

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel: Apartamento 12 situado no 1º pavimento do Edifício Gibraltar, situado na Rua Conceição, nº 286, Centro, Campinas/SP.

Finalidade: Avaliação do preço de mercado para venda.

OBJETO DO PARECER

Apartamento 12, situado no 1º pavimento do Edifício Gibraltar, situado na Rua Conceição 286, Centro, Campinas, contendo living-dormitório, cozinha e banheiro, tendo uma área útil de 32,59 m², comum de 11,2081 m², perfazendo a área total de 43,7981 m².

PARECER

Pelo presente, declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que a fim de proceder a avaliação do imóvel, para fins de comercialização imobiliária, não foi possível visitar o imóvel, que encontra-se fechado, a fim de avaliar as condições de conservação em que se encontra.

Conclui-se, com base no valor de mercado, de outros apartamentos do mesmo edifício, que estão à venda em Portais como o Viva Real e Chaves na Mão, que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, MARIA LUIZA LÔBO, Corretora de Imóveis, inscrita no Creci da 2ª região, sob nº 155.643-F, assino e certifico este Parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Campinas, 06 de junho de 2025

Maria Luiza Lôbo

Corretora de Imóveis

Documento assinado digitalmente



MARIA LUIZA LOBO

Data: 06/06/2025 18:47:02-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL

Finalidade da Avaliação: Estimativa de valor de mercado

Data da Avaliação: 06/06/2025

Processo: 1016749-34.2017

EXTE: Condomínio Edifício Gibraltar

EXDO: Felix Antônio Del Cid Nunez

1. IMÓVEL

Endereço: Rua Conceição nº 286 - apartamento 12 – Condomínio Edifício Gibraltar

Bairro: Centro

Município: Campinas – SP

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área do Terreno – fração ideal: 4,954 m²

Área Útil: 32,5900 m²

Área Comum: 11,2081 m²

Área Total: 43,7981 m²

Tipo: Residencial (Apartamento)

Acabamento: Básico

Estado de Conservação: Regular

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada com base na metodologia comparativa direta de mercado, adotando valores de referência do metro quadrado praticados na região, ajustados conforme padrão de acabamento e conservação do imóvel.

Eduardo Marin Cabreira Jardim

CRECI 142.662-F

4. ANÁLISE DE MERCADO

O Centro de Campinas é uma região consolidada, com ampla oferta de comércio, serviços, transporte público e instituições de ensino. A demanda por imóveis compactos, como estúdios e apartamentos de 1 dormitório, é significativa, especialmente entre estudantes e profissionais que buscam praticidade e localização central.

Segundo dados recentes, o preço médio do metro quadrado para apartamentos no Centro de Campinas é de aproximadamente R\$ 3.719,56.

Com base na área útil do imóvel (32,59 m²), o valor estimado seria:

$$32,59 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.719,56/\text{m}^2 = \text{R\$ } 121.248,00$$

Contudo, é importante considerar que imóveis com metragem reduzida tendem a apresentar um valor por metro quadrado superior à média, devido à maior liquidez e demanda. Analisando imóveis similares na região, observa-se que apartamentos compostos por living-dormitório, cozinha e banheiro, com áreas entre 30 m² e 40 m², estão sendo ofertados na faixa de R\$ 110.000 a R\$ 140.000.

Portanto, ajustando para as características específicas do imóvel em questão, estima-se que seu valor de mercado para venda, esteja entre R\$ 110.000,00 e R\$120.000,00, a depender do estado de conservação.

5. CONCLUSÃO

Considerando os aspectos acima citados, em especial seu estado de conservação, bem como as condições da economia do momento atual, e conseqüentemente a dinâmica do mercado imobiliário, o valor de mercado do bem está avaliado em R\$115.000,00.

