



Avaliações

Avaliação de imóvel

Do imóvel: Matrícula 118.246

O imóvel trata-se do lote 118, localizado no CONDOMÍNIO PORTAL DA HORTÊNCIAS, situado na estrada municipal do Mingu, nº 1.700, bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município de Atibaia, com área privativa de 593,07 m², no referido lote, encontra-se uma casa pré-fabricada de madeira, e uma edificação em alvenaria tipo edícula com garagem, tudo conforme as fotos em anexo.

Da construção principal:

Não consta na matrícula apresentada a averbação de construção no lote, porém foi apresentado um croqui da área construída, baseando-se nesse croqui, chegamos a medida de 168m² (12 x 14), esta casa principal está descrita com as seguintes divisões, sala de jantar, sala de visita, 2 dormitórios, 1 suíte, um banheiro social e cozinha.

Da edícula:

No mesmo croqui, chegamos na medida da edícula totalizando 120,00m² (24 x 5) com as seguintes divisões, dispensa, quarto, sala e cozinha, área gourmet e varanda, garagem na parte inferior.

Observação: O proprietário Sr. Jose Afonso Semolini, nos recebeu e não permitiu a entrada no imóvel, sendo assim, não foi possível verificar o estado de conservação da parte interna das instalações.

Conclusão: Baseando-se em outros imóveis similares no mesmo condomínio (segue link em anexo) e em valores de terrenos, metragem construída e a casa ser pré-fabricada, chegamos aos seguintes valores.

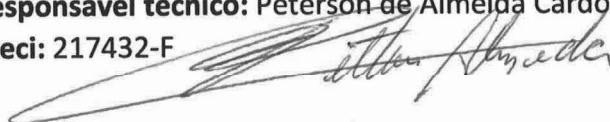
Valor do Imóvel R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)

REFERÊNCIAS:

<https://www.inoveatibaia.com.br/imovel/casa-com-4-dormitorios-a-venda-350-m-por-850000-condominio-portal-das-hortencias-atibaia-sp/CA0244-I9AT?from=sale>

<https://www.inoveatibaia.com.br/imovel/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-649000-parque-rio-abaixo-atibaia-sp/CA0428-I9AT>

Responsável técnico: Peterson de Almeida Cardoso
Creci: 217432-F





Al. Lucas Nogueira Garcez, 2422 B - Jd Paulista - Atibaia - SP



11 9 4237-4646 / 11 4417-4646



www.inoveatibaia.com.br

AVALIAÇÃO

À Condomínio Residencial Portal das Hortências
CNPJ 27.960.654.0001-13
Estrada Municipal do Mingu, 1700 – CEP 12952-720

DO IMÓVEL: LOTE NUMERO 118, localizado no CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DAS HORTENSIAS, situado na Estrada Municipal do Mingu, nº 1.700, Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área privativa de **593,07 m²**, área comum de uso condominial proporcional de 547,91 m², totalizando uma área de 1.140,98 m², A qual foi atribuída a fração ideal de 0,7077% relativamente as partes comuns ao terreno do condomínio com 161.228,61 m². A unidade possui frente para a Via de Circulação "D", para a qual mede 23,70 metros, tendo nos fundos a medida de 23,85 metros, onde confronta com os Lotes 81 (Matricula 118.209) e 82 (Matricula 118.210); 24,95 metros, da frente aos fundos, do lado direito de quem da Via de Circulação "D", olha para o imóvel onde confronta com o Lote 119 (Matricula 118.247) e 24,95 metros, da frente aos fundos, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientado, onde confronta com o Lote 117 (Matricula 118.245).

DA SOLICITAÇÃO:

Em resposta a solicitação feita a nossa empresa, segue a avaliação do imóvel, solicitado inscrito na matricula de número 118.246 devidamente registrada no Registro de Imóveis de Atibaia SP., referente ao valor de mercado para pagamento á vista.

Os valores do metro quadrado do terreno apurados e de R\$ 500,00 por m², totalizando R\$ 296.535,00 (duzentos e noventa e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais).

