

wek  
direta

Tecnologia Imobiliária

**Avaliação Mercadológica**  
**Rua Joaquim Vilac , nº 802 , Vila Teixeira**  
**Campinas - SP**

<b>1. Informações do imóvel</b>	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
<b>2. Documentos</b>	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
<b>3. Amostras Similares</b>	
a. Amostra 1	fls: 7
b. Amostra 2	fls: 7
c. Amostra 3	fls: 7
<b>4. Informações Jurídicas</b>	
a. Metodologia Aplicada	fls: 8
b. Embasamento Legal	fls: 8
c. Conclusão Técnica	fls: 8
<b>5. Informações da Avaliação</b>	
a. Cálculo médio do m <sup>2</sup>	fls: 9
b. Valor médio por m <sup>2</sup>	fls: 9
c. Cálculo da avaliação	fls: 9
d. Valor de avaliação	fls: 9
<b>6. Assinaturas dos Corretores</b>	
a. Assinatura Gabriella Tieri	fls: 10
b. Assinatura Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Assinatura Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0038359-07.2019.8.26.0114

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento			
Matrícula: 40.163			
Cartório: 3.0 - CRI de Campinas			
Área construída: 56,00 m <sup>2</sup>			
Endereço: Rua Joaquim Vilac		Nº: 802	
Complemento: Edifício Marcelle		Bairro: Vila Teixeira	
CEP: 13032-385		Cidade: Campinas	UF: SP

