

540
[assinatura]

1ª Vara
[assinatura]



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Solicitante: Condomínio Estância Marambaia X
Arnaldo Bonifácio Jr.**

Processo nº 0002071-07.2001.8.26.0659

Gestor: Berenice Silveira

IMÓVEL AVALIANDO

**Localização: Imóvel Avaliando: R: Taubaté nº 116
Condomínio Estância Marambaia
Vinhedo SP**

559 1111117 0001451-2 010617 1704 714

541
Gm

ÍNDICE

OBJETIVO	PÁGINAS
OBJETIVO	03
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	04 à 11
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO	08 à 17
CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO / FOTOS COMPARATIVAS	18 à 22
VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO	13 à 16

542
Jm

OBJETIVO:

Lote de terreno localizado na Comarca de Vinhedo, medindo 800,00 m².
Residência com 391 m² de construção.



Imagem localizada do condomínio pelo Google Heart

SEGUEM FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

543
W

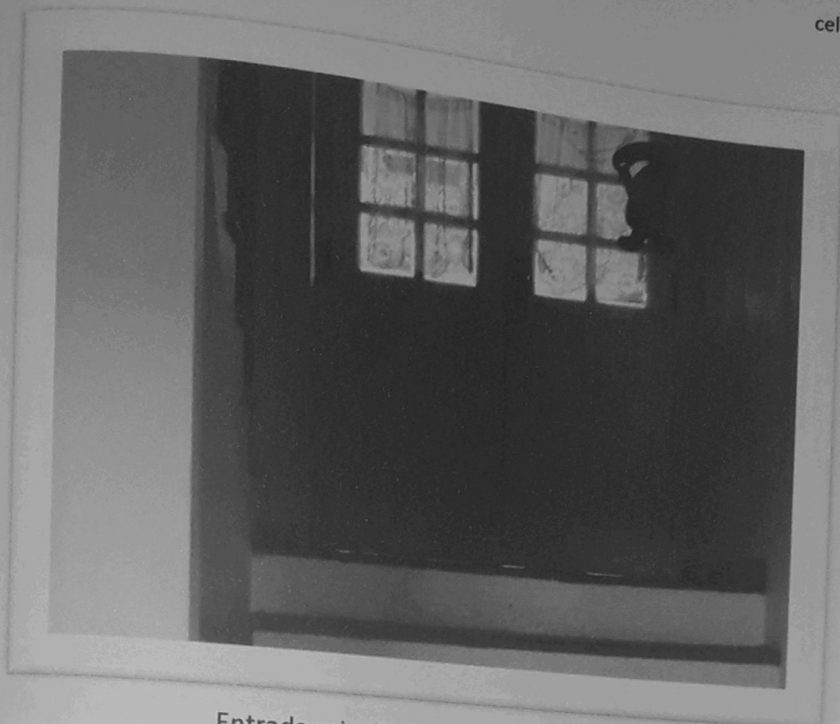


Frente do imóvel avaliando (edícula)



Frente do imóvel avaliando

544
1m



Entrada principal do imóvel avaliando



Quintal (fundos) do imóvel avaliando

[Handwritten signature]



Quintal (fundos) do imóvel avaliando



Lateral do imóvel avaliando

546
W



Área da churrasqueira



Churrasqueira

547

[Handwritten signature]