Da construção: A casa é predominantemente construída de madeira, com uma pequena parte em alvenaria, está toda murada, edícula e garagem em alvenaria, em seu total 288,89 m² a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) totalizando o valor de R\$ 245.556,50 (duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos).

DA AVALIAÇÃO: Com base nas considerações descritas acima e tendo em vista, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características de zoneamento, logradouro, serviços públicos, seu tipo, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em, R\$ 542.091,50 (quinhentos e quarenta e dois mil e noventa e um reais e cinquenta centavos).

Contato Atibaia Imóveis Ltda
CNPJ 54.375.910/0001-88
Jorge Pinto Gomes – Diretor Comercial
CRECI 42.500



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE VALOR DE MERCADO

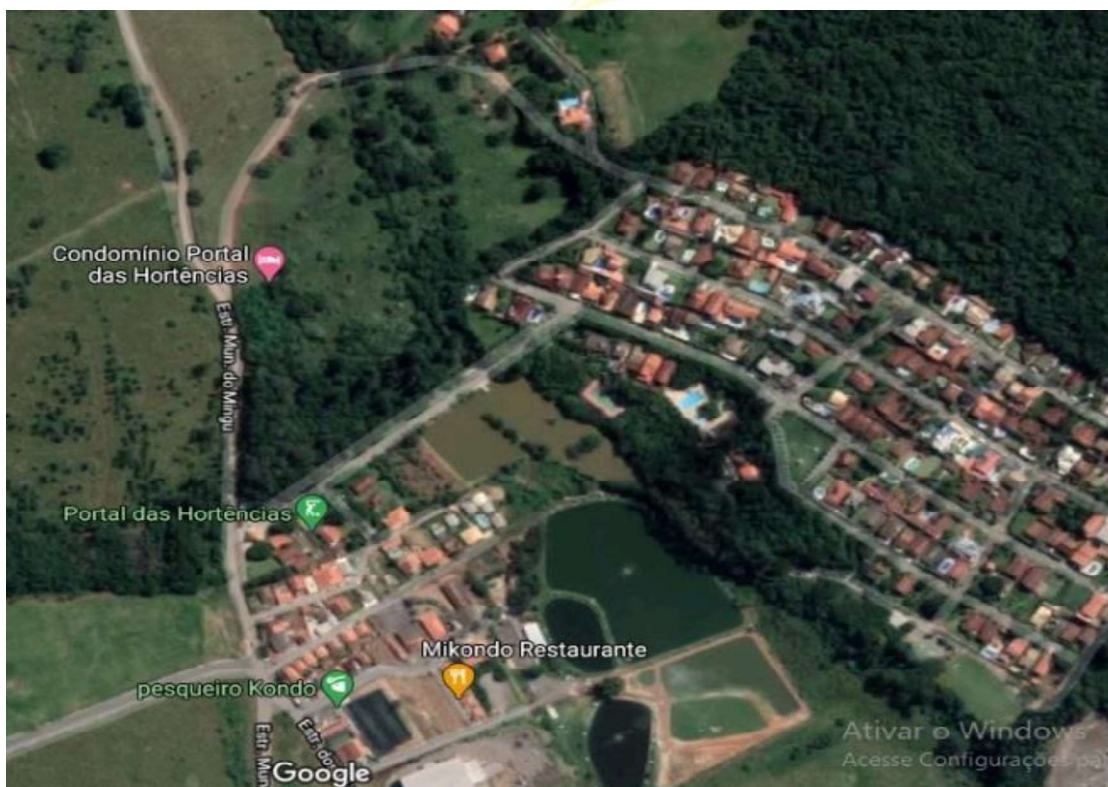
V. H. D. PINHO IMOBILIÁRIA ME., CNPJ 35.000.354/0001-10, localizada na Rua Nova Atibaia, 510, sala C, Nova Cerejeiras, Atibaia/SP, CEP. 12950-600, representada por VANESSA HELLWIG DORATIOTO PINHO, brasileira, divorciada, empresária, RG. 26.714.724-7, CPF. 255.085.538-86, CRECI 156.765, telefone (11) 99807-1817, conforme solicitação do requerente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS HORTÊNSIAS**, CNPJ. 27.960.654/0001-13, localizado na Estrada Municipal do Mingu, nº. 1.700, Bairro Rio Abaixo, Atibaia/SP, CEP. 12952-720, venho através deste, avaliar para fins judiciais o imóvel abaixo descrito no valor atual de mercado. O laudo foi elaborado considerando a área externa e a planta do imóvel arquivada perante a administração do Condomínio Exequente, pois, não foi permitida a entrada ao interior do imóvel pelo Proprietário, Executado.

