cível – Foro Central Cível/SP;
- Processo nº 0000306-77.2018.8.26.0247, da Vara Única – Foro de Ilhabela/SP.

Laudos de Avaliações simplificados em processos judiciais pelo TJSP:

- Processo nº 0000805-66.2018.8.26.0116, da 1ª Vara – Foro de Campos do Jordão/SP;
- Processo nº 0011540-64.2018.8.26.0309, da 2ª Vara Cível, Foro de Jundiá/SP;
- Processo nº 1043037-77.2017.8.26.0224, da 5ª Vara Cível, Foro de Guarulhos/SP.

Laudos de Avaliações para Prefeituras:

- Avaliação de 03 imóveis para a Prefeitura Municipal de Lagoinha/SP.

Referência Pessoal:

- Advogado e Leiloeiro Dr. Fernando Semerdjian, OAB/SP 257.889 – 11 98146 6070 / 11 3197 0883 / fernando@bcoleiloes.com.br / www.bcoleiloes.com.br;
- Corretor de Imóveis e Perito Judicial Sr. Carlos Alberto Athiê de Andrade, CRECI/SP nº 66494-F, CNAI nº 010685 - 15 98126 9683 / 12 98116 1116 / carlos_athie@creci.org.br;
- Arquiteto Urbanista, Engenheiro de Segurança do Trabalho e Perito Judicial Sr. Jorge Ricardo Baruki Samahá, CAU A 11154-6 - 12 99108 5255 / jorgesamaha@terra.com.br.

Endereço Comercial: Rua Brigadeiro Jordão, 485 – Salas 13 e 14 “Galeria Prudência”, Bairro Abernécia, Campos do Jordão, Estado de São Paulo, CEP 12460-000.

Idiomas: Inglês e português.

Telefones: 12 3662 1020 / 12 99778 1020 / 12 99788 0980

E-mail: diego.a.oliveira@creci.org.br / diego.a.oliveira.perito@gmail.com

Site: www.valeavaliacoes.com.br / www.domaniimoveis.com.br



Avaliação Expedita

Data: 18/08/2025

Dados do imóvel objeto de avaliação

Matrícula: 73568

CRI: 3º Campinas/SP

Tipologia: Prédio comercial

Município/UF: Campinas/SP

Logradouro: Rua Francisco Bueno Lacerda, 350

Bairro: Pq Itália

Complemento: Parte lote 03

Inscrição imobiliária: 055-022-311

Área terreno (m²): 3.500,00Área construída (m²): 4.860,00

Pesquisa de Mercado

Elemento	Área (m ²)	Localização	Anúncio (R\$ /m ²)	VUHS*
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/Imovel-a-venda-em-campinas-rua-30043002.html	793,00	Vila Industrial	R\$4.791,93	R\$3.438,21
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/Imovel-a-venda-em-campinas-rua-pedro-domingos-vitali-28123003.html	343,00	Rua Vitoriano dos Anjos, 121	R\$4.373,18	R\$2.825,67
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/Imovel-a-venda-em-campinas-rua-pedro-domingos-vitali-28123003.html	890,00	Rua Pedro Domingos Vitali 69	R\$3.146,07	R\$2.290,10
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/Imovel-a-venda-em-campinas-rua-argentina-30106044.html	480,00	Rua Argentina 1, Jardim do Tr	R\$3.645,83	R\$2.456,77
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/Imovel-a-venda-em-campinas-rua-padre-bernardo-da-silva-30106044.html	635,00	Rua Padre Bernardo da Silva, :	R\$4.960,63	R\$3.461,76

*VUH: Valor homogeneizado e saneado

Resultado (R\$/m²):

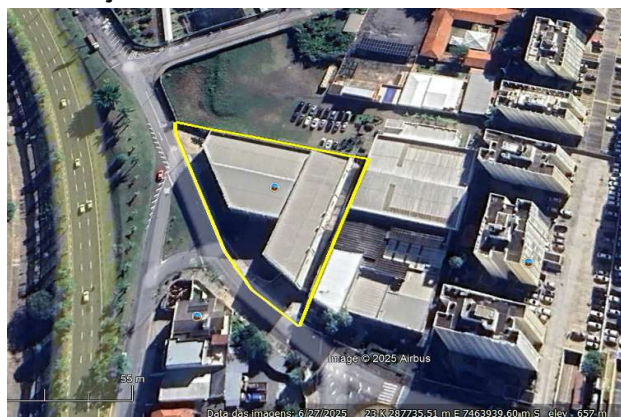
R\$2.894,50

Valor de Mercado Total (R\$):

R\$14.067.284,15

Localização

Exata

<https://maps.app.goo.gl/gQhhNKJTCgqeZRkK6>


Observações: Imóvel comercial com bom padrão de acabamento de acordo com últimas imagens disponíveis (02/2025), em bairro misto com diversas empresas se beneficiando da proximidade com a Rodovia Anhanguera, próximo à região central da cidade de Campinas/SP. Imóvel demarcado com base em código cadastral antigo e emissão de certidão informando o código cadastral atual, dado que permitiu a demarcação da propriedade sob o sistema de mapeamento da prefeitura. A matrícula e os documentos gerados no site de contribuinte da cidade não revelam a área construída do imóvel de maneira que para fins de avaliação admitiu-se aquela indicada em anúncio de venda do mesmo imóvel, coerente inclusive com as medidas estimada visualmente.

Liquidez: Baixa

Premissas: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

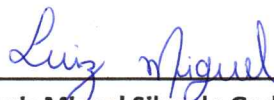
A quem possa interessar, venho a apresentar a avaliação do imóvel localizado na Rua Francisco Bueno de Lacerda, nº 350, imóvel comercial, do loteamento denominado "PQ. Itália", com a área de **3.500,00 m²** de terreno e **4.860,72 m²** de área construída, registrado na Matrícula sob nº **73.568**, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Campinas/SP, sob o Código Cartográfico nº **3432.31.86.0042.01001**, e registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, conforme matrícula mencionada acima.

Considerando a área de terreno mais construção, o valor do m² é de **R\$ 2.966,64** (Dois mil, novecentos e sessenta e seis Reais e sessenta e quatro centavos).

Total da Avaliação: **R\$ 14.420.006,38** (Quatorze milhões, quatrocentos e vinte mil, seis Reais e trinta e oito centavos).

Valor para a Venda entre **R\$ 14.000.000,00** (Quatorze milhões de Reais) e **R\$ 14.500.000,00** (Quatorze milhões e quinhentos mil Reais).

Campos do Jordão, 16 de agosto de 2025.



Luiz Miguel Silva de Godoy

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 274282-F

CNAI nº 49.425