



Santo André, 05 de Abril de 2022.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Finalidade: Estudo de valor de mercado.

Imóvel: Sala comercial situada à rua General Osório, número 1.031, unidade 163, Centro, Campinas, São Paulo.

Inscrição Municipal: 3423.13.56.0001.02002

Matrícula: 124.249 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas

Área privativa: 39,03 m²

Valor venal: R\$92.053,92 - referência 2022

Proprietários: Silvana Gomes Heleno, adquirida por Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel, lavrada junto ao Tabelião de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Tupã - SP, aos 17 de Julho de 2010.

VALOR DE MERCADO: R\$80.500,00 (OITENTA MIL E QUINHENTOS REAIS)

METODOLOGIAS:

Método comparativo direto de dados de mercado;

Método comparativo de custo.

RESUMO:

Imóvel não vistoriado, desconsiderando avaliação das condições internas.

Equiparando metragem interna da sala comercial, localização e idade do imóvel com demais ofertas em condições aproximadas, avalio o imóvel pelo valor supra descrito.

Valor apurado pela média dos imóveis comparados.

Deve ser levada em consideração margem de 5% acima ou 5% abaixo dos valores pesquisados.

Pesquisas comparativas:

- 1) [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-40-m-sup2--por-r\\$70.000-centro-2963590723.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-40-m-sup2--por-r$70.000-centro-2963590723.html)
- 2) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-e-para-aluguel-em-centro-2962480626.html>
- 3) [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-40-m-sup2--venda-por-r\\$88.900-ou-aluguel-por-2964082493.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-40-m-sup2--venda-por-r$88.900-ou-aluguel-por-2964082493.html)
- 4) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-em-centro-2962423813.html>


Denis Gustavo Déa Massini
CPF 288931038-85
CRECI-SP 113063

www.leardi.com.br

PAULO ROBERTO
LEARDI
Tradição imobiliária desde 1918

Ao

Condomínio Edifício José Guernelli

Assunto: Avaliação de imóvel

De acordo com sua solicitação, apresento a conclusão de minha avaliação quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado Rua General Osório, nº 1031, conjunto 163, localizado no 16º andar, Centro de Campinas – SP.

Trata-se de um imóvel tipo CONJUNTO COMERCIAL composto de 01 (uma) sala, wc e um lavatório, com área de construção de 39,0375m², e uma área total de terreno de 4,7515m², de acordo com as especificações da matrícula.

O imóvel está situado em zona urbana, pavimentado, com rede de esgoto e de água, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guia e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento.

Código Cartográfico: 3423.13.56.0001.02002/ Matrícula 124249

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista a sua localização, formato, dimensões, área construída e considerações de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$80.000,00 (oitenta mil reais) com variação de +- 5% (Cinco por cento).

Avaliação feita de acordo com método comparativo direto de mercado, considerando imóveis na mesma região, em visita ao interior por não termos acesso.

Atenciosamente,

Campinas, 07 de abril de 2022.

Fernanda Ogeda de C Vieira

Corretora de Imóveis - Creci: 204.075 F

Creci J:38.825

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

À pedido do Condomínio Edifício José Guernelli**1 - FINALIDADE**

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do CONJUNTO COMERCIAL composto de uma sala, um banheiro e um lavatório com área de construção de 39,0375 m² e uma área total no terreno de 2,2656 m² situado à rua General Osório, 1031 16º andar, conjunto 03, no bairro Centro, de propriedade de Silvana Gomes Heleno inscrita no CPF: 102682758-67 segundo certidão de Venda e Compra do imóveis em referencia, lavrada junto ao Tabelião de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Tupã – SP datada de 16/07/2010, mas que não foram levados a registro pela adquirente na matrícula de imóvel, porém imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 124.249 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas Cód. Cartográfico: nº 3423.13.56.0001.02002.

2 - DESCRIÇÃO

O imóvel Trata-se de um conjunto comercial composto de uma sala, um banheiro e um lavatório, com área de construção de 39,0375 m² e uma área total no terreno de 2,2656 m².

