

AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de uma chácara pelo nº 33 da quadra 03, do loteamento denominado Chácaras Bom Jesus de Pirapora, localizado na Av. Antônio Arten - Parque Valença II, Campinas - SP, 13058-562.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui uma extensão de 50,00 metros, confrontando com a Chácara 32. O lado esquerdo também mede 50,00 metros, confrontando com a Chácara 34. Já os fundos do imóvel têm uma extensão de 20,00 metros, confrontando com a Chácara 42. A área total do imóvel é de 1.000,00 metros quadrados.



André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Figura 1 - matricula

4. Relatório fotográfico.



Figura 2 - Fachada do imóvel

André Ferreira Gonçalves

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Figura 3 - Fachada do imóvel

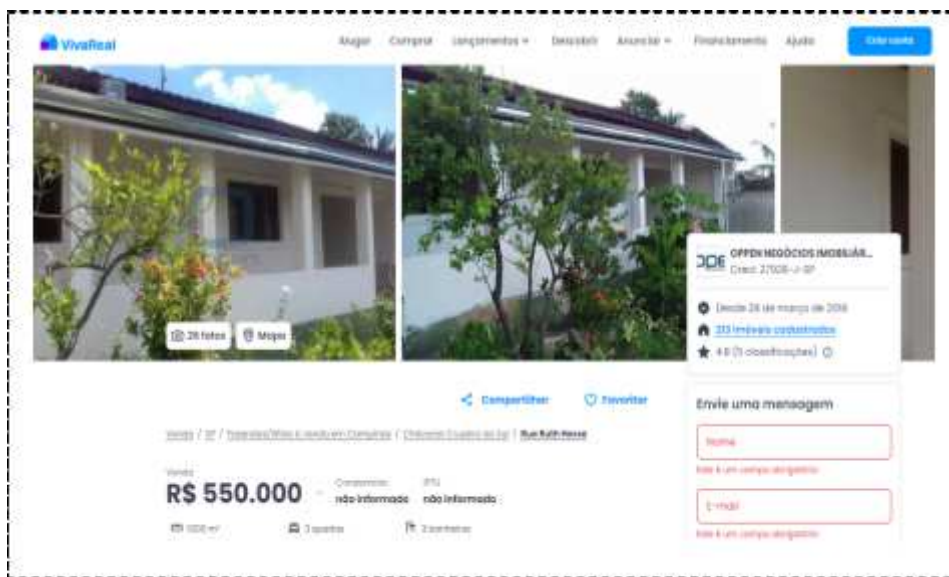


Figura 4 - Fachada do imóvel

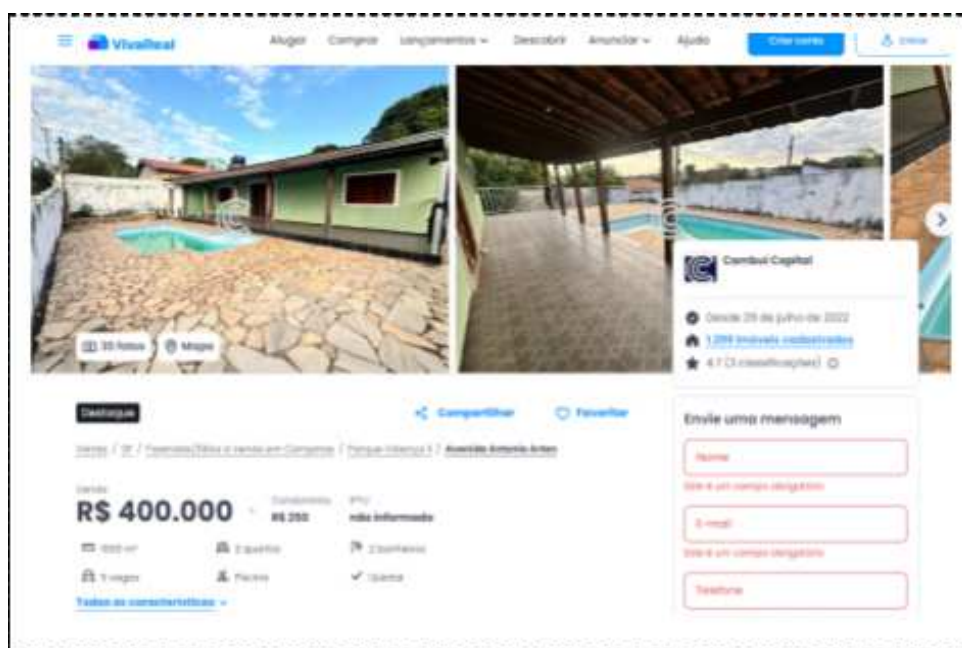
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'André Ferreira Gonçalves'.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

