

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 Portal do Lago 2
R. José Florence Teixeira, 1100 - Jardim das Bandeiras,
Campinas - SP, 13051-036
Apartamento nº32 -Bloco F localizado no
3º 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:

R. José Florence Teixeira, 1100 - Jardim das Bandeiras, Campinas - SP, 13051-036. Imóvel devidamente Matriculado no 3º Oficial de Registro de imóveis de Campinas- SP - **Matricula nº 234.396.**

Está situado dentro do perímetro interno sendo identificado por **APARTAMENTO Nº32 do Bloco F no 3º Pavimento ou 3ºAndar** tem : **área real construída privativa de 74,69 m², área real comum de 67,65m², área total de 142,35 m²** O apartamento tem o direito ao uso de uma vaga de garagem Interna, Condomínio com salão de festa, quadra esportiva, churrasqueira playground e portaria 24 horas.

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

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 INTERNA



FOTO DA PORTARIA



THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

3

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

www.thegoldenimoveis.com.br

ÁREA INTERNA



THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

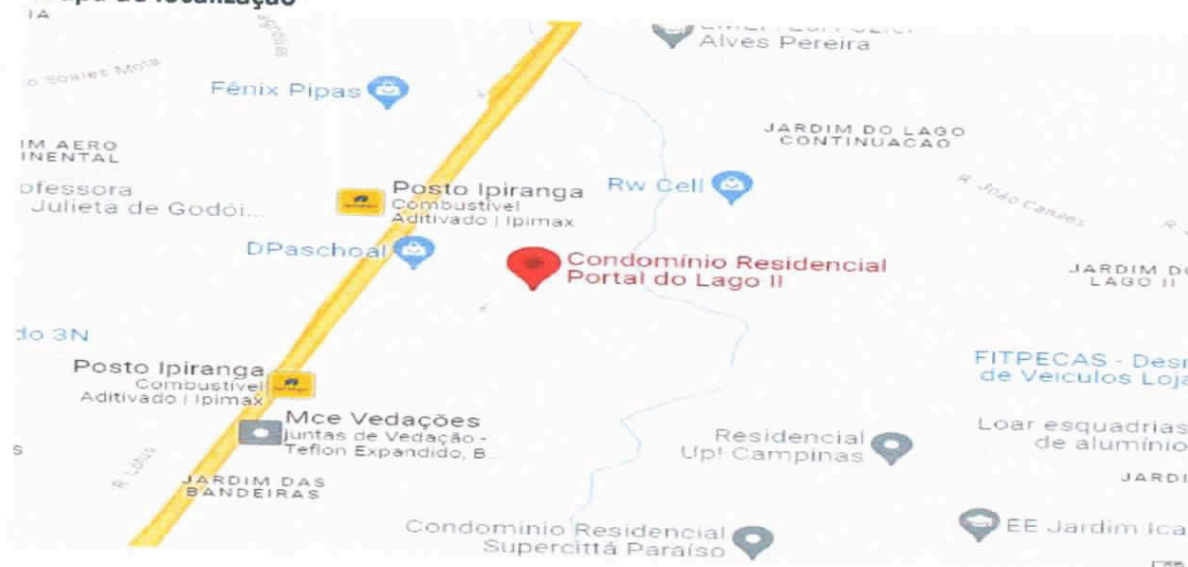
Rua: Jose Pisciotta – 125 - Castelo – Valinhos – SP

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



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.

THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

5

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

www.thegoldenimoveis.com.br

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

Link: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jose-florence-teixeira-jardim-das-bandeiras-campinas-3-quartos-80m2/1av6s5f>



Loft - Apartamento em Campinas - Jardim das Bandeiras - Rua José Florence Teixeira - Imóvel 1AV6S5F

Apartamento à venda em Jardim das Bandeiras com 80 m², 3 quartos, 1 vaga

Condomínio Residencial Portal Do Lago II - Rua José Florence Teixeira - Jardim das Bandeiras, Campinas-SP



Valor à vista

R\$ 235.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de

R\$ 2.161/mês

Referência 02

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-do-lago-ii-2971699404.html>

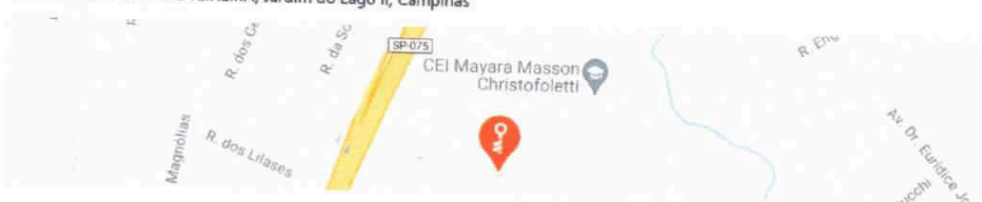


Apartamento · 80m² · 3 Quartos · 1 Vaga

Venda R\$ 240.000

Condomínio R\$ 300 · IPTU R\$ 80

📍 RUA JOSÉ FLORENCE TEIXEIRA, Jardim do Lago II, Campinas



Entre em contato com
IMÓVEIS para o imóv
Campinas

Email
contato@thegoldenmoveis.com.br

Nome
THE GOLDEN IMÓVEIS.

