

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 Portugal
Endereço: Est. Mun. Antônio Nazareno Gomes, 35 -
Loteamento Novo Angulo, Hortolândia - SP,
Apartamento nº02-A localizado no 1º Pavimento ou
Térreo do Bloco A.

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 Portugal**

Endereço: Estrada Municipal Antônio Nazareno Gomes nº35 – Loteamento Novo Ângulo no município de Hortolândia – SP. Imóvel devidamente Matriculado no Oficial de Registro de imóveis de Sumaré– SP - **Matricula nº 156.389**

Está situado dentro do perímetro interno sendo identificado por **APARTAMENTO Nº02A no 1º Pavimento ou Térreo do Bloco A** tem área útil Total de **54,24,m² sendo área privativa no total de 48,35m²**. Com direito a 1 vaga de garagem interna. Condomínio oferece área de lazer: área para churrasco e espaço para crianças

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 INTERNA



THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

3

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

www.thegoldenimoveis.com.br

FOTO INTERNA



FOTO DA PORTARIA



THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

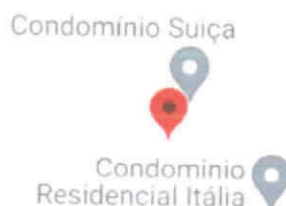
Rua: Jose Pesciotta – 125 - Castelo – Valinhos – SP

www.thegoldenimoveis.com.br

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



Condomínio Portugal

Rotas

Salvar

4,6 ★★★★★ 5 comentários no Google

Apartamentos em Hortolândia, São Paulo

Endereço: Est. Mun. Antônio Nazareno Gomes, 35 - Lot. Novo Angulo, Hortolândia - SP, 13186

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.

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

5

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

www.thegoldenimoveis.com.br

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

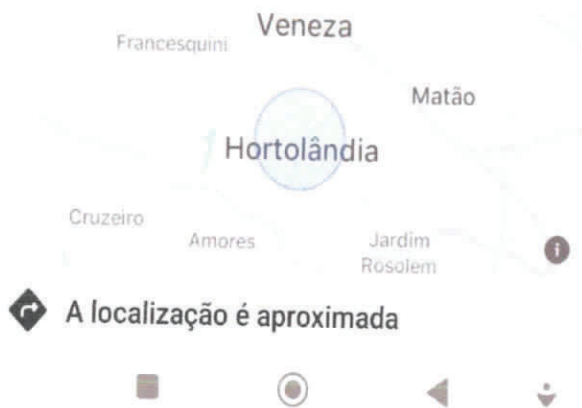
Detalhes da propriedade

-  Novo
-  Apartamento
-  2 quartos · 1 banheiro
-  Sem mobília
-  IPTU: R\$ 313 - Condomínio: R\$ 60
-  Porão

Detalhes do edifício

-  Estacionamento de bicicletas

Localização do imóvel



**2 quartos 1 banheiro –
Apartamento**
R\$ 60.000

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

-  Novo
-  Apartamento
-  2 quartos · 1 banheiro
-  Sem mobília
-  IPTU: R\$ 313 - Condomínio: R\$ 60
-  Porão

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

6

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

www.thegoldenimoveis.com.br

Referência 02

Anúncio Retirado da Rede de Pesquisa Marketplace

2 quartos 1 banheiro
Apartamento

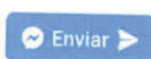
R\$ 67.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste

Filtre por preço, localização e muito mais.

Ver tudo

Esse item ainda está disponível?



7 de 13

- Alerta
- Salvar
- Compartilhar
- Enviar oferta

Detalhes da propriedade

- Apartamento
- 2 quartos · 1 banheiro
- 58 metros quadrados
- 1 vaga de estacionamento
- R\$ Condomínio: R\$ 350

Localização do imóvel



2 quartos 1 banheiro
Apartamento

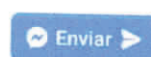
R\$ 67.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste

Filtre por preço, localização e muito mais.

Ver tudo

Esse item ainda está disponível?



- Alerta
- Salvar
- Compartilhar
- Enviar oferta

Detalhes da propriedade

- Apartamento
- 2 quartos · 1 banheiro
- 58 metros quadrados
- 1 vaga de estacionamento
- R\$ Condomínio: R\$ 350

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

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

www.thegoldenimoveis.com.br

Referência 03

Anúncio Retirado da Rede de Pesquisa OLX



4/8

Apartamento padrão

R\$ 85.000

R\$ 140 R\$ 360

Condomínio IPTU



Simular Financiamento

Descrição

021 2500 1100

Ligar

Mensagem

ELDORADO IMOBILIARIA LTDA (anunciante)

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

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

www.thegoldenmoveis.com.br

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\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil Reais).