Descrição do Imóvel: Lote nº. 118, localizado no Condomínio Residencial PORTAL DAS HORTÊNSIAS, com área privativa de 593,07m², área comum de uso condominial proporcional de 547,91m², totalizando uma área de 1.140,98m², à qual foi atribuída a fração ideal de 0,7077% relativamente às partes comuns e ao terreno do condomínio com 161.228,61m². A unidade possui frente para a Via de Circulação D, para a qual mede 23,70 metros, tendo nos fundos a medida de 23,85 metros, onde confronta com os Lotes 81 e 82; 24,95 metros, da frente aos fundos, do lado direito de quem da Via de Circulação D, olha para o imóvel onde confronta com o Lote 119 e 24,95 metros, da frente aos fundos, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o Lote 117. No qual consta uma edificação não averbada na matrícula, de aproximadamente 324 m² no total, sendo 168m² na casa principal pre fabricada de madeira, construída pela Boncasa com 3 quartos sendo 1 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha e edícula de 156m² aproximadamente, com 2 quartos, sala, cozinha, galpão, conforme planta fornecida pela administração do condomínio, que acompanha esta avaliação, cuja a mesma não oferece

clareza e nitidez para a sua perfeita leitura. Imóvel aparenta necessitar de manutenção tanto no telhado, onde se observa telha quebrada no beiral, quanto no todo em geral;

Localização do Imóvel: Localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS HORTÊNSIAS, situado na Estrada do Mingu, nº. 1.700, Bairro Rio Abaixo, Atibaia/SP, CEP. 12952-720, Alameda das Camélias casa nº 118. Condomínio com área de lazer, salão de festa, piscinas, quadras, playground, campo de futebol, lago e segurança 24 horas. Bairro este localizado a poucos minutos da Rodovia, dotado dos principais melhoramentos públicos urbanos.

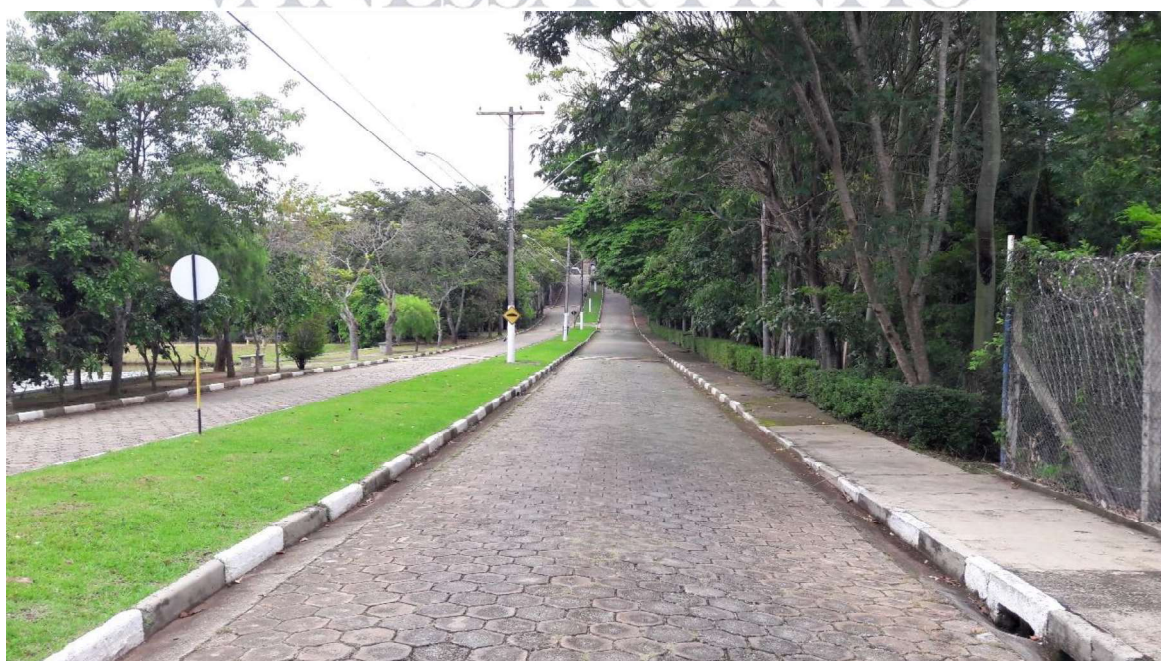
Do Cadastro do Imóvel e Aquisição: Imóvel devidamente registrado sob o número de matrícula de nº 118.246 no Registro de Imóveis de Atibaia em nome de JOSÉ AFONSO SEMOLINI, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, RG. 12.950.967-X SSP/SP, CPF. 007.177.648-69, com cadastro na Prefeitura Municipal de Atibaia sob o nº 21013118000130246. Conforme mapa de localização a seguir.