Mensagem
Olá! Quero ser contatado
que vi em imovelweb.

Referência 03

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-45-m-sup2--por-2980467676.html>



Apartamento · 45m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Venda R\$ 245.000

Condomínio R\$ 320 · IPTU R\$ 310

Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



THE GOLDEN IMÓVEIS LTDA

7

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

www.thegoldenimoveis.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\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta mil Reais).

Campinas 10 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 Portal do Lago 2
R. José Florence Teixeira, 1100 - Jardim das Bandeiras,
Campinas - SP, 13051-036
Apartamento nº32 -Bloco F localizado no
3º 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.

ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

TEL: 19- 99616-0764

CRECI 98818 – F

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O apartamento está localizado no município de Campinas- SP no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO 2** apartamento **32 do Bloco F** Localizado no 3º pavimento ou 3º andar. Com as seguintes áreas: **área real construída privativa de 74,69 m², área real comum de 67,65m², área total de 142,35 m²** O apartamento tem o direito ao uso de uma vaga de garagem Interna. Imóvel devidamente Matriculado no 3º Registro de imóveis de Campinas – SP - Matrícula nº 234.396.

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL:

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

Condomínio com salão de festa, quadra esportiva, churrasqueira playground e portaria 24 horas.

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 CONDOMINIO



FOTO EXTERNA DO CONDOMINIO

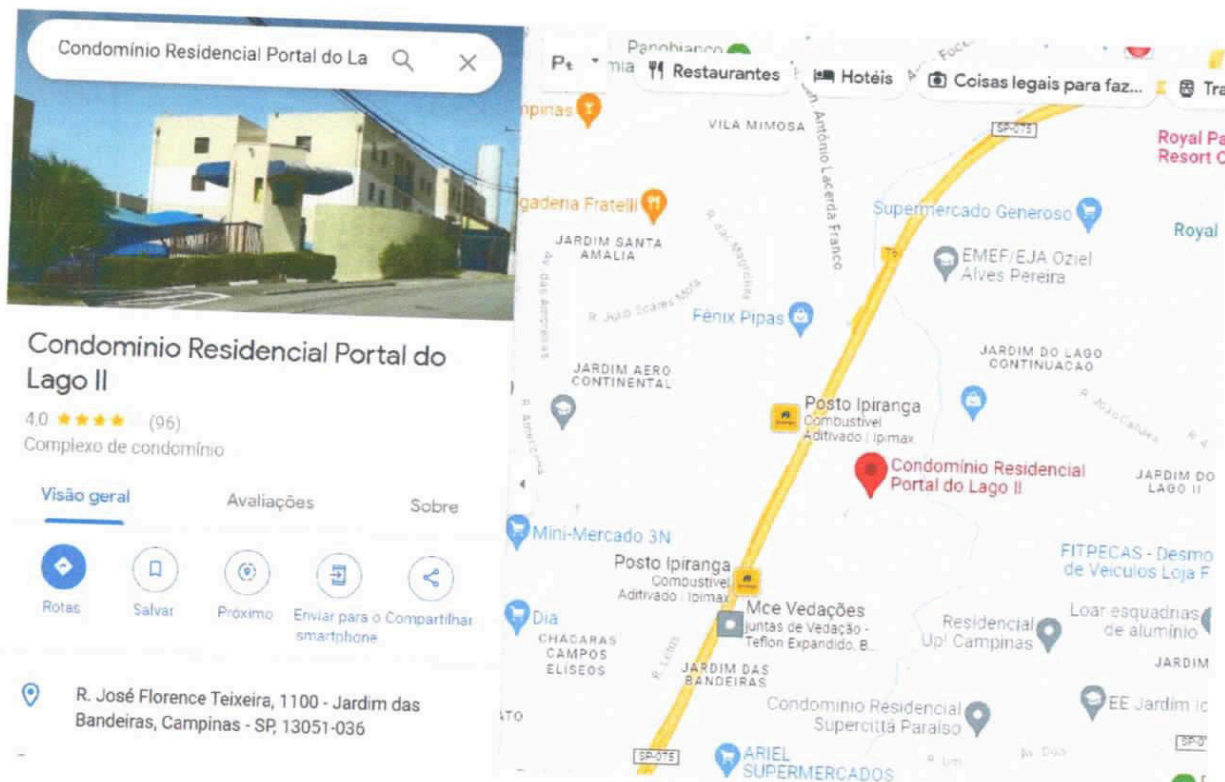


ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
TEL: 19- 99616-0764
CRECI 98818 – F

LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL.