Ano de depreciação: 1970

Valor Venal: 92.053,92

Tipo do imóvel: Predial 4 – Serviço

3 - CARACTERÍSTICA DO LOCAL**3.1 Localização**

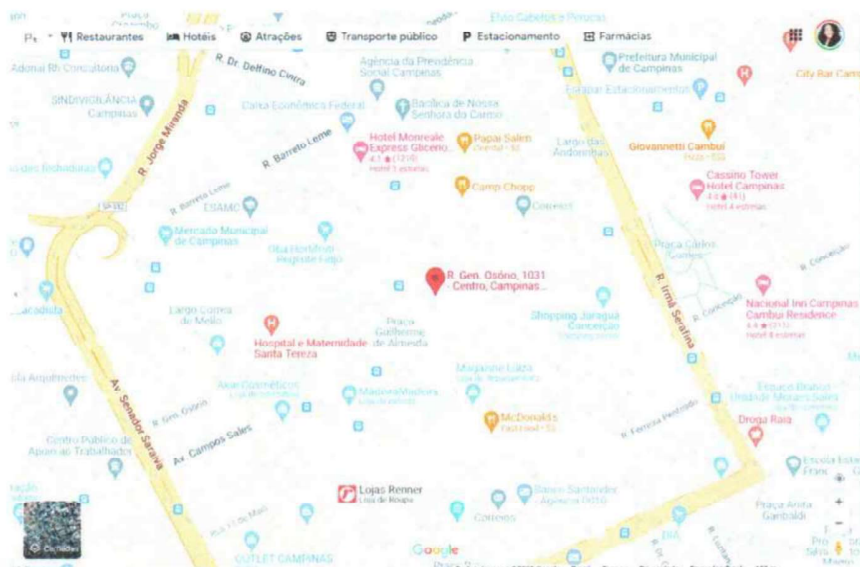
O imóvel em estudo está situado no Edifício José Guernelli, localizado na Rua General Osório, 1031 - 16º andar no conjunto 03 bairro Centro, Campinas-SP, sendo esta uma das ruas principais do Centro de Campinas. O local dista cerca 19,9 quilômetros do Aeroporto Internacional de Viracopos, 5,0 quilômetros do Shopping Iguatemi Campinas. Ainda como pontos de referencia, podemos cita que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 130 metros do Palácio da Justiça;
- 500 metros da Prefeitura de Campinas; e
- 2,2 quilômetros da Justiça do Trabalho sito à Av. José de Souza Campos.

Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

3.2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.3 VISTA AÉREA



3.4 Características da Região

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo é ocupado por comércios em geral, casas, condomínios residências e comércios, escolas, hospitais e clínicas, bancos, farmácias e comércios variados.

Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F

2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

3.5 Melhoramentos Públicos

O Local onde o imóvel se encontra possui toda infraestrutura como rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guia e sarjetas, pavimentação asfáltica e calçamento.

3.6 Acessos

A região é fácil acesso por ruas e avenidas, o local é servido de transporte coletivo que liga toda cidade de Campinas.

4 AVALIAÇÃO

4.1 Metodologias Utilizadas

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração de este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.



Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

4.2 PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 7 (sete) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

R1 – <https://www.zeloimoveis.com/imovel/SA083030-salacomprar-centro-campinas-sp?reloaded=true>



Sala Comercial Avenida José Paulino – Valor : R\$ 120.000,00 – 75 m²

Valor por m² R\$ 1.600

R2- https://www.zeloimoveis.com/imovel/sala-a-venda-e-para-aluguel-em-centro/ECOSMART0482_ZELO



Sala Comercial- Avenida Francisco Glicerio– Valor: R\$ 110.000,00 – 45 m²

Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Valor por m²: R\$ 2.444,44

R3 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-campinas-39m2-venda-RS80000-id-2556330922/>



Sala Comercial – Centro – Valor R\$ 80.000,00 – 39m²

Valor por m²: R\$ 2.051,28

R4 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-campinas-61m2-venda-RS140000-id-2514342272/>



venda-RS140000-id-2514342272/

Sala Comercial – Centro – R\$ 140.000,00 - 61m²

Valor por m²: R\$ 2.295,08

Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

R5 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-campinas-39m2-venda-RS80000-id-2533194627/>



Sala Comercial – Rua General Osório, 1031 – R\$80.000,00 – 39 m²

Valor por m²: R\$ 2.051,28

R6 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-centro-bairros-campinas-62m2-venda-RS150000-id-2536566101/>



Sala Comercial - Rua General Osório, 111 – R\$ 150.000,00 – 62 m²

Valor por m²: R\$ 2.419,35

R7- <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-campinas-62m2-venda-RS142000-id-2543329903/>



Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Sala Comercial – Rua General Osório, 1031 – R\$ 142.000,00– 62m²

Valor por m²: R\$ 2.290,32

O Valor apurado na pesquisa de mercado considerando a média simples do metro quadrado o valor de R\$ 15.151,75 referente a soma das sete amostras, é de R\$ 1.190,35 por metro quadrado. Valor do Imóvel sem depreciação: R\$ 84.481,83.

