

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme as Normas da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matricula: 132.427 do Registro de Imóveis da Comarca de Americana

Tipo: Apartamento Residencial

Endereço: Rua Maranhão, nº 432, Apartamento 31, Bloco 07, Bairro Olho D'Água, Americana – SP, CEP 13476-811

Condomínio: Residencial Vida Nova II

Identificação Cadastral: 26.0730.0030.0105 (Prefeitura Municipal de Americana)

Área Privativa: 46,55 m²

Área Comum: 61,6058 m²

Área Total: 108,1558 m²

Vaga de Garagem: Descoberta e indeterminada no pavimento térreo





2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de negociação de compra e venda.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi realizada conforme a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na análise de imóveis similares na mesma região, considerando características físicas, localização e valores praticados no mercado.

4. PESQUISA DE MERCADO

Foram identificados seis imóveis comparáveis na região de Americana, SP, em especial no Residencial Vida Nova II e bairros próximos.

Endereço	Área (m ²)	Características	Preço (R\$)	Fonte
Residencial Vida Nova II	46	2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga	100.000,00	m.facebook.com
Condomínio Vida Nova	50	2 quartos, 1 vaga	128.000,00	avansiimoveis.com.br
Bairro Olho D'Água	52	2 quartos, sala, cozinha	138.000,00	zapimoveis.com.br
Bairro Olho D'Água	45	2 quartos, cozinha, lavanderia	170.000,00	zapimoveis.com.br
Bairro Olho D'Água	50	2 quartos, sala, cozinha planejada	192.000,00	zapimoveis.com.br
Residencial Vida Nova II	52	2 quartos, 1 vaga	128.000,00	eldoradoimoveis.com.br

5. ANÁLISE DOS DADOS E AJUSTES

A média dos preços dos imóveis comparáveis resulta em R\$ 142.666,67. Aplicando ajustes considerando metragem, localização e estado de conservação, o valor estimado do imóvel avaliado fica em R\$ 130.000,00.

6. Bairro Olho D'Água – Americana/SP

Comércio, Lazer e Infraestrutura

O bairro Olho D'Água é uma área residencial tranquila de Americana, uma cidade do interior de São Paulo conhecida por sua infraestrutura desenvolvida e qualidade de vida. O bairro conta com mercados, farmácias e pequenos comércios locais que atendem às necessidades diárias dos moradores. Além disso, há fácil acesso a áreas de lazer, academias e restaurantes, tornando a região uma boa opção para quem busca comodidade. A proximidade com shopping centers e grandes redes varejistas, como o Tivoli Shopping, a poucos minutos de distância, agrega mais conveniência para os moradores.

Segurança e Qualidade de Vida

Americana é considerada uma cidade segura em comparação com outras do estado de São Paulo, e o bairro Olho D'Água mantém essa característica. A região é predominantemente residencial, o que contribui para a sensação de tranquilidade e segurança. Além disso, conta com ruas bem iluminadas e monitoramento em algumas áreas estratégicas.

Distância do Centro da Cidade

O bairro Olho D'Água está localizado a aproximadamente 5 km do centro de Americana, permitindo um deslocamento rápido para a região central, onde se concentram bancos, hospitais e repartições públicas.

Potencial de Valorização e Economia Local

Americana tem se destacado nos últimos anos pelo seu crescimento econômico e desenvolvimento urbano. O setor imobiliário tem apresentado boa valorização, impulsionado pela procura por bairros residenciais bem localizados e com boa infraestrutura. A cidade possui um PIB elevado em comparação com outras do interior paulista, com um setor industrial forte, principalmente nas áreas têxtil e metalúrgica. Essa diversidade econômica impulsiona o desenvolvimento e a valorização imobiliária na região.

Perfil Demográfico e Classe Social

Americana tem um perfil populacional de classe média e média-alta, com renda per capita superior à média nacional. O bairro Olho D'Água segue esse padrão, sendo uma região procurada por famílias e profissionais que desejam morar em uma área tranquila e bem estruturada.

Acesso e Mobilidade

A localização do bairro facilita o deslocamento tanto para o centro da cidade quanto para rodovias importantes, como a Rodovia Anhanguera (SP-330) e a Rodovia Luiz de Queiroz (SP304), que ligam Americana a outras cidades da região e à capital paulista.

Educação e Saúde

Na região, há escolas de ensino fundamental e médio, além de instituições privadas que oferecem boa qualidade de ensino. Para a saúde, os moradores contam com unidades de atendimento próximas, além de hospitais e clínicas particulares em Americana.

Cultura e Estilo de Vida

Americana possui uma forte influência cultural, com eventos tradicionais como a Festa do Peão de Americana, que atrai turistas de todo o país. Além disso, há espaços culturais, teatros e áreas verdes para lazer. O bairro Olho D'Água mantém um estilo de vida residencial tranquilo, ideal para famílias e pessoas que buscam uma rotina mais sossegada.

7. CONCLUSÃO


O valor de mercado estimado para o Apartamento 31, Bloco 07, Residencial Vida Nova II é de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).


Data da avaliação: 14 de março de 2025

Jhonni Balbino da Silva

Perito Avaliador Imobiliário

CRECI: **296769-F** | CNAI: **051453**

 Contato: (11) 98796-8206

 E-mail: contato@avaliarapido.com.br

 Site: www.avaliarapido.com.br