Área lazer



Entrada para interior da residência pelo quintal

548
fr



Sala estar



Sala jantar

549.
for

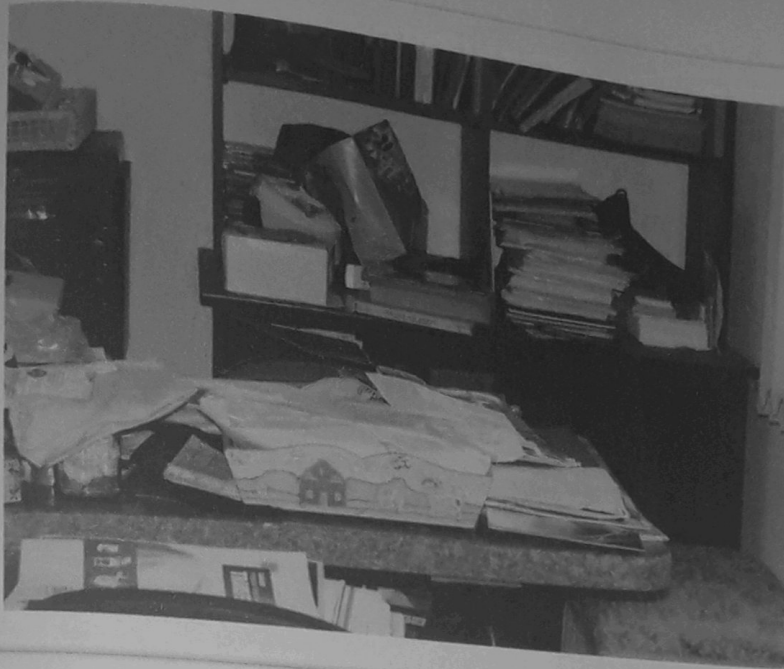


Lavabo



Copa cozinha

550
P



Sala da edícula



Escada acesso superior aos dormitórios edícula

551
[assinatura]

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

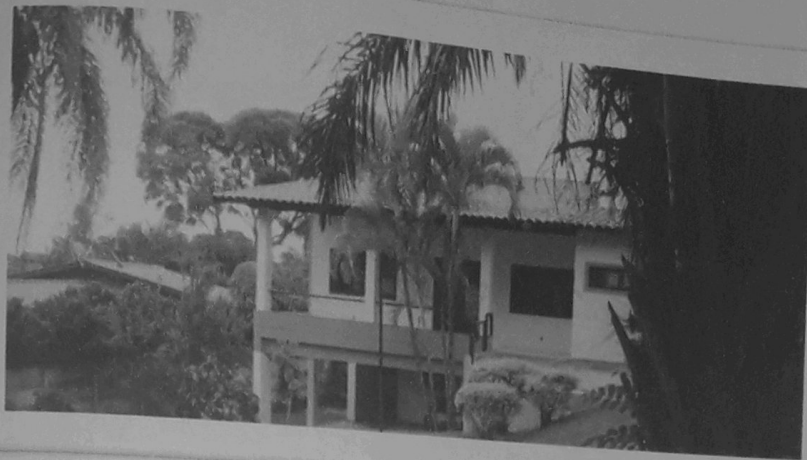
Terreno, com topografia em declive, medindo 20,00 mts de frente; 20,00 mts fundos; 44,00 mts nas laterais. Infraestrutura completa, rede de água, esgoto, iluminação pública, pavimentação asfáltica, lagos e ampla área de lazer. Condomínio fechado de alto padrão. A residência localiza-se lote nº 03 da quadra 70, pertencente à Estância Recreativa do Esporte Clube Banespa. O lote de 800,00 m² contém uma residência assobradada com construção de 398 m², com 03 suítes com closet acarpetadas, sala de TV e escritório, copa/cozinha, despensa, lavanderia, dependência de empregada, área de lazer com churrasqueira e forno para pizza, piso frio em cerâmica nas áreas frias. A residência contém ao todo 08 banheiros e uma despensa para depósito de matérias de jardinagem entre outros. Algumas árvores frutíferas. Edícula com 66,00 m² sala conjugada com cozinha, 02 dormitórios sendo 01 suíte. Piso cerâmico e carpete. 02 vagas cobertas de garagem. Estado do imóvel precário necessitando manutenção.

Condomínio Estância Marambaia é considerado um condomínio de alto padrão fácil acesso as principais Rodovias, próximo a escolas, supermercados e comércios em geral, lindas áreas verdes, lagos, jardim japonês, pista de cooper, pista de skate, quadra de tênis, piscina, salão de festas, playground, academia ao ar livre, quadra de futebol. Áreas verdes - 56 unidades. Sistema viário - 79 ruas; 40km de extensão; 560.000 m² de pavimento. Área territorial: 2.637.712 m² e 1.818 unidades (1.629.114,23 m²) População Residente : 6.000 pessoas e Flutuante: 3.500 pessoas Próximo ao Condomínio Estância Marambaia há muitos comércios como padaria, quitandas, postos de combustíveis, lanchonetes, restaurantes, escolas entre outros.