Valor do imóvel considerando a depreciação: R\$ 80.257,73

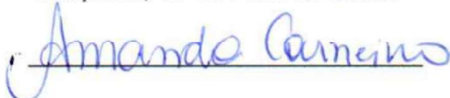
Com a variação de + ou – 5%, podendo ser comercializado entre R\$ 84.270,62 (Oitenta e quatro mil duzentos e setenta reais e sessenta e dois centavos) e R\$ 76.244,84 (Setenta e seis mil duzentos e quarenta e quatro e oitenta e quatro centavos).

- Objetivo do Trabalho

Conhecimento do valor de mercado.

- Avaliação feita de acordo com a média de valor de mercado, sem considerar as condições internas do imóvel avaliando, uma vez que não foi autorizado a mesma.

Campinas, 05 de Abril de 2021.



Amanda Carneiro Santos de Souza

Creci- SP: 235995-F

Amanda Carneiro Santos de Souza – CRECISP 235995-F



Menu ▾

[Conjuntos Comerciais e S...](#) ▾ / [Rua General Osório](#)

SALA COMERCIAL PARA VENDA NO CENTRO...

sala/conjunto para comprar em

[Rua General Osório, 1031 - Centro, Campinas - SP](#) **Venda R\$ 80.000**

condomínio R\$ 350

IPTU R\$ 91



39 m² 1 quarto 1 banheiro

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

[Instalar Aplicativo](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Descrição

SALA COMERCIAL PARA VENDA NO CENTRO, CAMPINAS - SP

Sala para venda, região Central, com 39,68 m², em ótima localização de frente ao Largo do Rosário, andar alto, precisa pequena reforma,. sem garagem....

[Mostrar mais](#)

[Favoritar](#)[Compartilhar anúncio](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(1.794\)](#)



HM & Polo Consultoria Imobiliária e Empreendimentos...

Creci: 08512-J-SP

[Ver telefone](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

[Entendi](#)



Menu ▾



fotos (9)



mapa

[Conjuntos Comerciais e S...](#) ▾ / [Rua General Osório](#)

Sala comercial, com 35 m², para locação no...

sala/conjunto para alugar e comprar em

[Rua General Osório, 1031 - Centro, Campinas - SP](#) **Venda R\$ 80.000** **Aluguel R\$ 400 /mês**

condomínio R\$ 375

IPTU R\$ 77

aluguel e condomínio R\$ 775



39 m² 1 banheiro

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo



Criar alerta de imóveis similares

Descrição

Sala comercial, com 35 m², para locação no centro em frente ao Largo do Rosário, com wc e copa. -



Favoritar



Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (751)



Imobiliária Porto & Rodrigues Ltda - EPP

Creci: 01915-J-SP

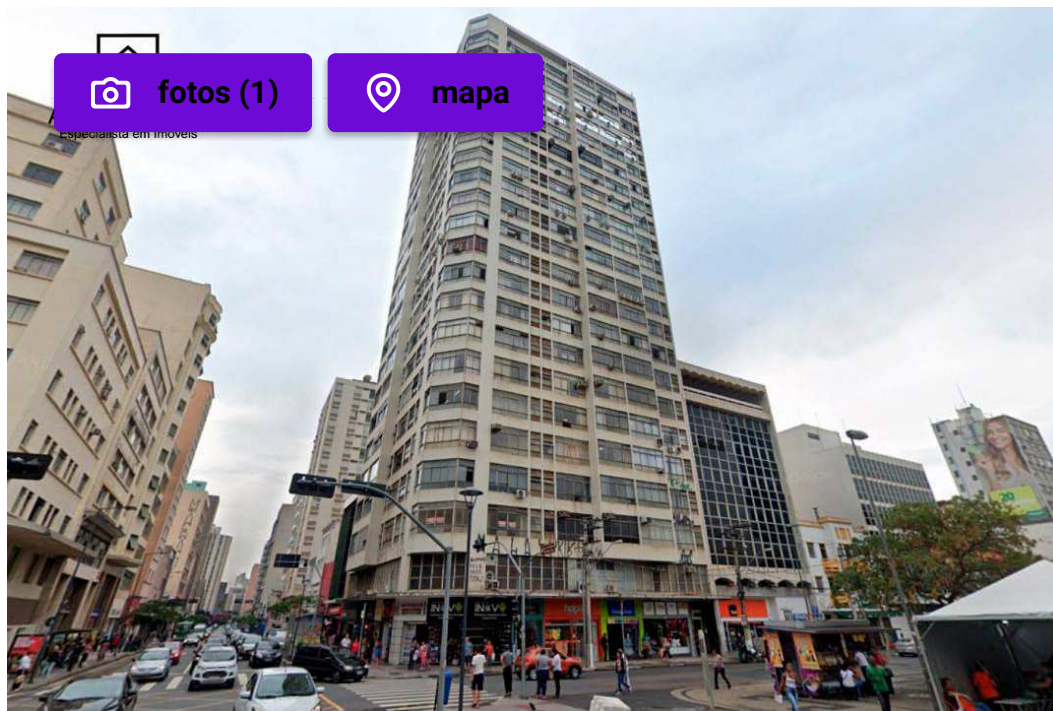
Ver telefone

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Menu ▾



fotos (1)



