

# Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Requerente

**Roseli Urbano**

Imóvel avaliando

**Endereço:** Rua Angelo José Vicente 96

**Bairro:** Jardim Nova Campinas – Campinas - SP

Como esse laudo poderá instruir eventual transação de venda e compra do imóvel em questão, seu resultado deverá expressar seu real valor. O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Para a elaboração desse trabalho foram consideradas as prescrições: - da NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Partes 1 - Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos. O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 17 de março de 2020 e essa avaliação tem como base a data de referência de 19 de março de 2020.

Esse estudo possui as seguintes especificações, na utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor de mercado através da utilização de Tratamento de Dados por Fatores: É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.



## Descrição

O imóvel avaliando apresenta cunho residencial, com área total construída de 303 m<sup>2</sup>, e 525 m<sup>2</sup> de terreno (informações certidão de valor venal atualizada), idade do imóvel 47 anos, regular estado de conservação, estrutura mista de concreto e alvenaria convencional, esquadrias de alumínio com vidros lisos, e habite-se total de 1972. De maneira geral, pode-se concluir que o imóvel avaliando possui boa liquidez no mercado imobiliário, devido localização privilegiada e infra-estrutura comercial, tais como vagas de garagem, padrão construtivo médio-superior, e idade real média; em rua com asfalto e calçada, energia, iluminação pública próximo a avenida José de Souza de Campos com grande fluxo de veículos, linhas de ônibus e comércio. Casa **residencial** edificada em terreno de topografia plana, fachada moderna. Possui amplo espaço interno sendo toda térrea com 03 dormitórios, suíte, 2 salas estar e jantar, lavabo cozinha, banheiro social, quintal, espaço gourmet com churrasqueira, piscina, edícula. 03 vagas de garagem

Zoneamento: **ZM2** (Zona Mista 2)

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão (APG): **Brandina**

PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): **EU-24**

### Anotações Diversas

Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas':

Solicitar ficha informativa da CSPC, conforme Ordem de Serviço 08/2019

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria 249/GC5/2011/COMAER, referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Processo: Nº 03/04 - Traçado Urbanístico do Bairro Nova Campinas.

*Informações:* Qualquer intervenção no traçado deverá ter seu projeto previamente analisado e aprovado pelo CONDEPACC. Providenciar Ficha Informativa da CSPC/CONDEPACC na Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de casas para venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis.

Elementos comparativos:

**ENDEREÇO**

Casa - Rua João Brásio, 367 - Nova Campinas - Campinas/SP - CEP 13092221  
 ÁREAS E CONSTRUÇÃO 171 m<sup>2</sup> área útil 340 m<sup>2</sup> área total 171 m<sup>2</sup> área construída 340 m<sup>2</sup> área terreno Valor da Oferta R\$ 749.000,00

**ENDEREÇO**

Casa - Rua Doutor Paulo Castro Pupo Nogueira, 753 - Nova Campinas - Campinas/SP - CEP 13092104  
 ÁREAS E CONSTRUÇÃO 220 m<sup>2</sup> área útil 250 m<sup>2</sup> área total 220 m<sup>2</sup> área construída 250 m<sup>2</sup> área terreno Valor da Oferta R\$ 650.000,00

**ENDEREÇO**

Casa - Rua Helena Steimberg, 1456 - Nova Campinas - Campinas/SP - CEP 13092-481  
 ÁREAS E CONSTRUÇÃO 250 m<sup>2</sup> área útil 434 m<sup>2</sup> área total 250 m<sup>2</sup> área construída 434 m<sup>2</sup> área terreno

**ENDEREÇO**

Casa - Rua Doutor Lourenço Granato, 209 - Nova Campinas - Campinas/SP - CEP 13092205  
 ÁREAS E CONSTRUÇÃO 290 m<sup>2</sup> área útil 300 m<sup>2</sup> área total 300 m<sup>2</sup> área terreno Valor da Oferta R\$ 800.000,00

**ENDEREÇO**

**Casa - Rua Pascoal Nicolau Purchio, 111 - Nova Campinas -  
Campinas/SP - CEP 13092157** ÁREAS E CONSTRUÇÃO

**692 m<sup>2</sup>** área útil **350 m<sup>2</sup>** área total **692 m<sup>2</sup>** área construída **350 m<sup>2</sup>** área terreno

Valor da Oferta R\$ 800.000,00

**ENDEREÇO**

**Rua Madre Maria Santa Margarida, 588 - Nova Campinas -  
Campinas/SP - CEP 13100064** ÁREAS E CONSTRUÇÃO

**233 m<sup>2</sup>** área útil **233 m<sup>2</sup>** área construída **585 m<sup>2</sup>** área terreno **585 m<sup>2</sup>** área total

