



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Parecer Técnico Mercadológico / Laudo



LOCALIZAÇÃO

Rua Projetada, Nº 110, Apto 22, bloco 04 / Bairro dos Amarais
– Campinas. – CEP 13069-421.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 90.552,60

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Sumário

LOCALIZAÇÃO.....	4
INTRODUÇÃO.....	5
METODOLOGIA UTILIZADA.....	6
IMÓVEL AVALIANDO.....	7
VISTORIA.....	7
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO.....	8
FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL.....	9
IMÓVEL AVALIANDO.....	10
IMÓVEL AVALIANDO.....	11
IMÓVEL AVALIANDO.....	12
IMÓVEL AVALIANDO.....	13
DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO.....	14
DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
REFERÊNCIA 1.....	16
REFERÊNCIA 2.....	17
REFERÊNCIA 2.....	18
REFERÊNCIA 3.....	19
REFERÊNCIA 4.....	20



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M² IA) = VALOR 21

CONCLUSÃO..... 22

Edilson Pires Pereira
 JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
 TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
 CRECI SP 124.107 CNAI 15859
 E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Projetada I Nº 110 – Nova Aparecida.

Campinas/SP – CEP 13069-421.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica é elaborado sob responsabilidade do corretor e perito avaliador Edilson Pires Pereira, que dedica com exclusividade a avaliação de bens patrimoniais de pessoas físicas, jurídicas e órgãos públicos.

Os laudos de avaliações imobiliárias, pareceres técnicos, estudos ou relatórios técnicos são elaborados seguindo conceitos e padrões de rigidez, seriedade e isenção. Definidos como primordiais em seus fundamentos.

As pesquisas e apurações do valor imobiliário contido no final deste parecer técnico obedecem aos critérios de transações á vista na data de avaliação.

Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável, tendo que ser, aliás, o critério de transação á vista obrigatório nesses casos, pois as licitações hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do conselho federal de corretores de imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2016, (D.O.U de 26/06/2006), (D.O.U de 26/06/2007), dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de laudos e parecer técnicos de avaliação mercadológica regulamentam a sua forma de elaboração.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizada.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento nº 22, do bloco 04 com
49.080 m², com 2 quartos, sala, cozinha,
área de serviço e 1 banheiro.

VISTORIA

O condomínio onde está localizado o imóvel objeto deste parecer técnico mercadológico PTAM foi vistoria “in loco” por este subscritor e sua equipe técnica no dia 15 de Outubro de 2020 entre 15:00 h e 15:30 h.

Obs: O imóvel avaliando não foi vistoriado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 22 do bloco 04 – Localizado no 2º pavimento do Condomínio Residencial Takanos II, situado na Rua Projetada nº 110 do loteamento denominado Bairro dos Amarais, neste município e comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes área: área privativa de 49,080 m², área comum de 40,222 m², perfazendo área total de 88,574 m², sendo destes 55,768 m², em áreas aprovadas/edificadas e 32,806 m², em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,004545 (0,4545%). Confronta pela frente, com o apartamento de final 01, pelo lado direito, com o recuo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo, parcialmente com a circulação vertical do pavimento (escada) e parcialmente com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o recuo de fundos da construção.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO

Campinas é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², da qual 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2018, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1.194.094 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficante atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo índice das melhores e maiores cidades brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb. Campinas foi fundada em 14 de Julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX a cidade teve o café e a cana de açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro. Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974 é considerada uma das principais do país.

A região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macrometrópole do hemisfério sul, que ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2020 às 11:00, sob o número WCAS20706385276. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050238-28.2018.8.26.0114 e código 97AC0EA.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA

141.744

FICHA

01

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

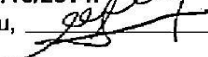
Campinas, 12 de novembro de 2014.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 22 do BLOCO 04 – localizado no 2º pavimento do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS II**, situado na Rua Projetada n.º 110, do loteamento denominado BAIRRO DOS AMARAIS, neste Município e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 2 (dois) dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes áreas: área privativa de 49,080m², área comum de 39,494m², perfazendo área total de 88,574m², sendo destes 55,768m² em áreas aprovadas/edificadas e 32,806m² em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,004545 (0,4545%). Confronta pela frente, com o apartamento de final 1; pelo lado direito, com o recuo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo, parcialmente com a circulação vertical do pavimento (escada) e parcialmente com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o recuo de fundos da construção.

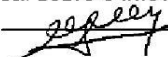
PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF.

TÍTULO AQUISITIVO: matrícula n.º 139.908, 139.911, 139.912, deste Serviço Registral e R.05 da matrícula n.º 139.915, desta Serventia, nesta data (instituição de condomínio). **Protocolo n.º 314705 em 30/10/2014.**

Campinas, 12 de novembro de 2014. Eu,  (Sidnei Ferreira Leite), Escrevente.

Protocolo n.º 314705 em 30/10/2014.

