

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

2023

INTERESSADO: Fabio Andre Martins Barbosa

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO: Rua Mascarenhas de Moraes, nº5.800, Santana de Parnaíba - SP

FOTO DO REFERIDO LOTE N°14



CARACTERÍSTICAS

Registrado no Oficial Registro de Imóveis de Barueri - SP. De acordo com a matrícula 171.827, se trata de um terreno de número 14 localizado na quadra 03, do Residencial e Comercial Serra do Sol e conta com 14,00 metros de frente para a rua C, lado esquerdo com 35,00 metros e direito com 35,00 metros, fundos de 14,00 metros, encerrando com área total de 490,00 metros quadrados.

Confrontações: lote 13, lote 15, lote 07 e lote 08.

PESQUISA DE MERCADO

➤ Referência 01: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 490m², sem benfeitorias:
Anunciado a venda por R\$ 500.000,00;

➤ Referência 02: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 490m², sem benfeitorias:
Anunciado a venda por R\$ 539.000,00;

➤ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial e Comercial Serra do Sol, com 487m², sem benfeitorias:
Anunciado a venda por R\$ 499.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 489.000,00 (Quatrocentos e oitenta e nove mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 20 de março de 2023

Avaliação imobiliária - Dr. Sandro - Lote 14 Quadra 03 0000038-11.2022.8.26.0529 - Tatiane.docx

Documento número #267d60d2-a03c-48d1-9ac0-d709d5a65592

Hash do documento original (SHA256): a6bdd5da1edff4c364a8f770216ad32ab20637b90840533d42dd43c90498633d

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 30 mar 2023 às 15:53:59



Log

- 30 mar 2023, 13:58:21 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 267d60d2-a03c-48d1-9ac0-d709d5a65592. Data limite para assinatura do documento: 29 de abril de 2023 (13:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 mar 2023, 13:58:22 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar como corretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 30 mar 2023, 15:54:00 Tatiane Raymundo assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 46a342(...), vide anexo 30 mar 2023, 15-54-00.png. IP: 200.173.80.25. Componente de assinatura versão 1.475.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 mar 2023, 15:54:01 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 267d60d2-a03c-48d1-9ac0-d709d5a65592.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 267d60d2-a03c-48d1-9ac0-d709d5a65592, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 30 mar 2023 às 15:53:59

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 46a342(...)



Tatiane Raymundo
30 mar 2023, 15-54-00.png

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de lote/terreno em Condomínio

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

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Fabio Andre Martins Barbosa.

Descrição do imóvel

Um terreno sob matrícula nº 171.827 localizado na Rua “D-Um” do empreendimento denominado “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado em Santana de Parnaíba - SP. Inscrito no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP.

O terreno em questão está identificado como lote 14 da quadra 03, e tem medidas de 14m de frente com a referida rua D-Um, 35m do lado esquerdo e 35m do lado direito, 14m de fundos, encerrando com área total de 490m².

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia do terreno



Avaliação

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 485.000,00.

São Paulo, 22 de março de 2023.

Avaliação imobiliária - Dr. Sandro - Lote 14 Quadra 03 0000038-11.2022.8.26.0529 - Patrício Orlando.docx

Documento número #8f701e2a-ff8d-46dd-9062-5b4c1e522ade

Hash do documento original (SHA256): 143db57f895c31b7989619268c6993483956dcdba4fb42748722f73c57656745

Assinaturas

Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 30 mar 2023 às 15:23:41



REPRODUÇÃO PROIBIDA
30/03/2023 15:23:41
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 30 mar 2023, 13:58:56 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 8f701e2a-ff8d-46dd-9062-5b4c1e522ade. Data limite para assinatura do documento: 29 de abril de 2023 (13:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 mar 2023, 13:58:57 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto e CPF 052.635.588-30.
- 30 mar 2023, 15:23:41 Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 22e4a3(...), vide anexo 30 mar 2023, 15-23-41.png. IP: 167.249.25.157. Componente de assinatura versão 1.475.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 mar 2023, 15:23:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8f701e2a-ff8d-46dd-9062-5b4c1e522ade.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8f701e2a-ff8d-46dd-9062-5b4c1e522ade, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 30 mar 2023 às 15:23:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 22e4a3(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
30 mar 2023, 15-23-41.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em condomínio fechado

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

IMÓVEL: Av. Mascarenhas de Moraes, nº5800
Santana de Parnaíba - SP

2023

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Fabio Andre Martins Barbosa.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado no “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado no município de Santana de Parnaíba Comarca de Barueri. Registrado no Oficial Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

O lote está identificado na matrícula 171.827, como lote nº14 da quadra nº03, medindo 14m em linha reta de frente para a rua “D-um”, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 35,00m confrontando com o lote nº13 e do lado direito 35,00m confrontando com o lote nº15, os fundos com 14m confrontando com os lotes nº 08 e nº 07; perfazendo uma área total de 490m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista frontal do terreno

4 MAPA DA REGIÃO



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a 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 Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 472m².

Anunciado à venda por R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais):

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-472-m-sup2--por-r\\$480.000-jardim-2958759956.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-472-m-sup2--por-r$480.000-jardim-2958759956.html)

6.2 Referência 02

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 490m².

Anunciado à venda por R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais):

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-490m2-id-2536305310/>

6.3 Referência 03

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 490m².

Anunciado à venda por R\$ 540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil reais):

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-jardim-bandeirantes-santana-de-parnaiba-sp-490m2-id-2523344378/>

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 484.900,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil e novecentos reais).

Guarulhos, 20 de março de 2023.

5

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane.ape27@gmail.com

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU

PTAM - Lote 14 Quadra 03 - 0003102-63.2021.8.26.0529 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #708de697-0519-4b54-8525-3faf16270ed9

Hash do documento original (SHA256): 278774982b10a2933a9812eea733b1409ecae8f2743777b5f6b55eb4d2b8addc

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 30 mar 2023 às 14:12:47



REPRODUÇÃO PROIBIDA
30/03/2023 14:12:47
Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 30 mar 2023, 14:03:28 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 708de697-0519-4b54-8525-3faf16270ed9. Data limite para assinatura do documento: 29 de abril de 2023 (14:03). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 mar 2023, 14:03:31 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar como corretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama, CPF 412.912.168-55 e Telefone celular *****0041, com hash prefixo fb620e(...).
- 30 mar 2023, 14:12:48 Ariane Malanga Mitsuiama assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via SMS *****0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a97023(...), vide anexo 30 mar 2023, 14-12-47.png. IP: 187.22.132.20. Componente de assinatura versão 1.475.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 30 mar 2023, 14:12:48 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 708de697-0519-4b54-8525-3faf16270ed9.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 708de697-0519-4b54-8525-3faf16270ed9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 30 mar 2023 às 14:12:47

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a97023(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
30 mar 2023, 14-12-47.png