Valor da oferta R\$ 820.000,00

**ENDEREÇO**

**Casa - Rua Doutor Domingos Aldemar Boldrini, 384 - Nova  
Campinas - Campinas/SP - CEP 13100069** ÁREAS E CONSTRUÇÃO

**249 m<sup>2</sup>** área útil **495 m<sup>2</sup>** área total **249 m<sup>2</sup>** área construída **495 m<sup>2</sup>** área terreno

Valor da oferta R\$ 890.000,00

**ENDEREÇO**

**Casa - Rua Atibaia, 40 - Nova Campinas - Campinas/SP - CEP  
13092142** ÁREAS E CONSTRUÇÃO **400 m<sup>2</sup>** área útil **419 m<sup>2</sup>** área construída **419 m<sup>2</sup>**

área terreno Valor de oferta R\$ 980.000,00

**ENDEREÇO**

**Casa - Rua Helena Steimberg, 1502 - Nova Campinas -  
Campinas/SP - CEP 13090748** ÁREAS E CONSTRUÇÃO **273.87 m<sup>2</sup>** área útil

**273.87 m<sup>2</sup>** área construída **415.7 m<sup>2</sup>** área terreno **415.7 m<sup>2</sup>** área total

Valor de oferta R\$ 1.100.000,00

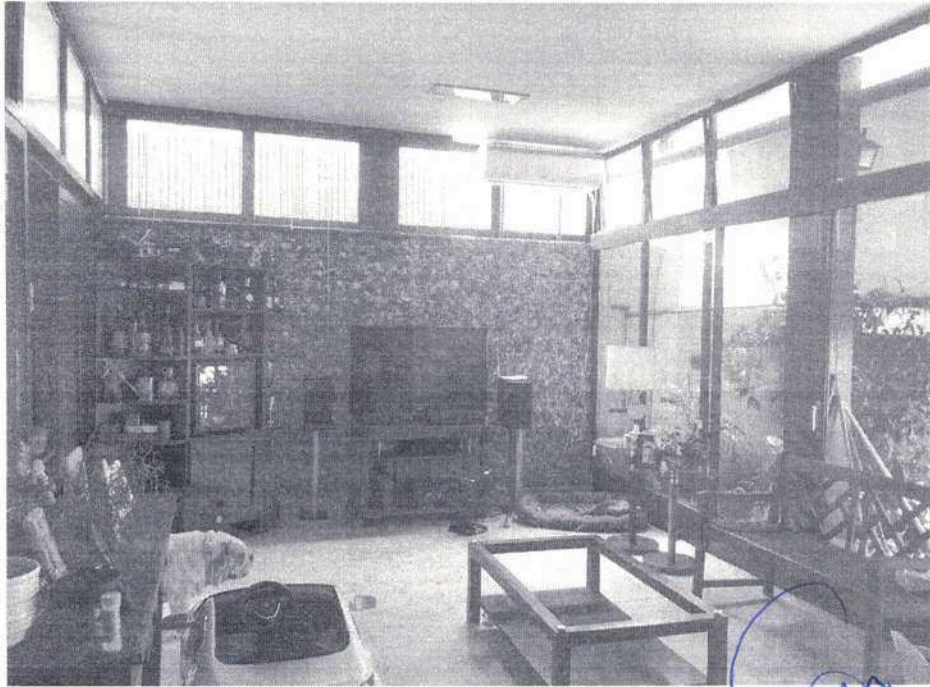
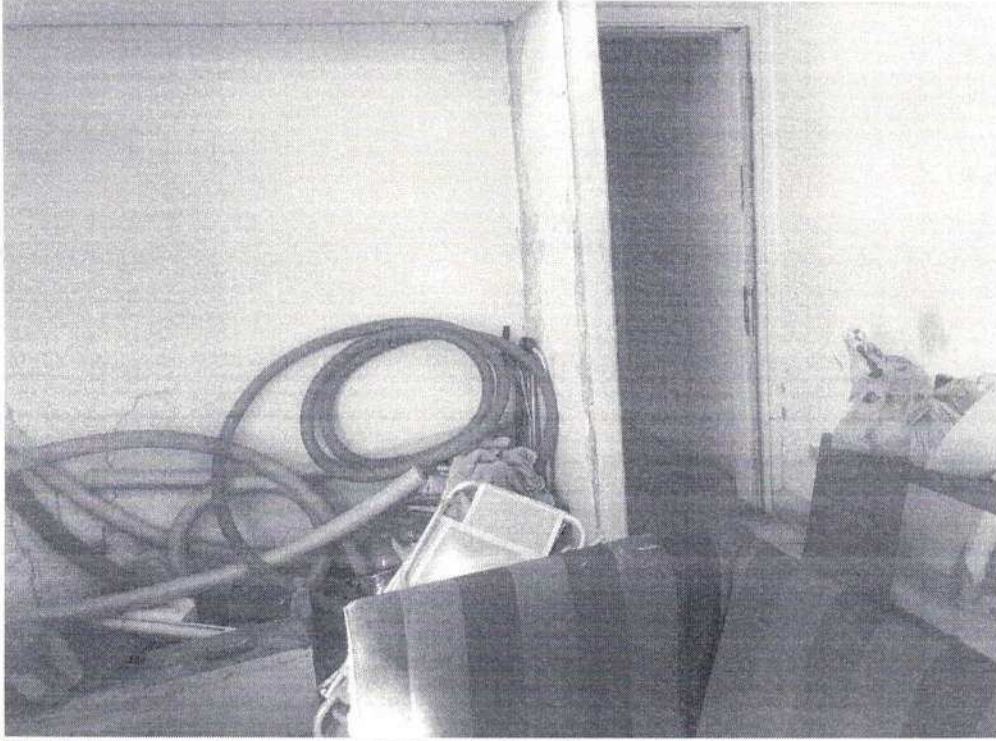
**ENDEREÇO**







