

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial
Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

Condomínio Residencial Peruibe
Endereço: Rua Severino José da Silva nº473 –
Jardim Minda, no Município de Hortolândia - SP,
Apartamento nº34 -Bloco G localizado no
4º Pavimento ou 3º andar.

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

Rua: Jose Pisciotta – 125 - Castelo – Valinhos – SP

www.thegoldenimoveis.com.br

Solicitante: DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIA LTDA.

Finalidade: Esta avaliação Mercadológica tem como objetivo avaliar o valor Real para Venda do imóvel abaixo citado.

Descrição do imóvel:

O imóvel objeto de avaliação faz parte do **Condomínio Residencial Peruíbe**

Endereço: Rua Severino José da Silva nº473 –Jardim Minda no município de HortolândiaSP. Imóvel devidamente Matriculado no Oficial de Registro de imóveis de Sumaré– SP - **Matricula nº 133.231.**

Está situado dentro do perímetro interno sendo identificado por **APARTAMENTO Nº34 do Bloco G no 4º Pavimento ou 3ºAndar** tem : **área real construída privativa de 43,95 m², área real comum de 5,808m², área total de 49,758** O apartamento tem o direito ao uso de uma vaga de garagem Interna, Portaria 24 horas e 1 quadra de areia para prática de esportes.

Cômodos: Dois dormitórios, um banheiro Social, uma cozinha, uma área de serviço e Sala.

O Acesso interno do apartamento foi negado pelo morador da unidade.
Impossibilitando verificar o estado de conservação interna do imóvel.

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

2

Rua: Jose Pisciotta – 125 - Castelo – Valinhos – SP

www.thegoldenimoveis.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO -

ÁREA EXTERNA



FOTO DA PORTARIA



LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL .

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Mapa de localização



AVALIAÇÃO TÉCNICA UTILIZADA

Conforme Portaria e 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 deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o Método Comparativo de outros imóveis a venda na Região

Foi realizado uma pesquisa no mercado de anúncios digitais na rede de internet de apartamentos similares na Região.

Após a pesquisa realizada utilizando o método acima foi possível determinar um valor de mercado da região tendo variação por alguns atributos de acabamento ou benfeitorias internas incorporadas ao imóvel.

VALORES DE MERCADO DA REGIÃO

Para se obter uma avaliação mercadológica foi realizada em outros 3 (Três) imóveis similares ao imóvel a ser avaliado.

Referência 01

Anúncio Retirado da Rede de Pesquisa Marketplace

Valor: R\$ 85.000,00



2 de 12

**2 quartos 1 banheiro –
Apartamento**
R\$85.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste
Filtre por preço, localização e muito mais.

Ver tudo

Esse item ainda está disponível?

Enviar

Enviar mensagem no WhatsApp

Enviar mensagem no WhatsApp

Alerta Mensagem Salvar Compartilhar

Detalhes da propriedade

Apartamento 2 quartos · 1 banheiro
Sem mobília

Localização do imóvel



Lagoa Do Minda Como chegar

Descrição

Hortolândia Jardim Minda,
Apto 02 Quartos, Sala,
Cozinha área de Serviços
Térreo, quitado
Valor 85.000

Informações do vendedor

Detalhes do vendedor

Referência 02

Anúncio Retirado da Rede de Pesquisa Marketplace

Valor: R\$ 68.000,00



2 quartos 1 banheiro
Apartamento
R\$68.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste
Filtre por preço, localização e muito mais

Ver tudo

Esse item ainda está disponível?

Enviar

- Alerta
- Salvar
- Compartilhar
- Enviar oferta

←

Filtre por preço, localização e muito mais.