5. Elementos comparativos.
5.1 Anexo da chácara.

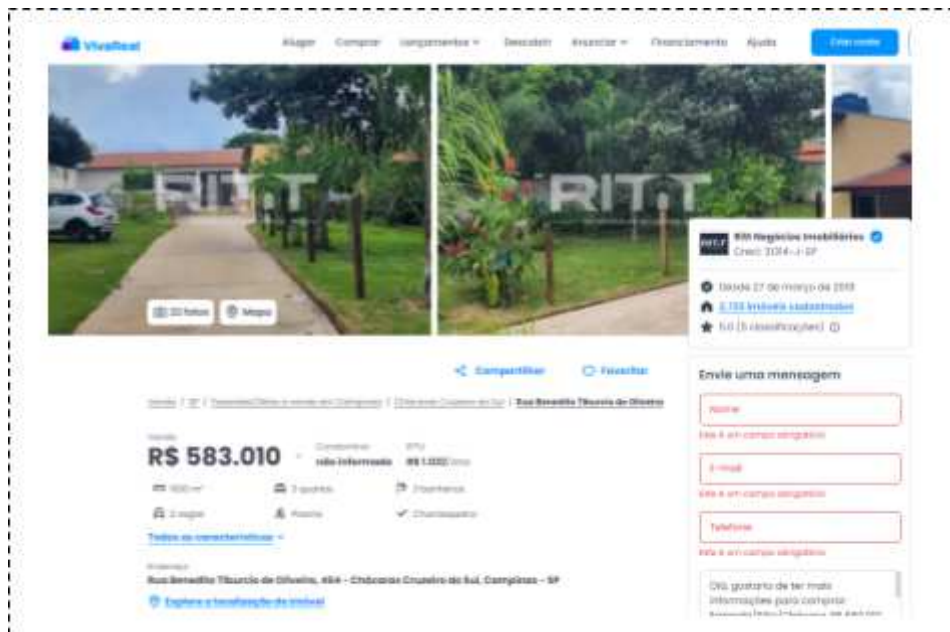


Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$ 459.903,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, novecentos e três reais)

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 7857 do Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Identificação: Chácara.

Endereço: Av. Antônio Arten - Parque Valença II, Campinas - SP, 13058-562.

Valor do imóvel: R\$459.903,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, novecentos e três reais).

São Paulo, 01 de Agosto de 2024.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NOGUEIRA GAGLIARDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2024 às 10:37, sob o número WCAS24704418553. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010822-31.2022.8.26.0114 e código eNhoOQhg.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Chácara nº 33.

Endereço: Av. Antônio Artén.

Loteamento: Chácaras Bom Jesus de Pirapora.

CEP: 13058-562.

Município: Campinas

Bairro: Parque Valença II

Estado: São Paulo.

Área total: 1000m².

MATRÍCULA:

CNM 113274.2.0163210-67

MATRÍCULA 163210 FOLHA 1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Duy

IMÓVEL: UMA CHÁCARA designada pelo nº 33 da Quadra 03, do Loteamento denominado CHÁCARAS BOM JESUS DE PIRAPORA, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: medindo 20,00m de frente para a Rua B; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 50,00m, confrontando com a chácara 32; do lado esquerdo mede 50,00m, confrontando com a chácara 34 e nos fundos mede 20,00m, confrontando com a chácara 42, com a área de 1.000,00m².

REGISTRO ANTERIOR: TRº 23.724, fls. 60, Lº 3-Q e Inscrição nº 216, fls. 332, Lº 8-E (loteamento), em 24/10/1.961, deste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: OSWALDO PELEGRINI, do comércio, RG nº 3.583.148-SSP/SP, CPF/MF nº 014.410.948-49 e sua mulher MARIA DE LOURDES SCAVASIN PELEGRINI, professora aposentada, RG nº 3.582.700-SSP/SP, CPF/MF nº 037.443.028-49, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Cesarino nº 857, Campinas, 16 de Outubro de 2.007.

O Oficial, *de sa jesus* FRATERNO DE MELO ALMADA R.
- Oficial -

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

João Antunes

05 DE AGOSTO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 01 de Agosto de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 163.210 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.

Processo nº 1003867-52.2019.8.26.0152

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 7.857 do Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Localização: Parque Valença II, Campinas - SP, 13058-562.

Área descritiva: UMA CHÁCARA designada pelo nº 33 da Quadra 03, do Loteamento denominado CHÁCARAS BOM JESUS DE PIRAPORA, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: medindo 20,00m de frente para a Rua B; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 50,00m, confrontando com a chácara 32; do lado esquerdo mede 50,00m, confrontando com a chácara 34 e nos fundos mede 20,00m, confrontando com chácara 42, com a área de 1.000,00m².

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o "fator oferta" 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área total: 1000m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$509.180,00 (quinhentos e nove mil, cento e oitenta reais).



Caio Godoy Moreira


ANEXO

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
 CELULAR 11 99944-2053

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-chacaras-cruzeiro-do-sul-1000m2-RS650000/id-8932475/	R\$ 650.000,00	0,9	R\$ 585.000,00	1000	R\$ 585,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-campinas-recanto-dos-dourados-1250m2-RS650000/id-21514757/	R\$ 650.000,00	0,9	R\$ 585.000,00	1250	R\$ 468,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-chacaras-cruzeiro-do-sul-1000m2-RS580000/id-6667803/	R\$ 580.000,00	0,9	R\$ 522.000,00	1100	R\$ 474,55
			média de venda do m²		R\$ 509,18

Área Privativa 509,18m² x 1.000\$/m² = R\$509.180,00

Valor de avaliação: R\$509.180,00




Endereço não disponível
 Chácara Cruzeiro do Sul, Campinas

R\$ 650.000

Chácara para venda em chácara cruzeiro do sul campinas-sp

1.000m² 2 Quartos 2 Banheiros 6 Garagens

CONTATAR




Rua Otacilio Prudente
 Recanto dos Dourados, Campinas

R\$ 650.000

Chácara com 4 dormitórios à venda. 1250 m² por r\$ 650.000,00 - recanto dos dourados -...

1.250m² 4 Quartos 4 Banheiros 8 Garagens

CONTATAR



Rua Benedito Tiburcio de Oliveira, 464
 Chácara Cruzeiro do Sul, Campinas

R\$ 580.000

Chácara / sitio com 2 quartos à venda na rua benedito tiburcio de oliveira, 464, chácara...

1.100m² 2 Quartos 3 Banheiros 6 Garagens

CONTATAR