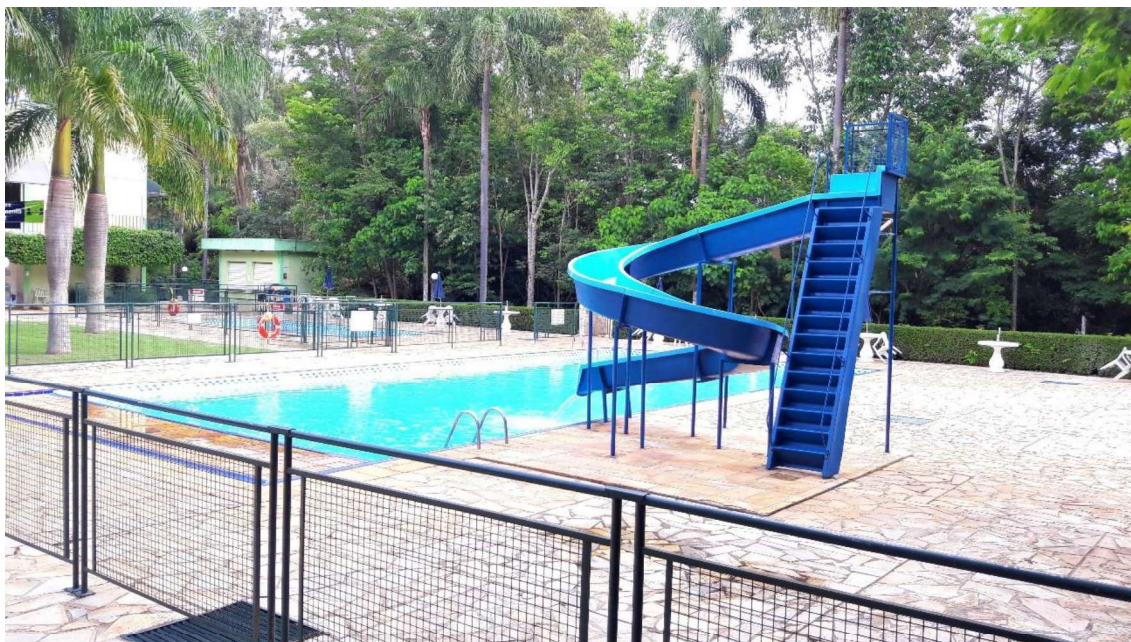
VISTA DO ACESSO AO CONDOMÍNIO (PORTARIA)