AV.01/141.744: RESTRIÇÕES: De acordo com a **AV.01 da matrícula n.º 139.915**, datada de 20 de fevereiro de 2014, procede-se a presente averbação à vista do título mencionado no R.2 e Av.3 da matrícula n.º 137.803, deste Serviço Registral, para **destacar** que o imóvel da matrícula n.º 139.915, desta Serventia, constitui patrimônio do fundo a que se refere o caput do artigo 2º da Lei n.º 10188 de 12/02/2001, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, como agente gestor e destina-se ao programa instituído pela referida lei, incidindo sobre o imóvel, as seguintes restrições: I – não integra o ativo da CEF; II – não responde direta e indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III – não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV – não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V – não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiado que possam ser; e, VI – não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel.

Campinas, 12 de novembro de 2014. Eu,  (Sidnei Ferreira Leite), Escrevente.

V. VERSO



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO IMÓVEL AVALIANDO

MATRÍCULA
141.744

FICHA
01

MATRÍCULA
141.744

FICHA
02

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo
Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Prenotação nº 333.610, de 20/07/2016.
R.2/141.744 - VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública na forma do artigo 61 da Lei 4380/64, artigos 2º e 8º parágrafo 1º da Lei 10.188/01 cuja a íntegra é: "Os compradores ficam impedidos de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula pelo prazo de 24 meses, a contar da assinatura do contrato" e da Lei 11.977/09, operação de venda e compra de bem imóvel com obrigações, parcelamento e alienação fiduciária em garantia ao Sistema Financeiro da Habitação no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, firmado em Campinas/SP, aos 21 de outubro de 2014, a proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira com sede Na Brasília/DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¼, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de administradora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, constituída conforme artigo 2º da Lei 10.188/01, VENDEU o imóvel desta matrícula à MARLENE PINTO, brasileira, solteira, divorciada, portadora da carteira de identidade RG nº 11.652.978-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 133.045.998-94, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Vinle e Três, nº 19, Gleba B. Pelo valor de R\$ 76.000,00, Dispensada a apresentação das Certidões previstas no art. 47 da Lei nº 8.212/91, nos termos do artigo 2º, parágrafo 6º da referida Lei. Título analisado por Bruna Matos Nespoli. Digitado por Alexandre de Oliveira Brejora.
Campinas, 01 AGO 2016. O Oficial Designado
Manoel de Abreu Vieira Junior.

Prenotação nº 333.610, de 20/07/2016.
R.3/141.744 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular objeto do registro anterior R.2 a adquirente MARLENE PINTO, já qualificada, aliena fiduciariamente o imóvel desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira com sede Na Brasília/DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¼, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, na qualidade de administradora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, constituída conforme artigo 2º da Lei 10.188/01, o imóvel alienado fiduciariamente neste instrumento constitui patrimônio do FAR, para garantia da dívida no valor de R\$76.000,00 pagável no prazo de amortização de 120 meses em prestações mensais e sucessivas obtidas junto ao FAR, pelo sistema de amortização constante: SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/11/2014, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Prazo de carência, conforme estabelecido no artigo 26, §2º da Lei 9.514/97 de 30 dias. Valor de avaliação do imóvel atribuído para fins de Leilão Público, é de R\$76.000,00. A presente alienação fiduciária é feita nos termos da Lei 9.514/97. **Ficam ratificadas as disposições legais descritas na averbação nº 01 desta matrícula com relação ao crédito constituído neste registro.** Título analisado por Bruna Matos Nespoli. Digitado por Alexandre de Oliveira Brejora.
Campinas, 01 AGO 2016. O Oficial Designado
Manoel de Abreu Vieira Junior. (continua na ficha-02)

Prenotação nº 366.478 de 26/06/2019.
Av.04/141.744 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000273517, encaminhado aos 26/06/2019, pelo Escrivão/Diretor Deny Cristian Trakal, extraída do Processo da ação de Execução Civil nº 1050238-28.2018.8.26.0114 em trâmite perante o 1º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente CONDOMINIO RESIDENCIAL TAKANOS II**, inscrito no CNPJ sob nº 21.946.336/0001-11, e como **executado MARLENE PINTO**, inscrita no CPF nº 133.045.998-94, foi procedida a **PENHORA** de 100% dos direitos de devedor fiduciante do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.769,37, ficando nomeado como depositária MARLENE PINTO. A **responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo, com base nos arts. 790 e 792 do CPC/2015, conforme decisão de 04/06/2019, fls. 01.** Título analisado e digitado por Diego Oliveira Simões.
Selo digital nº 123851321KF000076768MT191.

Campinas, 15 de julho de 2019. O Oficial *Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo*, Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.

CERTIDÃO - 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

Pedido nº 366478

CERTIFICADO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da lei nº 6.015/73.
CERTIFICADO mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data.

Campinas, 15/07/2019.

Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo - Oficial. (Assinatura digital)

Oficial:	Estado:	S. Faz.:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	ISS:	MP:	S. Faz. 2:	Total:
R\$ 31,68	R\$ 9,00	R\$ 4,64	R\$ 1,67	R\$ 2,17	R\$ 1,67	R\$ 1,52	R\$ 1,52	R\$ 53,87

Selo digital nº [123851391PK0000727558T190][123851321KF000076768MT191] - Para consulta, acesse: <https://selo.digital.br>

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeito notariais e de registro.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 1

Sobrado com 2 quartos e 1 banheiro com 72 m² à venda por R\$ 130.000,00, 2 vagas e um pequeno quintal, no Conjunto Habitacional Residência Olímpia, em Campinas/SP. Fonte: site vivareal, código 229485, anunciante: Rede Proventum – Castelo 3 (19) 99704-8810.

☆ www.vivareal.com.br

× Viva Real para Android
★★★★★ (26.743) **Instalar**

R\$ 130.000

Condomínio **SOLICITAR**

IPTU R\$ 70

Sobrado com 2 Quartos e 1
banheiro à Venda, 72 m² por R\$
130.000

Conjunto Habitacional Residencial Olímpia, Campinas
- SP

[VER NO MAPA](#)

COD. CA229486



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 2

Apartamento com 2 quartos 58 m², à venda por R\$ 80.000,00, 1 banheiro, 1 vaga, gesso, armário de cozinha, localizado no Conjunto Habitacional Vila San Martin – Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Imobiliária Governador CRECI-SP: 05670-J, código anunciante: AP 3706, código do imóvel: ZAP 2461607630. (19) 3344-1900 / (19) 98411-027.



w.zapimoveis.com.br



Apto reformado do CDHU com piso frio gola de gess...

apartamento para comprar em
**Avenida Comendador Aladino
Selmi - Vila San Martin,...**



58 m²



2 quartos



1 vaga



1 banheiro

Venda

R\$ 80.000

Condomínio

R\$ 90

IPTU

não informado

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 3

Apartamento com 2 quartos, 44 m², à venda por R\$ 85.000,00, 1 banheiro, 1 vaga, todo reformado, Vila San Martin, CDHU, Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Rede Provenctum Castelo 3, CRECI-SP 321356. (19) 99704-8810, código da oferta anunciante: AP 282177, código da oferta no ZAP: 2493442694.



w.zapimoveis.com.br



Apartamento a venda CDHU San Martin todo reformado...

apartamento para comprar em
Vila San Martin, Campinas - SP



 44 m²

 2 quartos

 1 vaga

 1 banheiro

Venda

Economize 15%

Condomínio

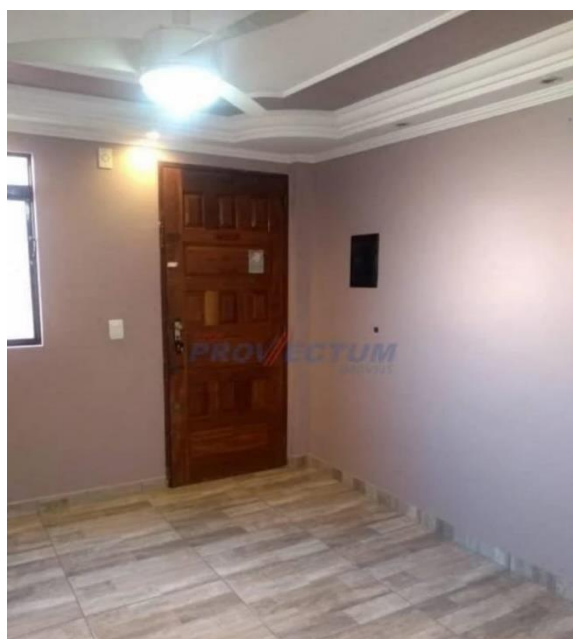
IPTU

R\$ 85.000

~~R\$ 100.000~~

não informado

não informado



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 4

Apartamento com 2 quartos 42 m², à venda por R\$ 95.000,00, 1 vaga, 1 banheiro, todo reformado, localizado no Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio Orsi, em Campinas/SP. Fonte: site zapimoveis, anunciante: Zelo Imóveis, CRECI-SP 28914-J. (19) 3736-3377 / (19) 99313-7760.

☆ w.zapimoveis.com.br ↻

APARTAMENTO NO BAIRRO CONJUNTO HABITACIONA...

apartamento para comprar em
[Rua Pedro Alves, 52 - Conjunto Habitacional Edivaldo Antônio...](#)



42 m²

2 quartos

1 vaga

1 banheiro

Venda

R\$ 95.000

Condomínio

R\$ 40

IPTU

não informado



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

REFERÊNCIA	V.V (R\$)	M ²	R\$ V.M ²
R1	130.000,00	72	1.806,00
R2	80.000,00	58	1.380,00
R3	85.000,00	44	1.932,00
R4	95.000,00	42	2.262,00
SOMA	390.000,00	216	7.380,00
MÉDIA	97.500,00	54	1.845

Fórmula: Soma / Referências = V.T **Soma de todas referencias**

para calcular a média.

V.T / Referências = Média

Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.

I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 03) X (M² IA) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M ²	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	1.845,00	49,080 M ²	90.552,60

Fórmula: VM² X M² I A = VI

valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R\$ 90.552,60 (noventa mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos à disposição de vossa excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 15 de Outubro de 2020.

Atenciosamente



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br