Hortolândia 19 de julho 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 Portugal

Endereço: Est. Mun. Antônio Nazareno Gomes, 35 -
Loteamento Novo Angulo, Hortolândia - SP,
Apartamento nº02-A localizado no 1º Pavimento ou
Térreo do Bloco A.

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 na Estrada Municipal Antônio Nazareno Gomes, nº 35 no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTUGAL** apartamento **02-A do Bloco A** Localizado no 1º pavimento ou Térreo . Com as seguintes áreas: **área real construída privativa de 48,35 m², área real comum de 5,89m², área total de 54,24** 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 156.389. Condomínio oferece área de lazer: área para churrasco e espaço para crianças

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL:

02 quartos, sala, cozinha, banheiro e 01 vaga de garagem interna.
O condomínio oferece área para churrasco e espaço para crianças

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



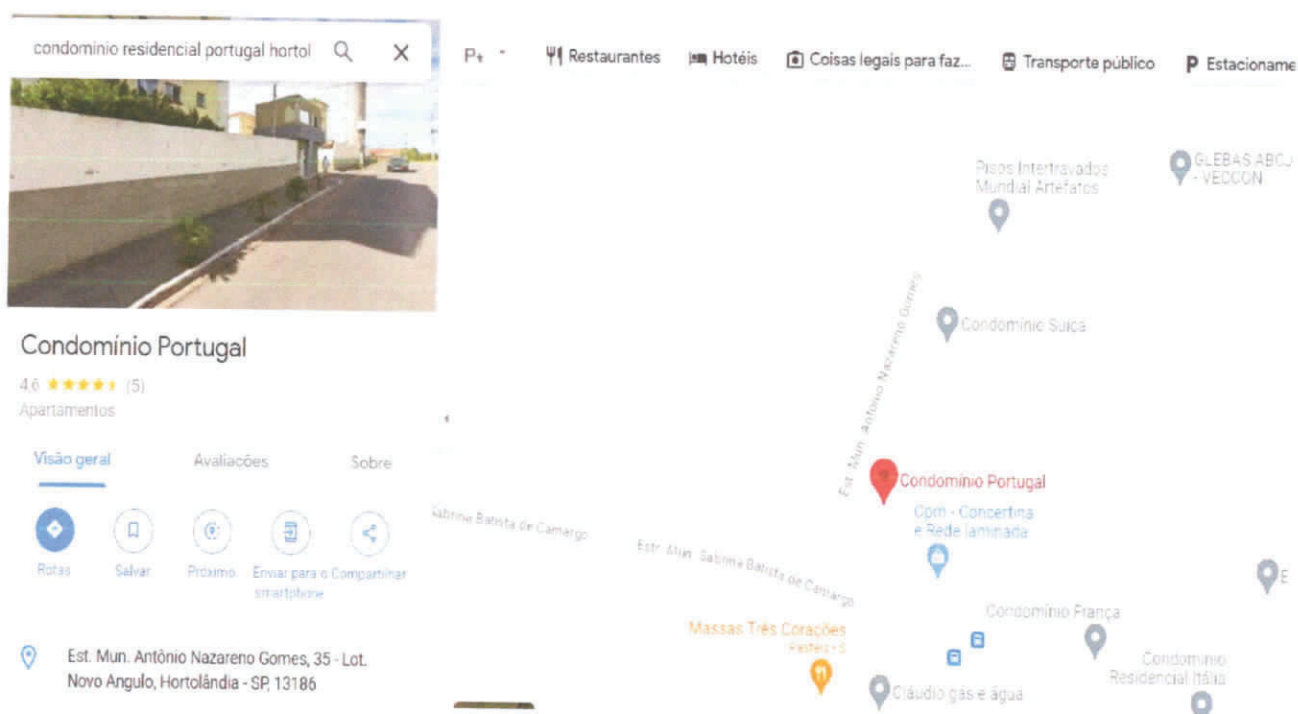
FOTO INTERNA DO CONDOMINIO



LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL.

Estrada Municipal Antônio Nazareno Gomes, nº 35 no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTUGAL** apartamento **02-A do Bloco A** Localizado no 1º pavimento ou Térreo .