Esse item ainda está disponível? Enviar

- Alerta
- Salvar
- Compartilhar
- Enviar oferta

Detalhes da propriedade

Apartamento 2 quartos - 1 banheiro

Localização do imóvel

Hortolândia, SP Como chegar

Descrição

VENDE-SE APARTAMENTO
NO JD ESTRELA
HORTOLANDIA/SP
R\$68 MIL á Vista
(19) 99873-4240 -... Ver tudo

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

Rua: Jose Pisciotta – 125 - Castelo – Valinhos – SP

www.thegoldenimoveis.com.br

Referência 03

Anúncio Retirado da Rede de Pesquisa Marketplace

Valor: R\$85.000,00



1 de 11

Apartamento com 2 quartos e 1 casa de banho

R\$85.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste

Filtre por preço, localização e muito mais.

Ver tudo

Esse item ainda está disponível?

Enviar



Alerta



Salvar



Compartilhar



Enviar oferta

Detalhes da propriedade

Apartamento 2 quartos · 1 banheiro
55 metros quadrados 1 vaga de estacionamento

Localização do imóvel



A localização é aproximada

Descrição

Apartamento a venda Jardim Minda HORTOLÂNDIA-SP

R\$ 85.000,00 MIL
2 QUARTOS
SALA
COZINHA
BANHEIRO
1 VAGA NO ESTACIONAMENTO
55 M²

Tem o... Ver tudo

Informações do vendedor

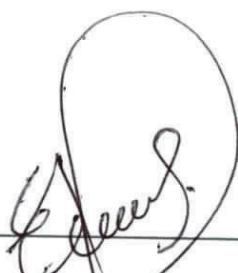
Detalhes do vendedor

CONCLUSÃO

Com base da pesquisa Mercadológica Realizada na Região conforme descrito acima utilizado Método comparativo Direto de Dados de mercado. Não levando em consideração o estado interno do imóvel objeto de avaliação.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 80.000,00 (Oitenta mil Reais).

Hortolândia 04 de Outubro de 2023.



THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA
CRECI: 26471-J-SP

Rua: Jose pisciotta 125 – Castelo- Valinhos – SP
CEP 13270-300

Contato: 19- 3929-7897 e 98401-4647

Email: contato@thegoldenimoveis.com.br

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

Rua: Jose Pisciotta – 125 - Castelo – Valinhos – SP

www.thegoldenimoveis.com.br

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

Condomínio Residencial Peruibe
Endereço: Rua Severino José da Silva nº473 –
Jardim Minda, no Município de Hortolândia - SP,
Apartamento nº34 -Bloco G localizado no
4º Pavimento ou 3º andar.

Solicitante: DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIA LTDA.

Finalidade: Tem como objetivo avaliar o valor Real de mercado para Venda do imóvel objeto da avaliação.

Avaliação de imóvel residencial
Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O apartamento está localizado no município de Hortolândia- SP no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PERUÍBE** apartamento **34 do Bloco G** Localizado no 4º pavimento ou 3º andar. Com as seguintes áreas: **área real construída privativa de 43,95 m², área real comum de 5,808m², área total de 49,758** O apartamento tem o direito ao uso de uma vaga de garagem Interna. Imóvel devidamente Matriculado no Oficial de Registro de imóveis de Sumaré – SP - Matrícula nº 133.231.

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL:

02 quartos, sala, cozinha, banheiro e 01 vaga de garagem interna.

Condomínio oferece: Portaria 24 horas e 1 quadra de Esportes.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Não foi possível realizar avaliação interna do imóvel. Tendo em vista observar se há melhorias ou edificações que possa agregar no valor do imóvel.

