

wek
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Valdemir Ropelle , nº 245 , Jardim do Lago II
Campinas - SP

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

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1002155-32.2022.8.26.0084

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 247.498

Cartório: 3º CRI de Campinas

Área contruída: 44,22 m²

Endereço: R. Valdemir Ropelle

Nº: 245

Complemento: Apartamento 12 Torre 01

Bairro: Jardim do Lago II

CEP: 13051-430

Cidade: Campinas

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



Vagas

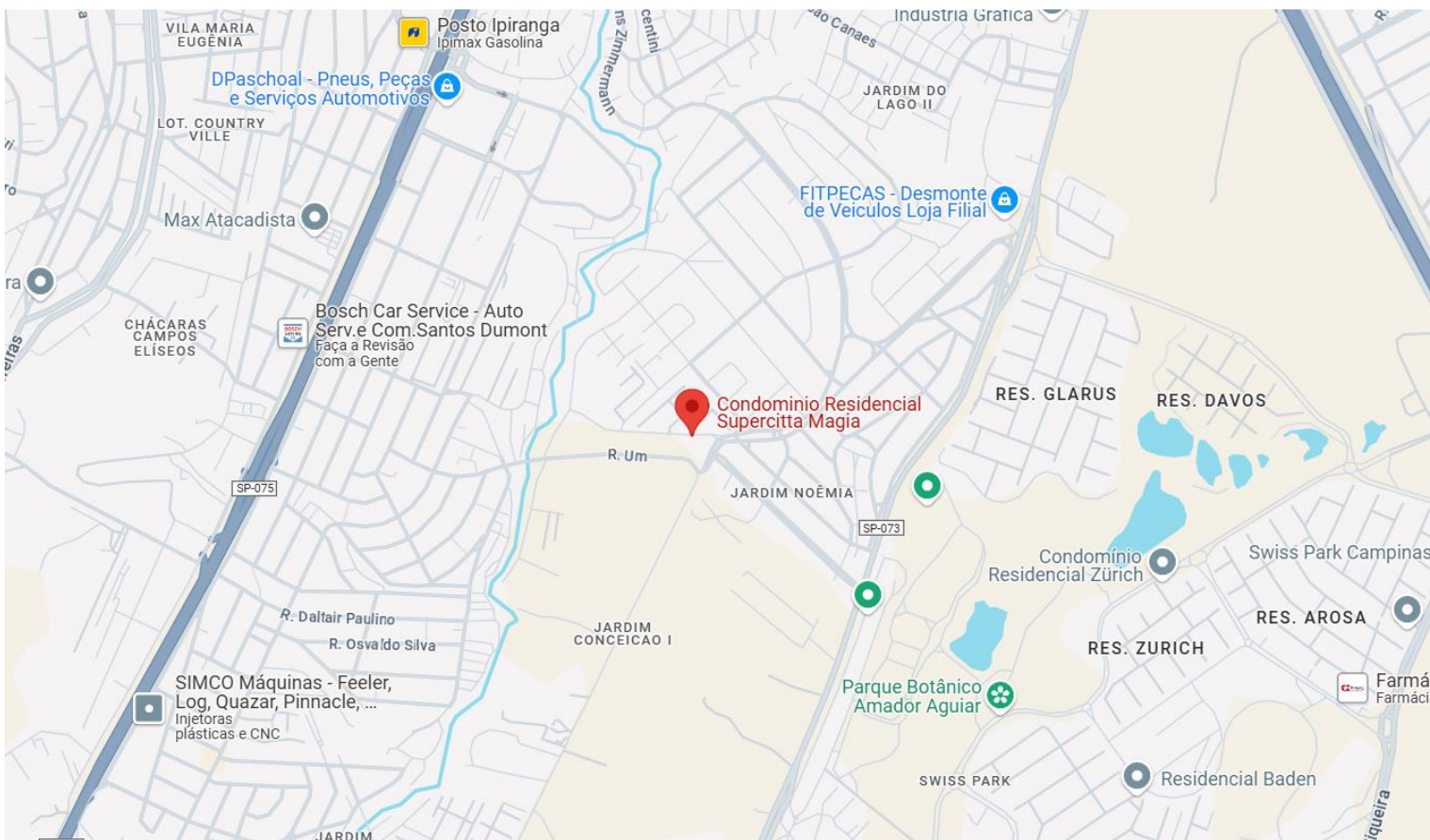
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO DE JESUS, protocolado em 10/12/2024 às 14:36, sob o número WCAS24706942268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002155-32.2022.8.26.0084 e código 45Maumw8.

