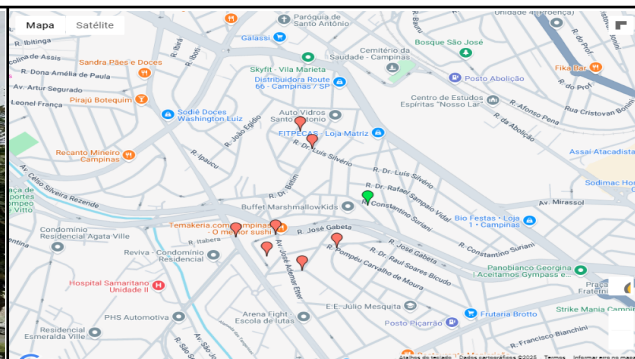


Código de identificação: A9X5AP9

Laudo: 136561



Identificação

Nome: Eduardo Cava Leanza **Coord. geog.:** -22.9283899, -47.0496732
Logradouro: Rua Constantino Suriani **nº:** 42 **Complemento:** Apto 131 Bloco 1
Bairro: Vila Paraíso **Andar:** 0 **Condomínio:** Plano Habitacional do B.n.h.
Município: Campinas **CEP:** 13043510 **UF:** SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 18 ano(s)
Padrão construtivo: Médio s/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 2
Nº de matrícula: 161742 **Nº do Cartório:** 3º CRI Campinas - SP **Banheiros:** 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	72,14	
Comum	0,00	
Área total	72,14	78,43
Fração ideal (%)	3,76506	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:	X	Sim	Não
Nº Vagas vinculadas:	0		
Nº Vagas autônomas:	0		
Nº de matrícula:			
Outros (armário, escaninho, etc.):			

Valor do Apartamento:

R\$ 265.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 265.000,00

Duzentos E Sessenta E Cinco Mil Reais

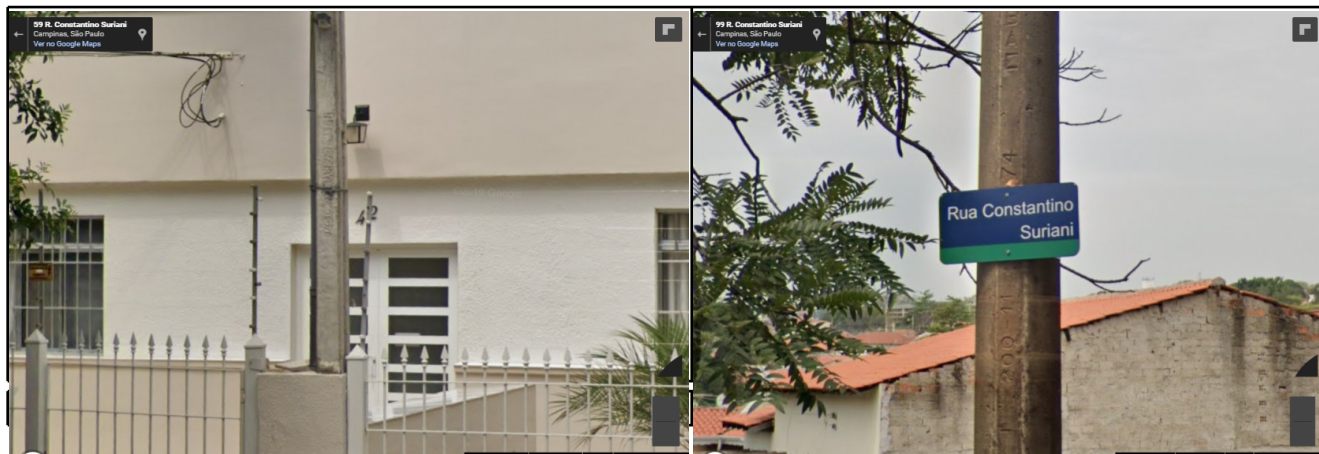
R\$ 3.673,41

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites de imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias. O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

Fotos do Imóvel



Diagnóstico Ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil; ☐ Sim ☒ Não
- ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? ☐ Sim ☒ Não
- Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	0,9700	1,0000	1,0000	5.153,85	4.250,28	335.000,00
2	0,9500	1,0000	0,9000	0,9900	0,9700	1,0000	1,0000	5.153,85	4.250,28	335.000,00
3	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.861,11	4.154,23	350.000,00
4	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0100	1,0000	1,0000	4.189,19	3.604,62	310.000,00
5	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	4.375,00	3.630,32	280.000,00
6	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	4.365,08	3.607,86	275.000,00
7	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	3.904,11	3.347,92	285.000,00
8	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	3.641,03	3.174,46	284.000,00
9	0,9500	1,0000	0,9000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	3.666,67	2.993,86	220.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
72,14	R\$ 3.673,41	R\$ 265.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: Rua Daniel Cesário de Andrade, 949 Cidade: Campinas Área: 65,00 Distância: 223,45 Valor Imóvel: R\$ 335.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-dos-oliveiras-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS3350000-id-2	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.153,85	Bairro: Jardim dos Oliveiras UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.250,28
2	Endereço: Rua Comendador Irineu Chechia, 949 Cidade: Campinas Área: 65,00 Distância: 377,16 Valor Imóvel: R\$ 335.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carlito-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS335000-id-2	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 5.153,85	Bairro: Vila Carlito UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.250,28
3	Endereço: Avenida Washington Luís, Cidade: Campinas Área: 72,00 Distância: 484,38 Valor Imóvel: R\$ 350.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-72m2-venda-RS350000-id-3	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.861,11	Bairro: Vila Marieta UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 4.154,23
4	Endereço: Avenida Doutor Betim, 8888 Cidade: Campinas Área: 74,00 Distância: 323,17 Valor Imóvel: R\$ 310.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS310000-id-4	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.189,19	Bairro: Vila Marieta UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.604,62
5	Endereço: Rua Alice de Oliveira, 151 Cidade: Campinas Área: 64,00 Distância: 423,94 Valor Imóvel: R\$ 280.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-64m2-venda-RS280000-id-5	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.375,00	Bairro: Vila Marieta UF: SP Quartos: 2 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.630,32
6	Endereço: Avenida Washington Luís, Cidade: Campinas Área: 63,00 Distância: 484,38 Valor Imóvel: R\$ 275.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-63m2-venda-RS275000-id-6	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 4.365,08	Bairro: Vila Marieta UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.607,86
7	Endereço: Rua Álvaro Vilagelim, 57 Cidade: Campinas Área: 73,00 Distância: 413,39 Valor Imóvel: R\$ 285.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-73m2-venda-RS285000-id-7	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 3.904,11	Bairro: Vila Marieta UF: SP Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 3.347,92

8	Endereço:	Rua Álvaro Vilagelim, 57		Bairro:	Vila Marieta
	Cidade:	Campinas		UF:	SP
	Área:	78,00	Vagas:	1	Quartos: 2
	Distancia:	413,39	Banheiros:	1	Idade: 0
	Valor Imóvel:	R\$ 284.000,00	Valor M2:	R\$ 3.641,03	Vlr Homog.: R\$ 3.174,46
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-78m2-venda-RS284000-id			

9	Endereço:	Rua Ranulfo de Campos Sales, 1		Bairro:	Vila Marieta
	Cidade:	Campinas		UF:	SP
	Área:	60,00	Vagas:	1	Quartos: 2
	Distancia:	348,37	Banheiros:	1	Idade: 0
	Valor Imóvel:	R\$ 220.000,00	Valor M2:	R\$ 3.666,67	Vlr Homog.: R\$ 2.993,86
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marieta-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id			