mapa

[Conjuntos Comerciais e S...](#) ▾ / [Rua General Osório](#)

50% de Desconto! Localizada na Rua General...

escritório para comprar em

[Rua General Osório, 1031 - Centro, Campinas - SP](#) **Venda R\$ 40.823**

condomínio não informado

IPTU R\$ 923



40 m² 1 banheiro

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

[Instalar Aplicativo](#)[Criar alerta de imóveis similares](#)

Descrição

50% de Desconto!

Localizada na Rua General Osório, nº 1031, no Centro, Campinas/SP. Localizado no conjunto 0...

[Mostrar mais](#)

[Favoritar](#)[Compartilhar anúncio](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(90\)](#)

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis

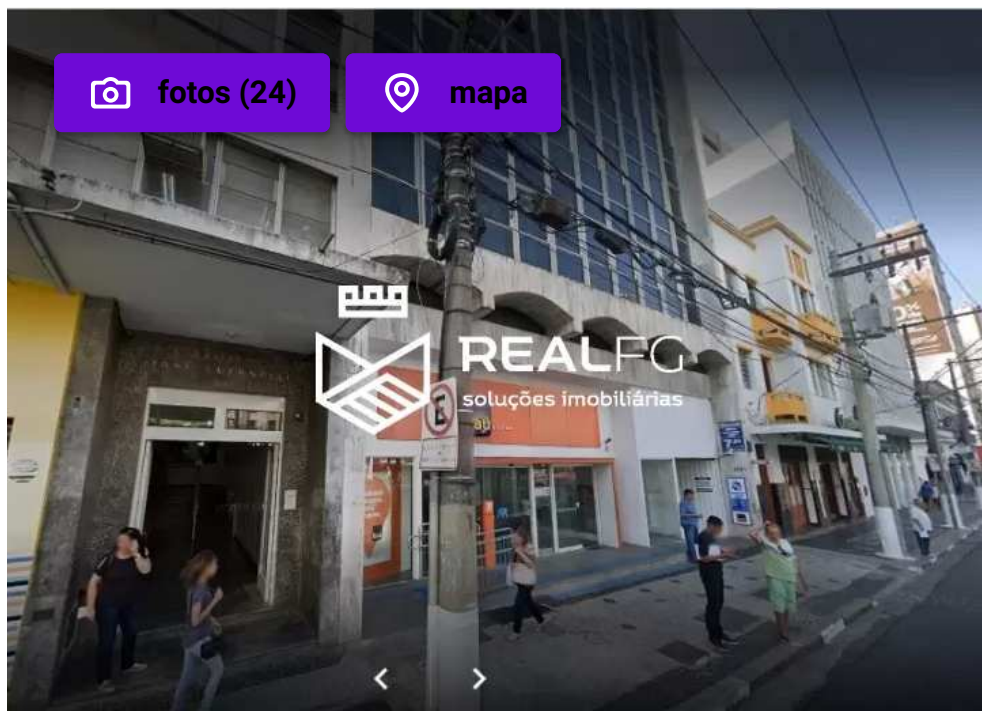
[Ver telefone](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

[Entendi](#)



Menu ▾

[Conjuntos Comerciais e S...](#) ▾ / [Rua General Osório](#)

Imobiliária em Campinas Real FG Soluções...

destaque sala/conjunto para comprar em
[Rua General Osório, 1031 - Centro, Campinas - SP](#)

Venda R\$ 119.000

condomínio não informado

IPTU não informado



40 m² 1 quarto 1 banheiro



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

[Instalar Aplicativo](#)[Criar alerta de imóveis similares](#)

Descrição

Imobiliária em Campinas Real FG Soluções Imobiliárias

...

[Mostrar mais](#)

[Favoritar](#)[Compartilhar anúncio](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(360\)](#)



Real FG Soluções Imobiliárias Creci 30838-J-SP

Creci: 30838-J-SP

[Ver telefone](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

[Entendi](#)