O apartamento está localizado no município de Campinas- SP no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO 2** apartamento **32 do Bloco F**.

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.

ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

TEL: 19- 99616-0764

CRECI 98818 – F

AMOSTRA 01

LINK DO ANÚNICO: <https://www.atria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-rua-jose-florence-teixeira-campinas-sp-no-bairro-jardim-das-bandeiras-com-garagem/138b7b6e-7a35-4df2-aaf3-358deaa068d4>

Apartamento à venda

Imóvel à venda - SP - Campinas - Jardim das Bandeiras - Rua José Florence Teixeira, 1100



Preço de venda
R\$ 235.000,00

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO



Eliane Imóveis
CRECI 158.002

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.
Por favor, envie-me e-mail ou ligue para o número de contato.

AMOSTRA 02 –

LINK DO ANÚNICO: <https://www.atria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-rua-jose-florence-teixeira-campinas-sp-no-bairro-jardim-das-bandeiras-com-garagem-80m2/9f989bba-f116-4f1d-b886-db40cc18ef46>

Apartamento à venda

Imóvel à venda - SP - Campinas - Jardim das Bandeiras - Rua José Florence Teixeira, 1100



Preço de venda
R\$ 230.000,00

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO



D. Lange Imóveis
CRECI 010.001

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

TEL: 19- 99616-0764

CRECI 98818 – F

AMOSTRA 03

LINK DO ANÚNCIO: <https://www.atria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-jose-florence-teixeira-campinas-sp-no-bairro-jardim-das-bandeiras-com-garagem-57m2/0431c5b5-f44e-4598-9258-a02c17aed77b>

Apartamento à venda

Imóveis à venda - SP - Campinas - Jardim das Bandeiras - Rua José Florence Teixeira, 1130

Preço de venda
R\$ 212.000,00



RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO:



BROKERS

SP Brokers Soluções Imobiliárias

(11) 3333-1111

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

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

ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

TEL: 19- 99616-0764

CRECI 98818 – F

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\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta mil reais).

Campinas 11 de Outubro de 2023.



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

ELIZABETH BARBOSA – CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

TEL: 19- 99616-0764

CRECI 98818 – F

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: Rua José Florence Teixeira, 1100 – Jardim Das Bandeiras –
Campinas – SP, 13051-036

Apartamento identificado com a numeração **32, do Bloco F no 3º pavimento ou**
3º andar

“Condomínio Residencial “PORTAL DO LAGO 2 ”

AOS CUIDADOS : DEZAINI CAMPINAS COBRANÇA GARANTIA LTDA.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um apartamento residencial com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, Sacada, 1 vaga de garagem, área social do condomínio: 1 quadra de esportes e portaria 24 horas, playground e churrasqueira.

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

ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



PORTARIA



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

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-45-m-sup2--por-2980467676.html>



Apartamento - 45m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Venda R\$ 245.000

Condomínio R\$ 320 - IPTU R\$ 310

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



Imóvel 02

LINK DO ANÚNCIO: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-44-m-sup2--por-2986625115.html>



Apartamento · 44m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Venda R\$ 240.000

Condomínio R\$ 300

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto



Imóvel 03

Anúncio : <https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-rua-jose-florence-teixeira-campinas-sp-no-bairro-jardim-das-bandeiras-com-garagem/138b7b6e-7a35-4df2-aaf3-358deaa068d4>

Apartamento à venda

Imóvel à venda - SP - Campinas - Jardim das Bandeiras - Rua José Florence Teixeira 1100



Preço de venda
R\$ 235.000,00

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO



Eline Imóveis
CARTÃO 00000000000000000000

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.
Deixe seu e-mail e vamos entrar em contato.

LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO : R. José Florence Teixeira, 1100 - Jardim das Bandeiras, Campinas - SP, 13051-036



Condomínio Residencial Portal do Lago

II

[Rotas](#)

[Salvar](#)

[Ligar](#)

4,0 ★★★★★ 96 avaliações no Google

Complexo de condomínio em Campinas, São Paulo

Endereço: R. José Florence Telxeira, 1100 - Jardim das Bandeiras,
Campinas - SP, 13051-036

Telefone: (19) 3269-6123

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

[Adicionar informações ausentes](#)

[Adicionar horário de funcionamento](#)

[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\$ 235,00 (Duzentos e trinta e cinco Mil Reais)

Campinas 09 de Outubro de 2023.



ADRIANA A. SANTOS

Contato: 19 99136.5021

CRECI – 195031 -F