PORTARIA DO CONDOMÍNIO



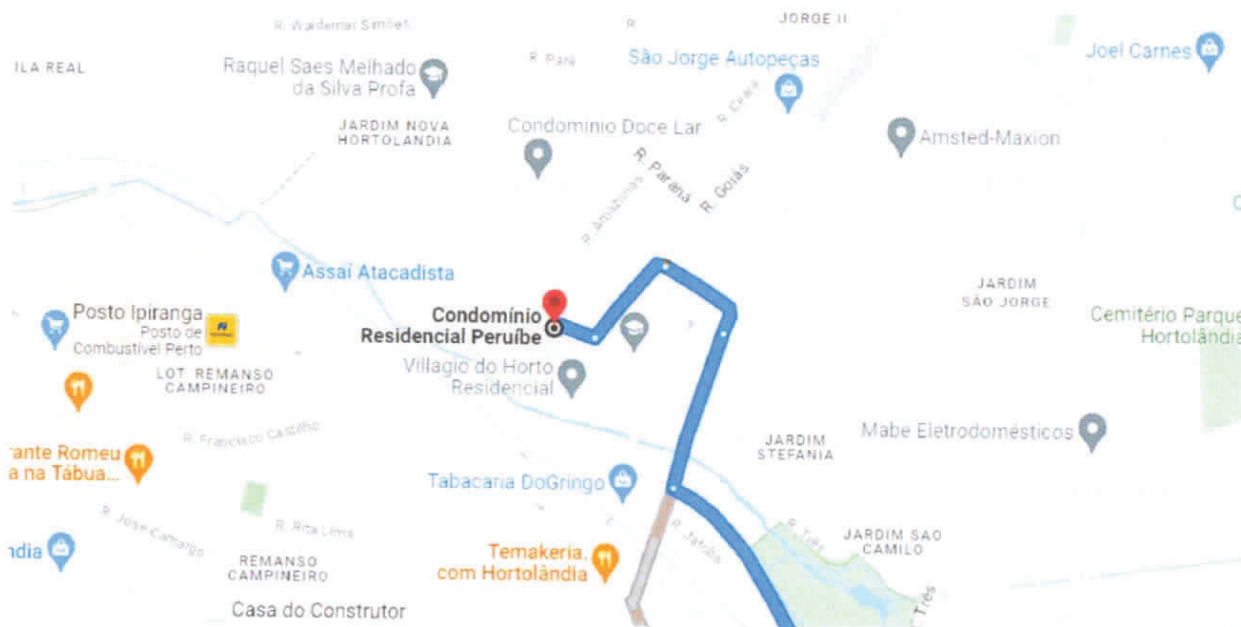
FOTO EXTERNA DO CONDOMINIO



LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL.

Condomínio Residencial Peruíbe situado na Rua Severino José da Silva Nº 473 no Jardim Minda Município de Hortolândia – SP . Apartamento nº34 do Bloco G no 4º Pavimento ou 3º Andar.

MAPA DA REGIÃO



VALORES DE MERCADO DA REGIÃO

Para se realizar a avaliação mercadológica foi realizada em outros 3 (Três) imóveis similares com as mesmas características: A pesquisa foi feita através de apartamentos que estão a venda dentro do residencial e uma pesquisa no mercado de anúncios digitais na rede de internet de apartamentos similares na Região.

AMOSTRA 01

LINK DO ANÚNCIO: <https://verdeazulimoveis.com.br/imovel/AP012900-comprar-apartamento-jardim-minda-hortolandia-sp>

APARTAMENTO À VENDA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PERUÍBE EM HORTOLÂNDIA/SP

VerdeAzul Imóveis Comprar Apartamento Hortolândia/SP Jardim Minda

🛏️ 2 / 🚗 1 / 🚗 1 / 🏠 55 m² Útil • 55 m² total

VENDA
90.000,00
Condomínio R\$ 150,00 IPTU R\$ 300,00



ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
TEL: 19- 99616-0764
CRECI 98818 – F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YURI AUGUSTUS BARBOSA VARGAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 15:08, sob o número WHOR23701017727. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000849-20.2018.8.26.0229 e código iAFsc0y

AMOSTRA 02 –

LINK DO ANÚNICO: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-45-m-sup2--por-2981484063.html>



• venda

R\$ 100.000

+ R\$ 150 Condomínio

Apartamento · 45m² · 2 Quartos



imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Hortolândia > Jardim Minda > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 100.000,00 - Jardim Minda - Hortolândia/SP

Publicado há 69 dias

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 45 m² Por R\$100.000 - Jardim Minda - Hortolândia/sp

45 m² Total 45 m² Útil 1 Banheiro 2 Quartos

AMOSTRA 03

Link retirado rede de Pesquisa na Internet

ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

TEL: 19- 99616-0764

CRECI 98818 – F

Valor: R\$ 85.000,00



2 de 12

**2 quartos 1 banheiro –
Apartamento**
R\$85.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste
Filtre por preço, localização e muito mais.