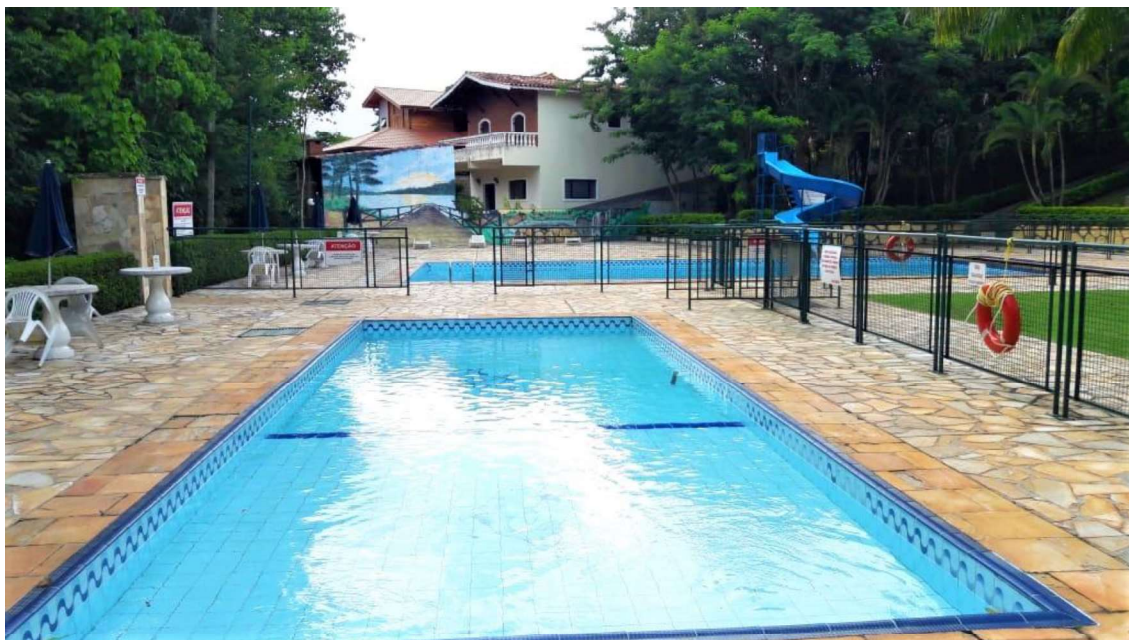


VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO



VISTA INTERNA – ÁREA DE LAZER (PISCINA)





VISTA INTERNA – ÁREA DE LAZER (QUADRAS)
VANESSA & PINHO





VISTA INTERNA – ÁREA DE LAZER (PLAYGROND INFANTIL)