MAPA DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO DE JESUS, protocolado em 10/12/2024 às 14:36, sob o número WCAS24706942268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002155-32.2022.8.26.0084 e código 45Maumw8.



Página 1 de 4

Pedido: 610668-42

MATRÍCULA
247.498FOLHA
01

3º REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 2 de Setembro de 2019

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 12, em construção, localizado no 1º andar da Torre 01, no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAGIA, com entrada pela Rua 02, nº 245, Parque das Águas, nesta cidade de Campinas, com as seguintes áreas: área total privativa de 44,22m², área comum total de 73,328m², perfazendo a área real total de 117,5480m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00828625 do terreno onde será edificado o Condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.05 da matrícula nº 219.237, em 20/09/2018.

PROPRIETÁRIA: CCISA 19 INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.768.475/0001-08, com sede na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conj. 133-S, Vila Olímpia, em São Paulo/SP. Prenotação: 627.285 em 16/08/2019. Selo Digital: 1132743E100000021142019H. Eu *[Assinatura]*, Pedro Sergio de Almeida - Substituto

Av.01 - em 02 de setembro de 2019 - TRANSPORTE DE ÔNUS

O imóvel objeto desta ficha acha-se gravado com o seguinte ônus: HIPOTECA DE 1º GRAU em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$14.555.550,29 (incluindo outras unidades - cotação R\$121.296,25), conforme R.07/219.237. Prenotação: 627.285 em 16/08/2019. Selo Digital: 1132743E1000000021142119F. Eu *[Assinatura]*, Thalita Maria Nakahashi Aguiar - Escrevente.

AV.02 - em 02 de setembro de 2019 - CANCELAMENTO DE ÔNUS

Pelo Instrumento Particular que dará origem ao R.03, acompanhado da autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, fica CANCELADA a hipoteca objeto do transporte da AV.01, tão somente com relação a fração ideal de 0,00828625 que corresponderá a unidade objeto desta ficha, ficando a mesma, livre e desembaraçada do referido ônus, Valor cotação R\$121.296,25. Prenotação: 627.285 em 16/08/2019. Selo Digital: 11327433100000021142219Z. Eu *[Assinatura]*, Thalita Maria Nakahashi Aguiar - Escrevente.

R.03 - em 02 de setembro de 2019 - COMPRA E VENDA

Pelo Instrumento Particular com força de Escritura Pública, nos termos da legislação pertinente ao SFH/PMCMV, assinado em Campinas-SP aos 19/06/2019, a proprietária CCISA 19 INCORPORADORA LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a MARILDO PEDROZO, inscrito no CPF/MF nº 226.889.628-50, portador do RG nº 278635660 SSP/SP, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, residente e domiciliado na Rua Decival Rodrigues de Araujo, nº 15, Vi 8, Jardim Anchieta, em Campinas-SP, pelo valor de R\$19.994,77 - para o terreno e R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) - para a unidade. A presente aquisição é

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <http://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 611650d6-6e0-4e3c-8b75-3aade4a1a102.

Livro 2 219237 - Apto 12 - Torre 01

www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO SERGIO DE JESUS, protocolado em 10/12/2024 às 14:36, sob o número WCAS24706942268. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002155-32.2022.8.26.0084 e código 45Maumw8.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim do Lago II, Campinas - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 190.000,00	Área construída: 44 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.318,18	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-lago-ii-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-RS190000-id-2711854375/			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim do Lago II, Campinas - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 205.000,00	Área construída: 44 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.659,09	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-lago-ii-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-RS205000-id-2656760871/			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim do Lago II, Campinas - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 200.000,00	Área construída: 44 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.545,45	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-do-lago-ii-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-RS200000-id-2694894532/			

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 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 M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 190.000,00 / 44 m² = R\$ 4.318,18 m²

Amostra 2: R\$ 205.000,00 / 44 m² = R\$ 4.659,09 m²

Amostra 3: R\$ 200.000,00 / 44 m² = R\$ 4.545,45 m²

(R\$ 4.318,18 + R\$ 4.659,09 + R\$ 4.545,45)/3 = R\$ 4.507,58 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.507,58 m²

(quatro mil, quinhentos e sete reais e cinquenta e oito centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação


44,22 m² * R\$ 4.507,58 m² = R\$ 199.325,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 199.325,00

(cento e noventa e nove mil, trezentos e vinte e cinco reais)

São Paulo, 06 de Dezembro de 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