Eduardo Marin Cabreira Jardim
CRECI 142.662-F

Eduardo Marin Cabreira Jardim

CRECI 142.662-F

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - Eduardo.docx

Documento número #52a46db2-79ba-4693-a720-b13108c42379

Hash do documento original (SHA256): c580269c3f02eb7a17da7e4c42e1de3b7af244dc2c790f5114059fc1ec496dbc

Assinaturas

EMC JARDIM IMÓVEIS – IMOBELLO IMOVEIS CAMPINAS

CPF: 965.112.818-68

Assinou como representante legal em 08 jun 2025 às 17:33:26

Log

- 08 jun 2025, 17:28:56 Operador com email imobelloimoveis@imobelloimoveis.com.br na Conta 540c9066-7d03-4779-b734-84ba18ae9dcb criou este documento número 52a46db2-79ba-4693-a720-b13108c42379. Data limite para assinatura do documento: 08 de julho de 2025 (17:28). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 jun 2025, 17:32:29 Operador com email imobelloimoveis@imobelloimoveis.com.br na Conta 540c9066-7d03-4779-b734-84ba18ae9dcb adicionou à Lista de Assinatura: imobelloimoveis@imobelloimoveis.com.br para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo EMC JARDIM IMÓVEIS – IMOBELLO IMOVEIS CAMPINAS.
- 08 jun 2025, 17:33:26 EMC JARDIM IMÓVEIS – IMOBELLO IMOVEIS CAMPINAS assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail imobelloimoveis@imobelloimoveis.com.br. CPF informado: 965.112.818-68. IP: 201.68.197.127. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.8261888 e longitude -47.0679552. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1231.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 jun 2025, 17:33:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 52a46db2-79ba-4693-a720-b13108c42379.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 52a46db2-79ba-4693-a720-b13108c42379, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ELABORADO POR: JONATAS DE OLIVEIRA

CPF: 357.860.468-26

EMAIL: j.oliveiranegocios@gmail.com

CORRETOR DE IMÓVEIS: CRECI SP 197.979

DATA: 11 de junho de 2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Endereço:** Rua Conceição, nº 286, Centro, Campinas/SP.
- Empreendimento:** Edifício Gibraltar.
- Unidade:** Apartamento 12 (1º pavimento).
- Área Útil:** 32,59 m².
- Área Comum:** 11,2081 m².
- Área Total:** 43,7981 m².
- Características:** Living-dormitório integrado, cozinha compacta e banheiro social.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** para venda, com base em metodologia técnica e análise comparativa de mercado.

3. METODOLOGIA APLICADA

Abordagem Comparativa Direta (Market-Data Approach)

- Fontes Primárias:** Dados extraídos de plataformas especializadas (Viva Real, Chaves na Mão, Zap Imóveis).
- Critérios de Comparabilidade:**

- Imóveis no mesmo edifício (Gibraltar) e região central de Campinas.
- Características similares (área, padrão construtivo, localização).
- Transações recentes (últimos 90 dias).
- **Ajustes:**
 - **Posição do imóvel (1º pavimento):** Desconto de 2% pela menor privacidade/acústica.
 - **Demanda atual:** Revalorização de 1,25% devido à alta procura por imóveis compactos no Centro.

4. ANÁLISE DE MERCADO

Comparativos no Edifício Gibraltar (junho/2025):

Unidad e	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor/m²	Observações
Apt 15	44,00	120.000	2.727	3º pavimento
Apt 08	42,50	118.000	2.776	Reformado
Apt 22	45,20	124.000	2.743	Vista privilegiada
Média	43,90	120.666	2.748	Referência base

Cálculo do Valor do Apt 12:

- **Valor base (m²):** R\$ 2.748/m² (média dos comparativos).
- **Área total:** 43,7981 m² × R\$ 2.748 = **R\$ 120.350**.
- **Ajustes:**
 - *Desconto (1º pavimento):* -2% (R\$ 2.407) → **R\$ 117.943**.
 - *Valorização (demanda):* +1,25% (R\$ 1.474) → **R\$ 119.417**.
- **Arredondamento técnico: R\$ 121.500,00** (cento e vinte e um mil e quinhentos reais), considerando:
 - Tendência de valorização do Centro de Campinas.
 - Custo-benefício para unidades compactas em imóveis bem localizados.

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado do **Apartamento 12 (Edifício Gibraltar)** é estimado em:

R\$ 121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais)

para pagamento à vista, em transação típica de mercado, conforme parâmetros do Art. 3º da Lei 6.530/78.

6. OBSERVAÇÕES

- **Limitação:** Não foi realizada vistoria *in loco* devido ao imóvel estar fechado.
 - **Fundamentação:** Valores respaldados por dados de mercado atualizados e análise técnica.
 - **Recomendação:** Sugere-se avaliação física futura para detalhamento de possíveis reformas/atualizações.
-

7. ASSINATURA E CERTIFICAÇÃO

Campinas/SP, 11 de junho de 2025.

Jonatas de Oliveira

Corretor de Imóveis

CRECI SP 197.979