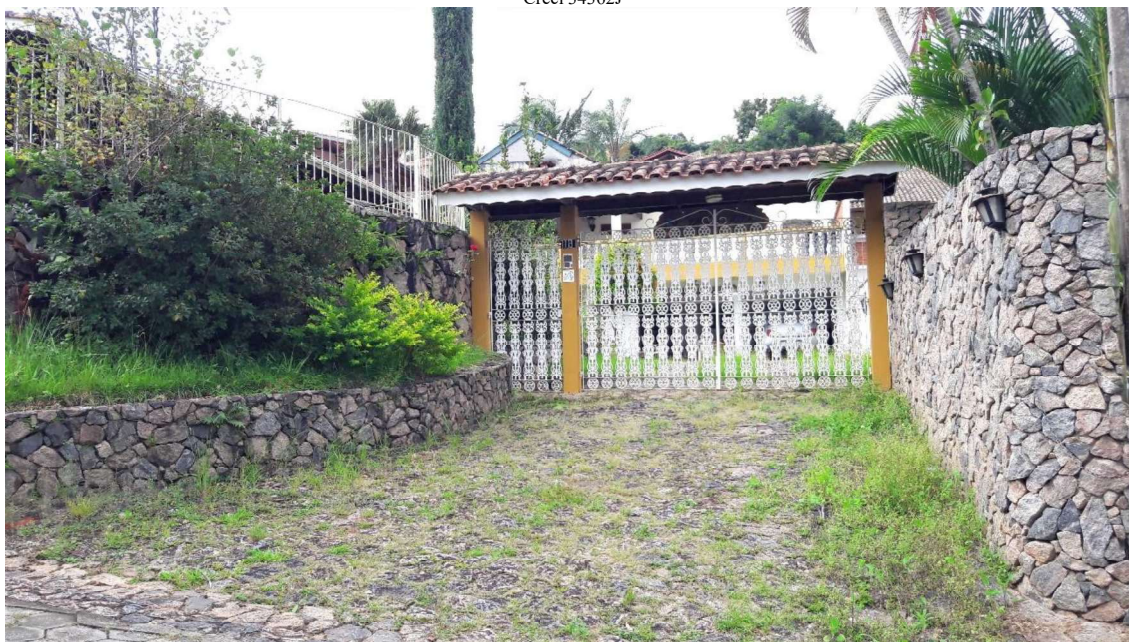
VISTA INTERNA (LAGO)
VANESSA & PINHO





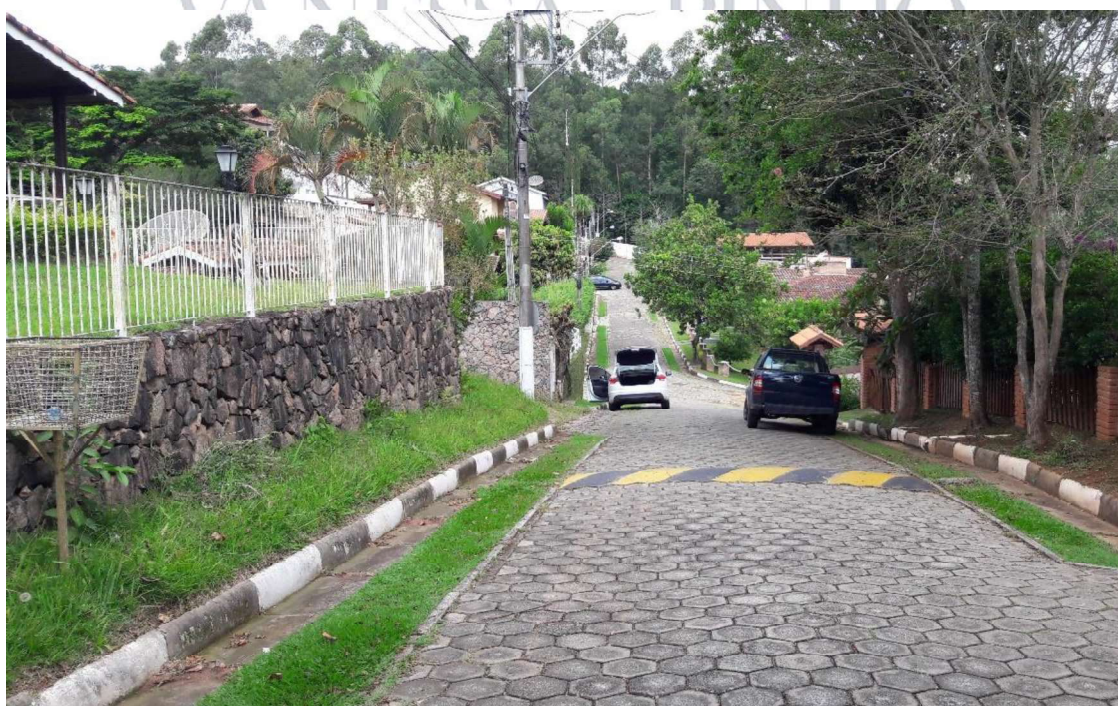
VISTA DO IMÓVEL AVALIADO





Rua Nova Atibaia, 510 sala C – Nova Cerejeiras, Atibaia/SP (11) 95287-6928
www.vanessaepinhoimoveis.com.br