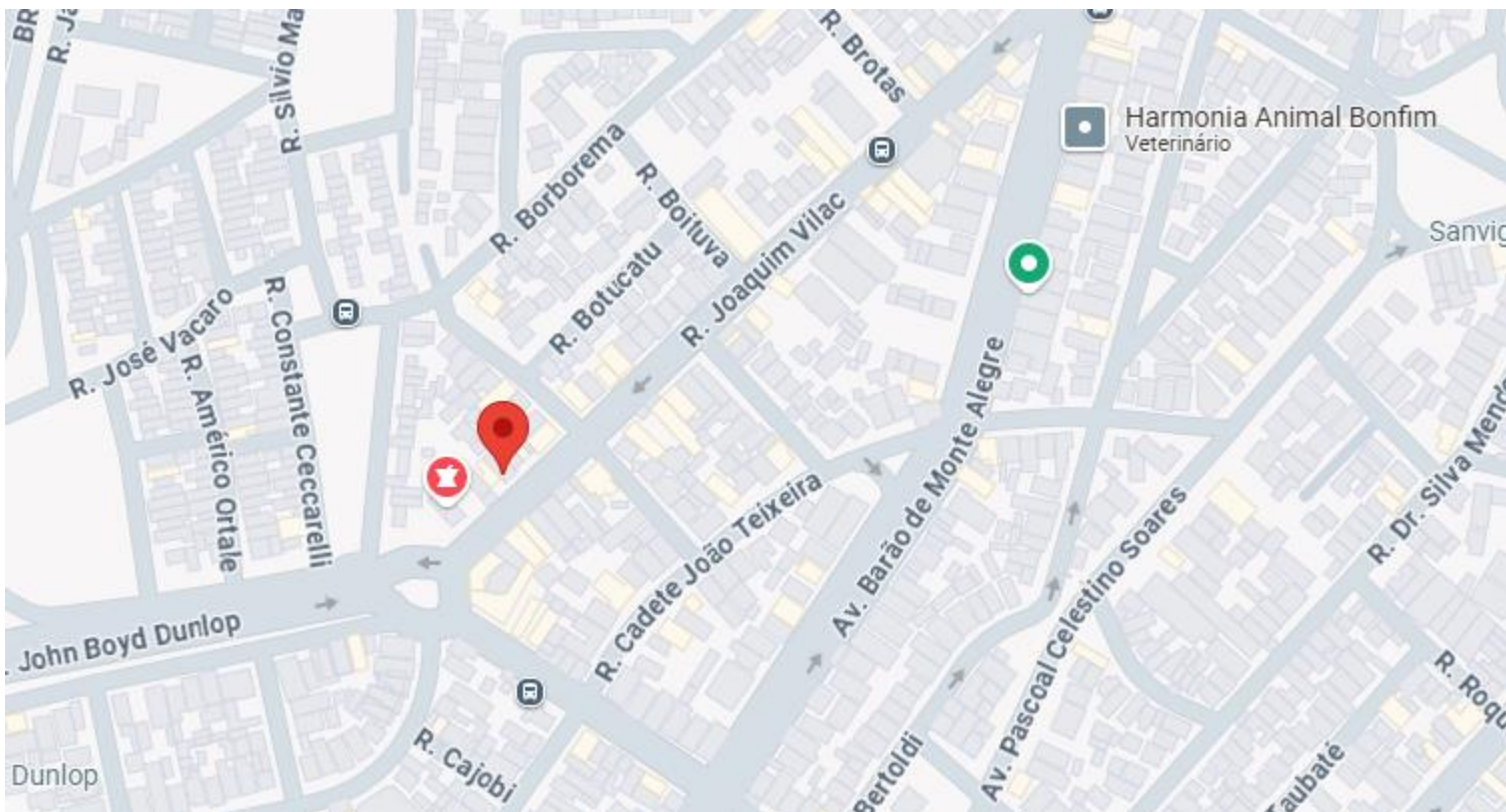
CARACTERÍSTICAS

	<b>Quartos</b> 2		<b>Suítes</b> N/A		<b>Banheiros</b> 1		<b>Vagas</b> N/A
---	---------------------	---	----------------------	---	-----------------------	---	---------------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO





## AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Salvador Lombardi Neto 550, Vila Teixeira, Campinas	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 300.000,00	Área construída: 60 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 5.000,00	
Link: <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-vila-teixeira-2998587399.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-vila-teixeira-2998587399.html</a>			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri  
CRECISP: 245.844

## AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Salvador Lombardi Neto 550, Vila Teixeira, Campinas	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 320.000,00	Área construída: 58 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 5.517,24	
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-93m2-venda-RS620000-id-2721432097/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-messina-bairros-jundiai-com-garagem-93m2-venda-RS620000-id-2721432097/</a>			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira  
CRECISP: 124.107

## AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Salvador Lombardi Neto 550, Vila Teixeira, Campinas	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 320.000,00	Área construída: 60 m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 5.333,33	
Link: <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-condominio-2944015700.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-condominio-2944015700.html</a>			

Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares  
CRECISP: 243.497

## DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

## EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

## CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **200 metros** de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M<sup>2</sup>

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m<sup>2</sup>

Amostra 1: R\$ 300.000,00 / 60 m<sup>2</sup> = R\$ 5.000,00 m<sup>2</sup>

Amostra 2: R\$ 320.000,00 / 58 m<sup>2</sup> = R\$ 5.517,24 m<sup>2</sup>

Amostra 3: R\$ 320.000,00 / 60 m<sup>2</sup> = R\$ 5.333,33 m<sup>2</sup>

(R\$ 5.000,00 + R\$ 5.517,24 + R\$ 5.333,33)/3 = R\$ 5.283,52 m<sup>2</sup>

VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

R\$ 5.283,52 m<sup>2</sup>

(cinco mil e duzentos e oitenta e três reais e cinquenta e dois centavos.)

## CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

Área do Imóvel Avaliado \* Valor médio do m<sup>2</sup> = Valor de Avaliação


56,00 m<sup>2</sup> \* R\$ 5.283,52 m<sup>2</sup> = R\$ 295.877,39

## VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 295.877,39

(duzentos e noventa e cinco mil e oitocentos e setenta e sete reais e trinta e nove centavos.)

DATA: 07/11/2024

**RESPONSÁVEL TÉCNICO****Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Gabriella Moresi Tieri    **CRECISP:** 245.844**ASS. RESP. TÉCNICO****RESPONSÁVEL TÉCNICO****Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Edilson Pires Pereira    **CRECISP:** 124.107**ASS. RESP. TÉCNICO****RESPONSÁVEL TÉCNICO****Motodologia:** Método comparativo direto de dados do mercado**Nome:** Rodrigo Serelis Alvares    **CRECISP:** 243.497**ASS. RESP. TÉCNICO**  
EDILSON PIRES PEREIRA  
Corretor e Perito Avaliador  
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859