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

O "método direto comparativo de dados de mercado" se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita em campo na região onde se encontra o imóvel avaliando, obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes, também, buscamos informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento urbano entre outros.

SEGUEM FOTOS DE IMÓVEIS COMPARATIVOS



Casa Cond. Est. Marambaia, térrea com 03 dormitórios, sendo 01 suíte com closet, sala para 03 ambientes, lareira, lavabo, escritório, banheiro social, lavanderia, suíte de empregada, edícula com churrasqueira, 02 vagas de garagem cobertas. Piso frio em porcelanato, cerâmica e madeira (carpete madeira)

Terreno 1.046m² Construção 405m²

Valor R\$ 1.000.000,00. Valor m² R\$ 956,02

Fonte – Imobiliária Gallo



Casa Condomínio Marambaia, com 03 dormitórios sendo 01 suíte, escritório, sala, copa/cozinha, lavanderia, garagem 02 carros, edícula com 02 dormitórios sendo 01 suíte, sala, escritório, banheiro, cozinha, área de serviço.

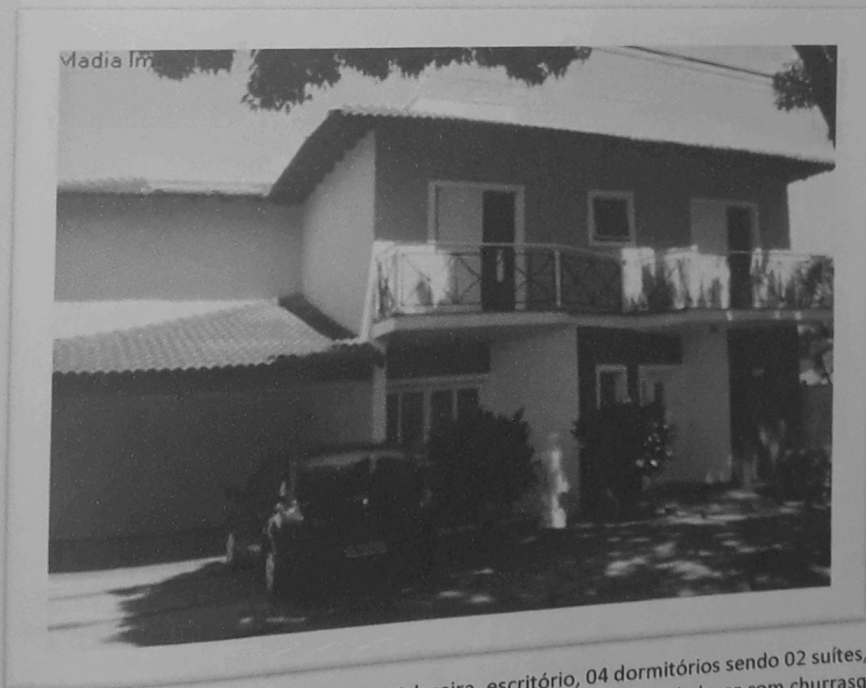
Terreno com 820m² Construção 320m²

Valor R\$ 820.000,00 Valor m² R\$ 1.000,00

Fonte Imobiliária Terra Nostra



Casa Cond. Estância Marambaia, próxima ao lago, com 04 suítes, sendo 01 com closet,, mezanino c/ escritório, cozinha c/ armários, lavanderia com armários, salas amplas, quintal, churrasqueira e piscina. Valor R\$ 1.390.000,00
Terreno com 800 m² Construção de 350 m²
Valor m² R\$ 1.737,50
Fonte Imobiliária Nexxar



Casa Cond. Est. Marambaia, Sala estar e jantar, sala TV, lareira, escritório, 04 dormitórios sendo 02 suítes, lavabo, piscina. Piso em madeira e porcelanato.
Terreno 500 m² 399 m² de área construída.
Valor: R\$ 1.100.000,00 Valor m² 2.200,00
Fonte Madia Imóveis

554
up

Casa Cond. Est. Marambaia, sala de estar com lareira, sala de jantar, 04 dormitórios sendo 02 suítes, banheira com hidro, banheiro social, terraço, lavabo, varanda, copa/ cozinha, despensa, lavanderia, salão de festas, churrasqueira, banheiro externo, dependência de empregada, piscina, 02 vagas cobertas. Pomar com árvores frutíferas. Terreno 1.000,00m² 400,00m² Piso em ardósia, cerâmico e madeira (carpete de madeira)
Valor R\$ 1.300.000,00 Valor m² R\$ 1.300,00