Campinas, 19 de Março 2020

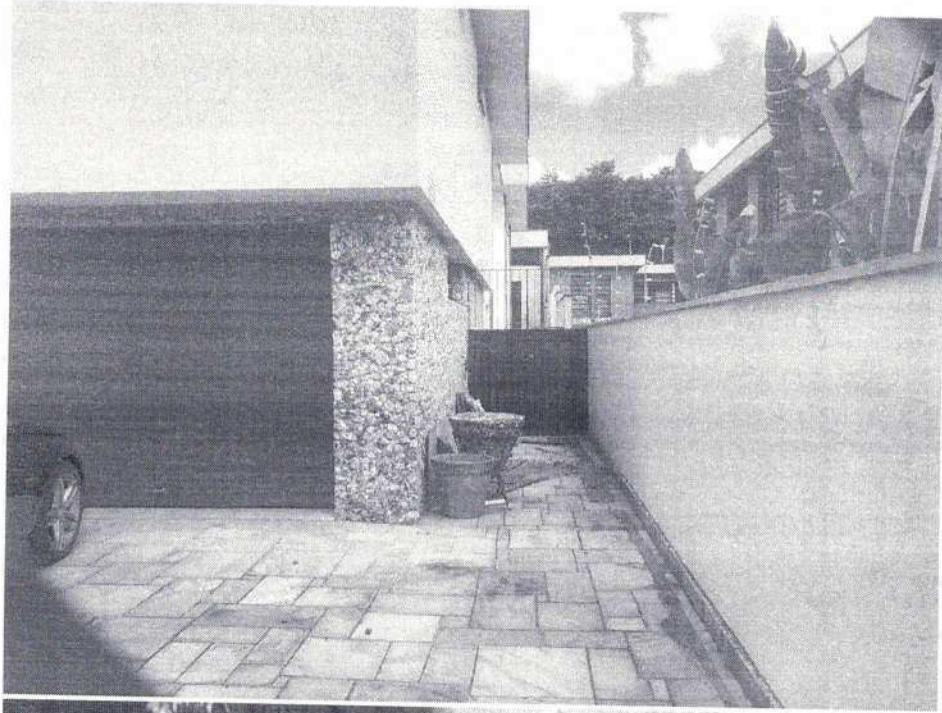






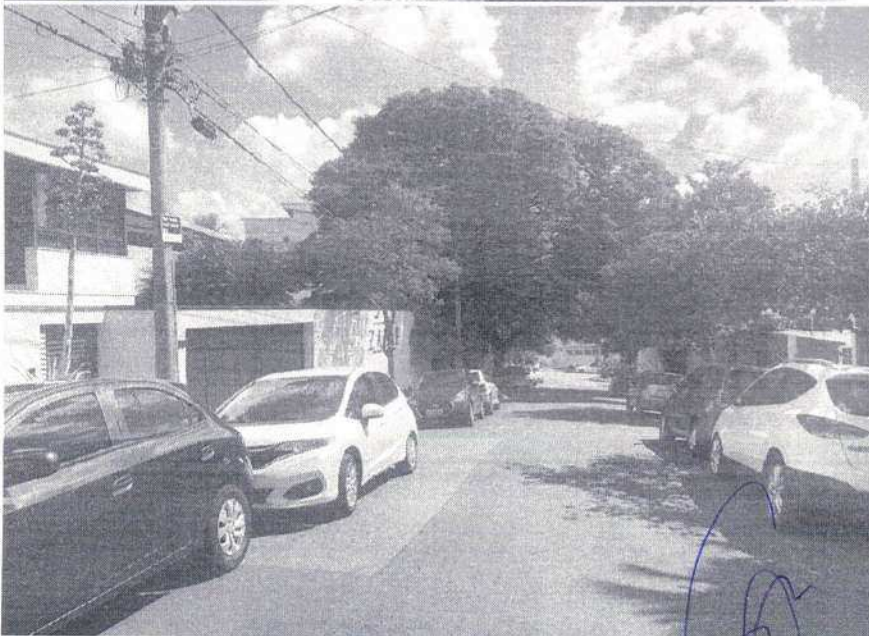
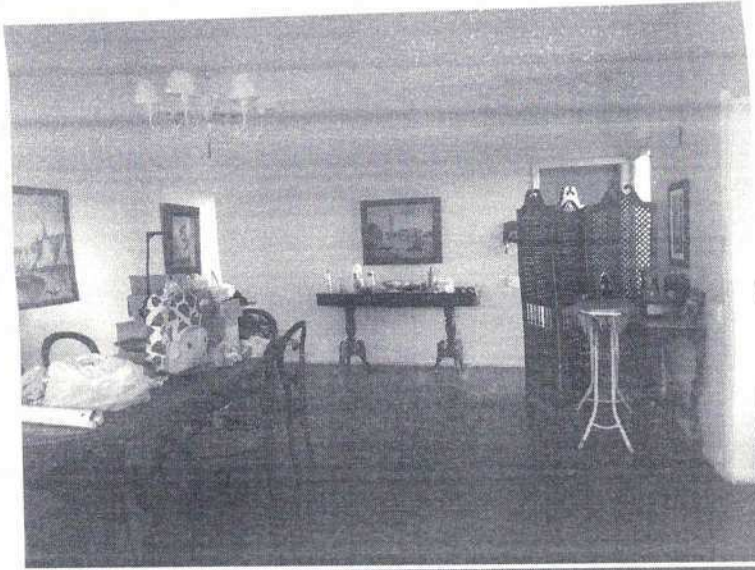


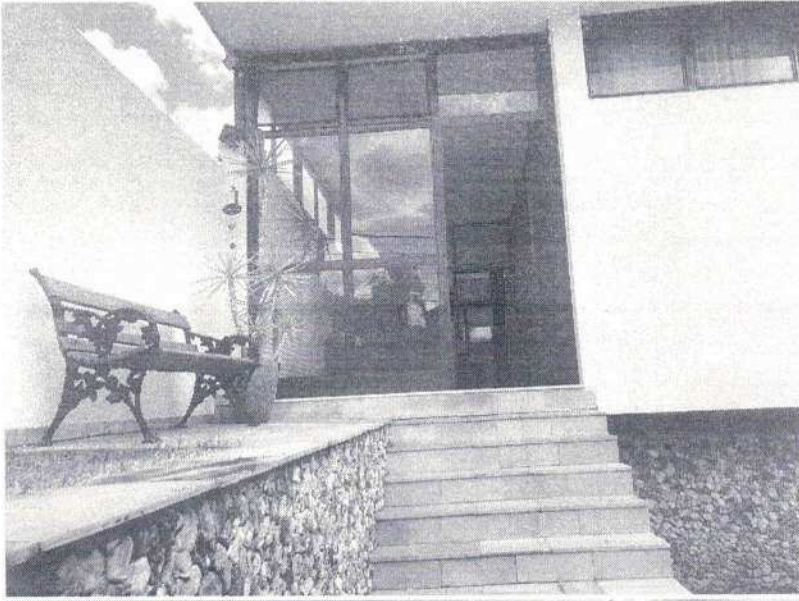















**INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE****ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.**SOLICITANTE:** Roseli Urbano**OBJETO:** Prédio residencial.**LOCALIZAÇÃO:** Rua Angelo José Vicente 96 - Jardim Nova Campinas

Município de Campinas - SP.

**FINALIDADE:** Determinação do Valor de Mercado.**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**DATA DA VISTORIA** 17 de Março de 2020**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** Março de 2020**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:****VALOR DE AVALIAÇÃO = R\$1.125.250,00****( Hum milhão, cento e vinte e cinco mil e duzentos e cinquenta reais )****RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO LAUDO:**  
Samuel Ferreira  
Corretor avaliador - CRECI nº 124270Gerente Comercial SS Corretora de Imóveis LTDA – Av Julio Dinis, 241 – Jardim  
Nossa Senhora Auxiliadora – Campinas SP