MAPA DA REGIÃO



VALORS 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://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-43m2-venda-RS85000-id-2532182010/>



7 fotos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 85.000

SEU PREÇO: R\$ 85.000

COMPRAR R\$ 85.000

CONDOMÍNIO R\$ 140

ANUNCIANTE: ELIZABETH BARBOSA VARGAS

43m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem

AMOSTRA 02 –

Detalhes da propriedade

- Apartamento
- 2 quartos, 1 banheiro
- 1 vaga de estacionamento
- Sem mobília
- Condomínio: R\$ 200

Localização do imóvel



Apartamento com 2 quartos e 1 casa de banho

R\$ 100.000

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

43m², Apartamentos, 2 quartos, 1 banheiro

Descrição

Quero R\$100.000 MIL QUITADO.
Condomínio Portugal
ACEITO CARRO MOTO VALOR DE R\$20.000 mil

Portaria 24 horas

Telefone [hidden information] ou [hidden information] [Ver menos](#)

AMOSTRA 03

Apartamento com 2 quartos e 1 casa de banho

R\$ 100.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste

Ver tudo

Filtre por preço, localização e muito mais.

Esse item ainda está disponível?

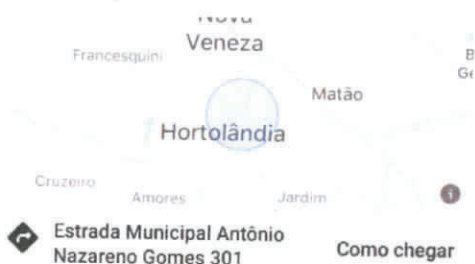
Enviar >

- 
Alerta
- 
Salvar
- 
Compartilhar
- 
Enviar oferta

Detalhes da propriedade

-  Apartamento
-  2 quartos
-  1 banheiro
-  1 vaga de estacionamento
-  Sem mobília
-  Condomínio: R\$ 200

Localização do imóvel



Apartamento com 2 quartos e 1 casa de banho

R\$ 100.000

Veja mais vendas de imóveis que talvez você goste

Ver tudo

Filtre por preço, localização e muito mais.

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 20 de julho de 2023.



ELIZABETH BARBOSA

CRECI: 98818-F

Contato: 19- 99616-0764 e 99506-8818

AVALIAÇÃO TÉCNICA **MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei Nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Avaliação de imóvel residencial:

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Estrada Municipal Antônio Nazareno Gomes, nº 35 –
Loteamento Novo Ângulo, Hortolândia - SP

Apartamento identificado com a numeração **02 A**, do **Bloco A** no **1º pavimento** ou
Térreo.

“Condomínio Residencial “PORTUGAL”

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: área para churrasco e espaço para crianças

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

ÁREA INTERNA



ÁREA EXTERNA



AVALICAÇÃO 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 (R\$)

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

Apartamento, localizado no Residencial Portugal. Anúncio publicado na rede de internet para venda.
 Preço à venda por R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco mil reais);

Link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-43m2-venda-RS85000-id-2532182010/>



7 fotos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 85.000

COMPRE R\$ 85.000

Condomínio R\$ 140

ANUNCIANTE ELDORADO IMOBILIARIA 45

43m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS [1]

Imóvel 03

Anúncio Retirado da OLX .

Anúncio



1/4

Apartamento padrão

R\$ 100.000

58 metros quadrados

2 quartos - 1 banheiro

1 vaga de estacionamento

R\$ Condomínio: R\$ 350

Simular Financiamento

Descrição

Ligar Mensagem

ELDORADO IMOBILIARIA LTDA (anunciante)

Detalhes da propriedade

- Apartamento
- 2 quartos - 1 banheiro
- 58 metros quadrados
- 1 vaga de estacionamento
- R\$ Condomínio: R\$ 350

Localização do imóvel



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Localizado no município de Hortolândia- SP na Estrada Municipal Antônio Nazareno Gomes, nº 35 – Loteamento Novo Ângulo.

LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO



Condomínio Portugal

4,6 ★★★★★ (5)

Apartamentos

Visão geral

Avaliações

Sobre



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para o
smartphone



Compartilhar



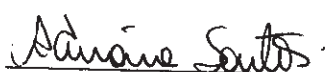
Est. Mun. Antônio Nazareno Gomes, 35 - Lot.
Novo Angulo, Hortolândia - SP, 13186

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\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco Mil Reais)

Hortolândia 16 de Julho de 2023.



ADRIANA SANTOS

Contato: 19 99809-2691

CRECI – 195031-F