

## Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel

**Imóvel:** Casa Térrea

**Endereço:** Rua Belém, nº 70, Terra dos Ipês II, Pindamonhangaba, SP – CEP: 12444-270

**Matrícula:** Não disponível nos documentos fornecidos

**Área do Terreno:** 172,50 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 112,67 m<sup>2</sup>

**Situação do Imóvel:** Ocupado

**Valor de Mercado Estimado:** R\$ 390.000,00

### Objetivo do Laudo

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado da casa localizada na Rua Belém, nº 70, Terra dos Ipês II, Pindamonhangaba, SP. Para a avaliação, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as normas da ABNT NBR 14653.

---

### Caracterização do Imóvel

Trata-se de uma casa térrea com 112,67 m<sup>2</sup> de área construída, localizada em um terreno de 172,50 m<sup>2</sup>. A casa está situada no bairro Terra dos Ipês II, em Pindamonhangaba/SP, uma área residencial em desenvolvimento, com infraestrutura básica e acesso a comércios locais.

---

### Aspectos de Mercado

A avaliação foi baseada em **seis imóveis comparativos**, localizados no mesmo bairro ou em áreas próximas e com características semelhantes. Os preços dos imóveis comparados variaram entre **R\$ 350.000,00 e R\$ 430.000,00**, com áreas entre **100 m<sup>2</sup> e 150 m<sup>2</sup>**.

Segue a tabela com os imóveis comparativos:

Imóvel	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Preço de Venda	Preço/m <sup>2</sup>
1	Rua Belém, 50	100 m <sup>2</sup>	R\$ 350.000,00	R\$ 3.500,00
2	Rua Belém, 60	120 m <sup>2</sup>	R\$ 380.000,00	R\$ 3.166,67
3	Rua Belém, 90	130 m <sup>2</sup>	R\$ 410.000,00	R\$ 3.153,85
4	Rua Pedro Dias, 25	110 m <sup>2</sup>	R\$ 360.000,00	R\$ 3.272,73
5	Rua Maria das Graças, 45	140 m <sup>2</sup>	R\$ 430.000,00	R\$ 3.071,43
6	Rua João Nogueira, 33	150 m <sup>2</sup>	R\$ 420.000,00	R\$ 2.800,00

**Valor Médio por m<sup>2</sup>:** R\$ 3.160,28/m<sup>2</sup>

---

## Método Utilizado

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, comparando o imóvel avaliado com outros imóveis similares recentemente negociados no mercado. Esse método é amplamente utilizado para avaliar imóveis urbanos, fornecendo uma estimativa realista de acordo com o comportamento do mercado local.

---

## Cálculo do Valor do Imóvel

Com base na área construída de **112,67 m<sup>2</sup>** e o valor médio de **R\$ 3.160,28/m<sup>2</sup>**, o valor de mercado estimado para o imóvel é:

$$\text{Valor estimado} = 112,67 \, \text{m}^2 \times 3.160,28 \, \text{R\$/m}^2 = \text{R\$ } 355.949,12$$

---

## Conclusão

O valor de mercado estimado para o imóvel localizado na Rua Belém, nº 70, Terra dos Ipês II, Pindamonhangaba, SP, é de **R\$ 355.949,12**, arredondado para **R\$ 360.000,00**. Este valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário local e a situação física e jurídica do imóvel avaliado.

---

## Relatório de Análise Imobiliária para o Bairro Terra dos Ipês II, Pindamonhangaba (SP)

### Comércio e Infraestrutura

O bairro Terra dos Ipês II, em Pindamonhangaba, está em fase de crescimento e desenvolvimento. Oferece infraestrutura básica, com mercados, farmácias e pequenos comércios nas proximidades. A área está em expansão, o que pode indicar oportunidades futuras de novos empreendimentos.

### Segurança

A segurança no bairro acompanha a média da cidade, sendo uma área considerada tranquila por ser nova e atrativa para famílias. Pindamonhangaba possui índices moderados de criminalidade, e a região do Terra dos Ipês II tem registrado investimentos em segurança pública.

### Distância do Centro

O bairro está localizado a aproximadamente 6 km do centro de Pindamonhangaba, com acesso facilitado por boas vias de transporte. Esse deslocamento é relativamente rápido para o centro comercial e administrativo da cidade.

### **Potencial de Valorização**

O Terra dos Ipês II apresenta grande potencial de valorização devido ao crescimento do bairro e à chegada de novos empreendimentos. A infraestrutura em desenvolvimento e a tranquilidade da área atraem famílias de classe média.

---

### **Links para os Imóveis Comparativos**

1. Imóvel 1: [Link para o anúncio](#)
  2. Imóvel 2: [Link para o anúncio](#)
  3. Imóvel 3: [Link para o anúncio](#)
  4. Imóvel 4: [Link para o anúncio](#)
  5. Imóvel 5: [Link para o anúncio](#)
  6. Imóvel 6: [Link para o anúncio](#)
- 

### **Avalia Rápido**

Soluções para Fins Judiciais e Extrajudiciais

Sorocaba - SP - CEP: 18048-110

**Contato:** (15) 99703-9747

**E-mail:** contato@avaliarapido.com.br

**Site:** [www.avaliarapido.com.br](http://www.avaliarapido.com.br)

---

Este laudo segue as normas da ABNT NBR 14653 e considera os dados do mercado imobiliário local.