Fonte Renew Negócios Imobiliárias



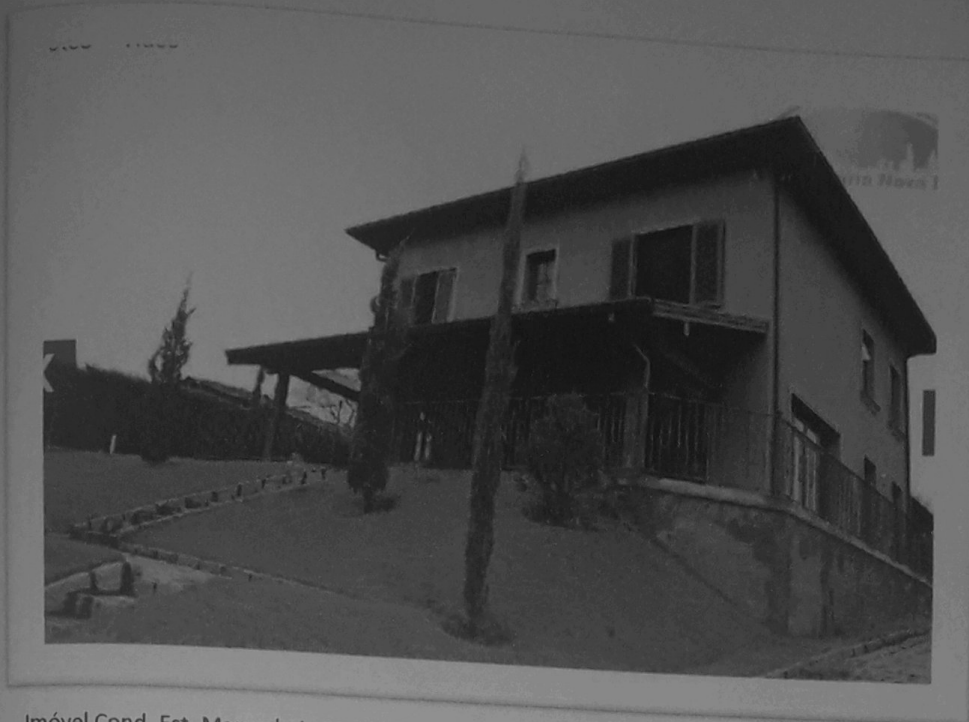
Casa Cond. Est. Marambaia com 04 quartos sendo 01 suíte com closet, 03 salas, cozinha com armários, lavanderia, despensa, adega, dependências de empregada, piscina, 02 vagas de garagem cobertas.

Terreno 800 m² 350 m² de área construída.

Valor 1.100.000,00 Valor m² 1.250,00

Fonte Renew Negócios Imobiliários

555-
✓



Imóvel Cond. Est. Marambaia 03 suítes, sala, escritório, lavabo, cozinha com armários, despensa, dependência empregada, 04 vagas de garagem.

Terreno 800 m² 300m² de área construída

Valor R\$ 1.600.000,00 valor m² R\$ 2.000,00

Fonte Zap Imóveis

586
✓

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA

R\$ 1.187,00 M²(hum mil trezentos e setenta e cinco reais) para um total de 800m²,
perfazendo um valor de **R\$ 1.100.000,00** (hum milhão e cem mil reais).

CURRÍCULUN VITAE"

NOME: BERENICE SILVEIRA

ENDEREÇO: R: JOÃO BISSOTO FILHO Nº 99.

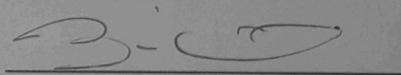
Ortizes, CEP 13275-410 VALINHOS/SP

TEL.: 19 3829 1378 CEL.: 19 9 8136 9390

CRECI nº 83.92

CNAI nº 04797

Atuando como CORRETORA DE IMÓVEIS/PERITA autônoma nas cidades de Campinas, Valinhos, Vinhedo e São Paulo.



BERENICE SILVEIRA