[Ver tudo](#)

Esse item ainda está disponível?

[Enviar](#)

[Enviar mensagem no WhatsApp](#)

[Enviar mensagem no WhatsApp](#)

- Alerta
- Mensagem
- Salvar
- Compartilhar

Detalhes da propriedade

- Apartamento
- 2 quartos 1 banheiro
- Sem mobília

Localização do imóvel



[Lagoa Do Minda](#) [Como chegar](#)

Descrição

Hortolândia Jardim Minda,
Apto 02 Quartos, Sala,
Cozinha área de Serviços
Térreo, quitado
Valor 85.000

Informações do vendedor [Detalhes do vendedor](#)

Esse Parecer Técnico de avaliação mercadológica seguiu as normas:

Conforme Portaria e 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 deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o Método Comparativo de outros imóveis a venda na Região

PARECER TÉCNICO

Com base da pesquisa Mercadológica Realizada na Região se baseando no método de comparação de imóveis similares. Sem levar em conta benfeitorias ou melhorias feitas internamente na unidade.

Concluo que o valor de mercado é de R\$ 90.000,00 (Noventa Mil reais).

Hortolândia 02 de Outubro de 2023.



ELIZABETH BARBOSA
CRECI: 98818-F
Contato: 19- 99616-0764 e 99506-8818

AVALIAÇÃO TÉCNICA **MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei N° 6530/78, Resolução COFECI n° 1066/07 e Ato Normativo COFECI n°
001/11

Avaliação de imóvel residencial:

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Severino José da Silva, nº473 – Jd. Minda -
Hortolândia - SP

Apartamento identificado com a numeração **34, do Bloco G no 4º pavimento ou
3º andar**

“Condomínio Residencial “PERUÍBE”

AOS CUIDADOS : DEZAINI CAMPINAS COBRANÇA GARANTIA LTDA.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um apartamento residencial com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, 1 vaga de garagem, área social do condomínio: 1 quadra de esportes e portaria 24 horas.

RELATORIOS DE FOTOS: Não foi possível realizar fotos interna do Imóvel objeto de avaliação.

ÁREA INTERNA



ÁREA EXTERNA



AVALIAÇÃO TÉCNICA

Foi utilizado o Método comparativo de imóveis similares na Região. Seguindo as Normas COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653.

Após o levantamento dos Dados e valores realizada na Região foi possível fazer uma estimativa do preço de mercado atual.

PESQUISA DE MERCADO DA REGIÃO

Utilizando – se a rede de pesquisa através da internet foi possível localizar imóveis similares a venda na Região.

Imóvel 01

Anúncio Retirado da OLX .



Apartamento padrão

R\$ 75.000

R\$ 160 R\$ 455

Condomínio IPTU

Simular Financiamento

Descrição

Vendo apartamento 2 quartos sala cozinha novo ângulo condomínio 160 portaria 24 horas.

