



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

DR. CESAR ANTONIO PICOLO

IMÓVEL:

**RUA MIGUEL BARRETTO MATTAR, 580
JARDIM TAMOIO
JUNDIAÍ-SP
13219-325**



IMÓVEL DE ANÁLISE

MATRÍCULA 137.126

APARTAMENTO Nº. 304, tipo, localizado no **3º Pavimento**, do **EDIFÍCIO 01**, do condomínio denominado **RESIDENCIAL TUPI 3**, situado nesta cidade, na **RUA MIGUEL BARRETTO MATTAR, nº 580**, Núcleo Colonial Barão de Jundiá, contendo área privativa principal de 42,5000m², área privativa de garagem de 12,000m², área comum de 6,1795m², totalizando uma área de 60,6795m² correspondente a 0,833333%, equivalente a 98,5433m² do terreno e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga descoberta e indeterminada no pavimento térreo, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma. **CONTRIBUINTE PM Nº 21.026.0063.####.**

CARACTERÍSTICAS

Apartamento Residencial com vaga de garagem, no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUPI 3

Área privativa: 42,500m²





MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos apartamentos, com anúncios recentes no bairro Jardim Tamoio em Jundiaí-SP, com características semelhantes ao imóvel, objeto desta análise.

No que se refere à metragem, adotamos casas anunciadas cuja metragem é de 42,000m² a 48,000m² de área total, sendo 02 (duas) amostras no mesmo condomínio.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Zapimóveis.



AMOSTRAS



Apartamento na Rua Miguel Barretto Mattar, Jardim Tupi em Jundiaí, por R\$ 145.000 - Viva Real

Compre Apartamento com 2 Quartos e 43 m² por R\$ 145.000 na Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi - Jundiaí - SP. Fale com Eurico Negócios Imobiliários Jundiaí.

 vivareal.com.br



Apartamento com 2 quartos e com salão de festas, 45 m² em Jardim Tupi, Jundia...

Apartamento em Jardim Tupi à Venda com 2 quartos e com salão de festas, 45 m² por R\$ 170.000. Entr...

 zapimoveis.com.br



AMOSTRAS



Apartamento na Rua Miguel Barretto Mattar, 301, Jardim Tupi em Jundiaí, por R\$ 145.000 - Viva Real

Compre Apartamento com 2 Quartos e 50 m² por R\$ 145.000 na Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Jardim Tupi - Jundiaí - SP. Fale com M.Padovani Corretores LTDA - ME.

 vivareal.com.br



Apartamento na Rua Miguel Barretto Mattar, 451, Jardim Tupi em Jundiaí, por R\$ 145.000 -...

Compre Apartamento com 2 Quartos e 48 m² por R\$ 145.000 na Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi...

 vivareal.com.br



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
145.000,00	43	3.372,09	Rua Miguel Barreto Mattar, Jd Tupi
170.000,00	42,5	4.000,00	Rua Miguel Barreto Mattar
145.000,00	50	2.900,00	Rua Miguel Barreto Mattar, 301
145.000,00	48	3.020,83	Rua Miguel Barreto Mattar, 451 - Jardim Tamoio, Jundiaí - SP

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (42,5m²)
R\$ 151.250,00	45,87	R\$ 3.297,00	R\$ 140.122,62

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de apartamentos na mesma região do Jardim Tamoios em Jundiaí, cuja metragem varia de 42,00m² a 48,00m².

O valor obtido da média do m² de mercado foi de R\$ 3.297,00, este valor multiplicado pelo tamanho do imóvel analisado (42,5m²), temos R\$ 140.122,62. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras atuais parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 140.122,62** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 03 de Maio de 2025

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316