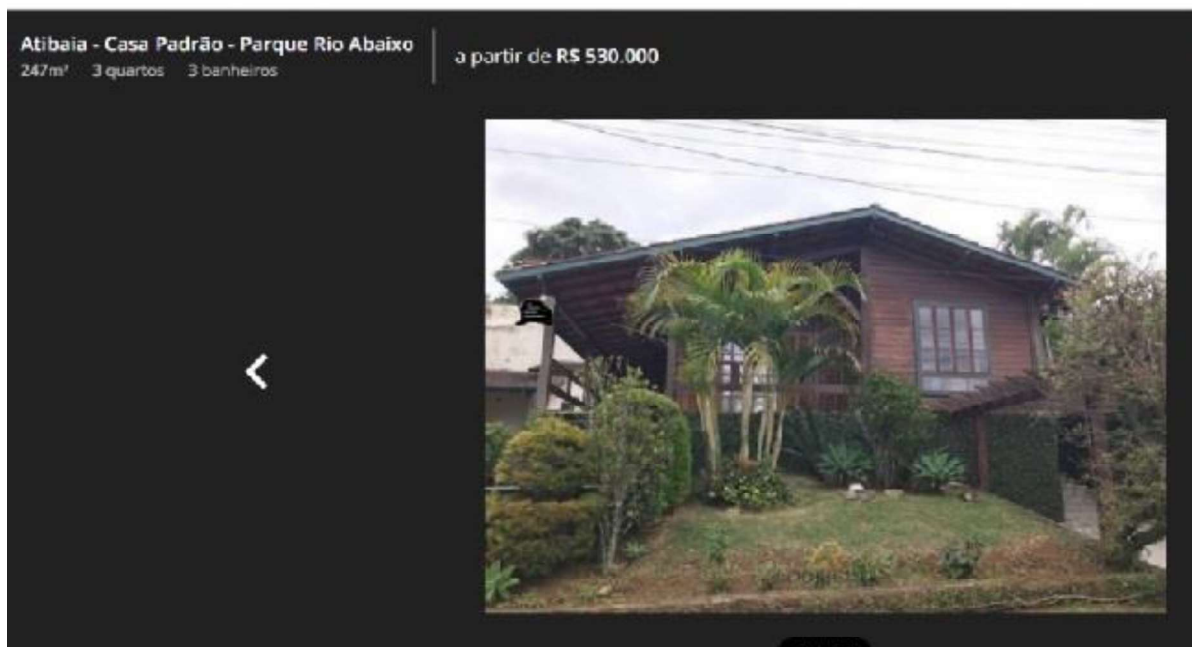


PLANTA FORNECIDA PELA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO



ELEMENTO COMPARATIVO 1º

Imóvel localizado no mesmo condomínio, com 236 m² de construção, possuindo três quartos, sendo duas suítes, três banheiros no total, sala, cozinha e garagem para quatro carros. Sendo anunciado pelo valor de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), pela imobiliária Rodrigues, contato (11) 2427-7188.



ELEMENTO COMPARATIVO 2º

Imóvel localizado no mesmo condomínio, com 284 m² de construção, casa assobradada, sendo o living com pé direito alto, sala de estar ampla conjugada com a sala de jantar, dois quartos com armários e um banheiro, lavabo, cozinha americana grande, com armários e fogão embutido, lavanderia avarandada e quintal. Edícula com dois quartos e um escritório grande, banheiro e guarda volumes, piscina própria sendo adulto e infantil e área gourmet ampla, com um lavado, forno e fogão a lenha e churrasqueira. No jardim, área para fogueira, gramado e chuveirão e casinha de boneca. Sendo anunciado pelo valor de R\$ 689.000,00 (seiscentos e oitenta e nove mil reais), pela imobiliária Yara Imóveis, contato (11) 2427-8190.

Atibaia - Casa de Condomínio - Condomínio Portal das Hortências | a partir de R\$ 689.000

284m² 5 quartos 4 banheiros 3 vagas

[Entrar em contato](#)




Atibaia - Casa de Condomínio - Condomínio Portal das Hortências | a partir de R\$ 689.000

284m² 5 quartos 4 banheiros 3 vagas

[Entrar em contato](#)





Valor de mercado atual: Levando em consideração a localização, o condomínio, mercado atual, características do imóvel, estado de conservação do mesmo, outros imóveis no mesmo condomínio, valor de terreno, área construída e meu conhecimento técnico, avalio em R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais).

Atibaia, 01 de Março de 2021.


V.H.D. PINHO IMOBILIÁRIA
Rep. Vanessa Hellwig D. Pinho