Chat

Antônio (anunciante)

Localização do imóvel



A localização é aproximada

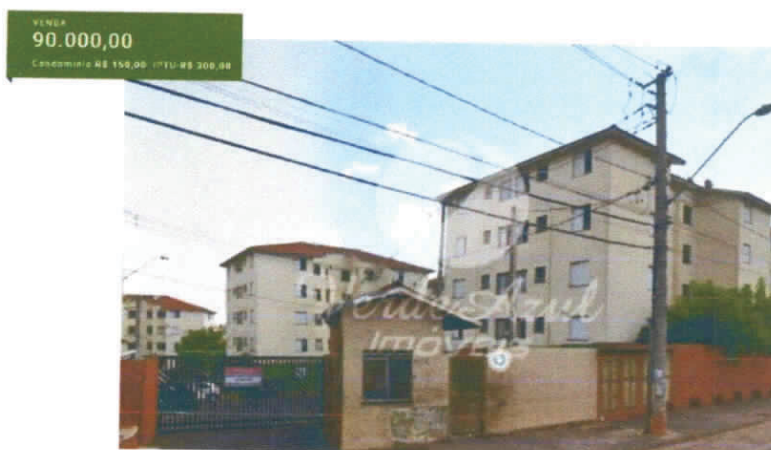
Imóvel 02

LINK DO ANÚNICO: <https://verdeazulimoveis.com.br/imovel/AP012900-comprar-apartamento-jardim-minda-hortolandia-sp>

APARTAMENTO À VENDA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PERUÍBE EM HORTOLÂNDIA/SP

VERDEAZUL IMÓVEIS Comprar Apartamento Hortolândia/SP Jardim Minda

2 / 1 / 1 / 55 m² útil • 55 m² total



Imóvel 03

Anúncio Retirado da OLX.

Anúncio

Localização

Conheça a região

CEP 13184677

Município Hortolândia

Bairro Jardim Minda

Logradouro Rua Severino José da Silva

CÓDIGO DO ANÚNCIO: 1198241698

Publicado em 15/06 às 09:21

Publicidade

Ligar Mensagem

ELDORADO IMOBILIARIA LTDA (anunciante)

Apartamento padrão

R\$ 100.000

R\$ 150 IPTU não Condiciona Informada

Simular Financiamento

Descrição

Ligar Mensagem

ELDORADO IMOBILIARIA LTDA (anunciante)

LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO : Rua Severino José da Silva 473 – Jardim Minda Hortolândia – SP
Apartamento 34 do Bloco G.



Condomínio Residencial Peruíbe

Rotas

Salvar

3,6 ★★★★★ 88 comentários no Google

Complexo de condomínio em Hortolândia, São Paulo

Endereço: R. Severino José da Silva, 473 - Jardim Minda,
Hortolândia - SP, 13184-677

Horas: Aberto 24 horas ▾

[Sugerir uma alteração](#) · [É proprietário desta empresa?](#)

[Adicionar informações ausentes](#)

[Adicionar o número de telefone do local](#)

[Adicionar website](#)

Através da utilização do Método utilizado acima conforme COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653 . 7

Declarando que avaliação desconsiderou o estado interno do imóvel objeto de avaliação Mercadológica .

. O Valor avaliado e de R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais)

Hortolândia 03 de Outubro de 2023.



SONIA MARIA B. CAMPANA

Contato: 19 983619559

CRECI - 172257 -F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE HORTOLÂNDIA

FORO DE HORTOLÂNDIA

2ª VARA CÍVEL

RUA IMOLA , Nº 75, Hortolândia-SP - CEP 13189-212 -

upj1a3cfhortolandia@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 1000849-20.2018.8.26.0229
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Dezainy Campinas Cobrança Garantida Ltda e outro
Executado: Ana Cristina da Silva

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). CINTHIA ELIAS DE ALMEIDA**

Vistos.

Fixo o valor de avaliação do imóvel penhorado em R\$90.000,00 conforme pareceres de fls. 208/2015 e 216/222, não havendo oposição da parte executada.

Constata-se existência de dívida de alienação fiduciária conforme fls. 192/193.

Destaco ainda que há **preferência** do crédito oriundo das despesas condominiais sobre o crédito decorrente de alienação fiduciária, conforme jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Ante o exposto fica rejeitado o pedido da credora fiduciária.

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

Hortolândia,30 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**