

## CASARÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua Emelindo AP Marangoni nº 263- Vila Pompéia –Campinas/SP Creci 37742 Fone 33653878

Advocacia - Consultoria - Assessoria Jurídica

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**IMÓVEL AVALINDO** ; Prédio Residencial respectivo terreno e quintal , situado em zona urbana desta cidade , na rua Dr. Las Casas dos Santos nº 696 no Bairro São Bernardo

**INTERESSADO : AGLAE ARAUJO CAETANO DA SILVA**

CPF .096.936.648-50

**FINALIDADE DO PARECER : Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial em andamento .**

**Nesta**

**Referência - Parecer de valor de mercado do imóvel abaixo descrito.**

Atendendo seu pedido , para eu, LUIZ ANTONIO ALMEIDA , brasileiro, casado , TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS , Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis- SP ) nº 37.742 com escritório na rua Ermelindo Antonio Pétriz Marangoni ,nº 263 na Vila Pompéia ; De meu parecer técnico de avaliação mercadológica para venda do Imóvel : Prédio residencial seu respectivo terreno e quintal , situado em zona urbana desta cidade, na rua Dr. Las Casas Dos Santos nº 696 , objeto da matrícula nº 10.432 do Terceiro Registro de Imóveis local .

## VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 07 de Dezembro de 2022;

Segue Relatório ;

**Trata-se de Prédio residencial** - ,Construído no lote de terreno sob o nº 05 da Quadra "18" do loteamento denominado Bairro São Bernardo nesta cidade , medindo 10,00mts de frente para rua Dr. Las Casas Dos Santos , igual medida nos fundos , por 45,00mts de ambos os lados , com área total de 450,00mts<sup>2</sup> ; Contendo 3(três) dormitórios , todos com A/E , sendo um suíte , e todos com revestimento de piso em taco de madeira, inclusive corredor de acesso as dependências , (desgaste normal pelo tempo de uso) , sala e copa(piso), também em taco/ madeira , cozinha em piso frio com aztt e fechamento de pia , banheiro social completo com aztt e divisória de box/blindex , área de serviço(piso frio-aztt) , mais pequeno quarto de empregada com WC desativado, vaga coberta em abrigo para 2 autos paralelos , sendo toda área frontal de recuo entre o prédio e o muro, todo em piso frio , com desgaste bem acentuado , assim também o portão em grade de ferro(bem desgastado), corredor de acesso aos fundos( lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel , com entrada pelo abrigo/revestido em piso frio bem como pequeno acesso ao quintal , restando demais extensão de quintal todo em terra batida , existe também corredor lateral(lado direito) com acesso á área de luz revestido em (piso frio)

OBS 1); Tendo como fator de depreciação(0,6850) a idade do imóvel(área construída) , que tem aproximadamente 39 anos , fator depreciação 0,6850-, é do tipo/padrão/RH-3-0 RESIDENCIAL HORIZONTAL considerando estes fatores acima para o padrão mencionado do imóvel ora objetivado , levando-se em conta e considerando o tempo de uso deste , ainda sim o imóvel encontra-se bom estado de conservação .

OBS 2); Observa-se aparentemente que o imóvel ora objetivado, não sofreu qualquer tipo de reforma ou melhoria desde sua construção.

Dados relevantes – o imóvel ora objetivado encontra-se em uma localização de razoável para boa em relação ao bairro, o qual é servido de melhoramentos, tais como rede água/esgoto/asfalto, iluminação, transporte coletivo, proximidade com comércios em geral, Hospitais, Shopping, estabelecimento de ensino e malha rodoviária.

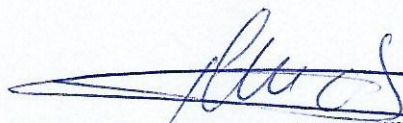
Que este parecer é feito de maneira a considerar que, o imóvel ora objetivado encontra-se totalmente regularizado no tange a parte jurídica de sua documentação (escritura registrada em nome do atual proprietário), bem como área construída..

O parecer de valor de mercado nesta data, para o imóvel supra é o de:

**R\$ 560,000,00 (Quinhentos e Sessenta Mil Reais)**, podendo ocorrer oscilação de mercado em torno de cinco por cento, tanto para mais quanto para menos.

Segue em anexo fotos da vistoria realizada no imóvel ora objetivado, as quais ficam fazendo parte integrante desta.

Campinas, 09 de Dezembro de 2022



---

LUIZ ANTONIO ALMEIDA  
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS  
Creci/SP nº 37.742

