

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.

IMÓVEL: Rua das Nações unidas, nº600
Bairro Olaria, São Paulo - SP

2023

1

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

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros.

1.2 Finalidade

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

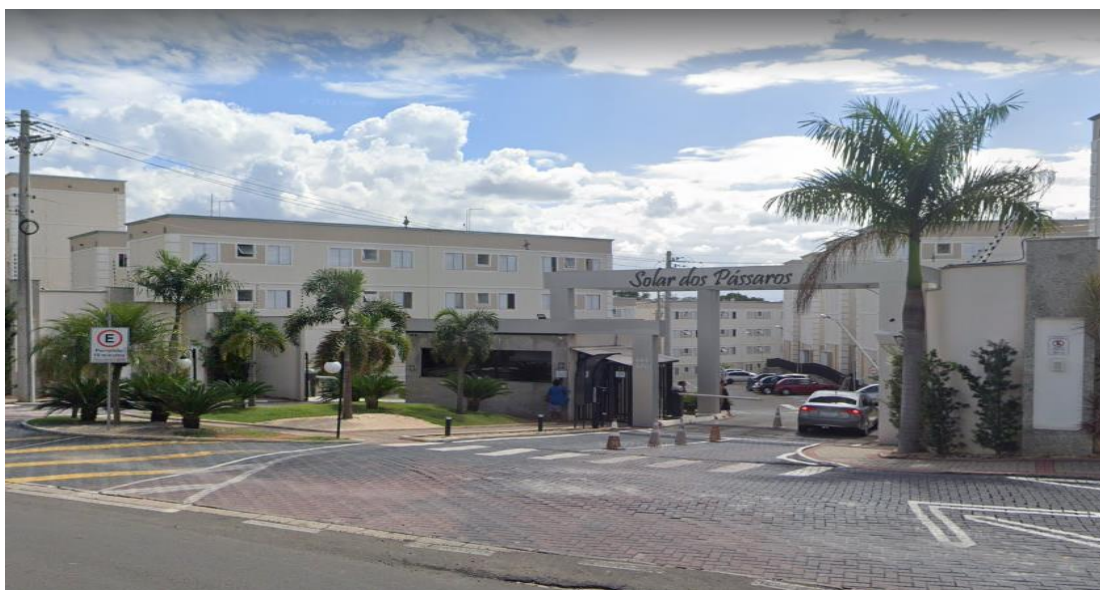
2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros”, que fica situado no bairro Olaria em São Paulo.

O apartamento do Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP, está identificado como apartamento nº 401, situado do 3º andar do Bloco 11, tem área útil de 41,470m², área comum de 63,762m², tendo assim uma área total de 117,232m². Na matrícula do mesmo consta uma vaga de garagem em área descoberta dentro do condomínio (vaga particular sob nº 147 com 12m²).

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

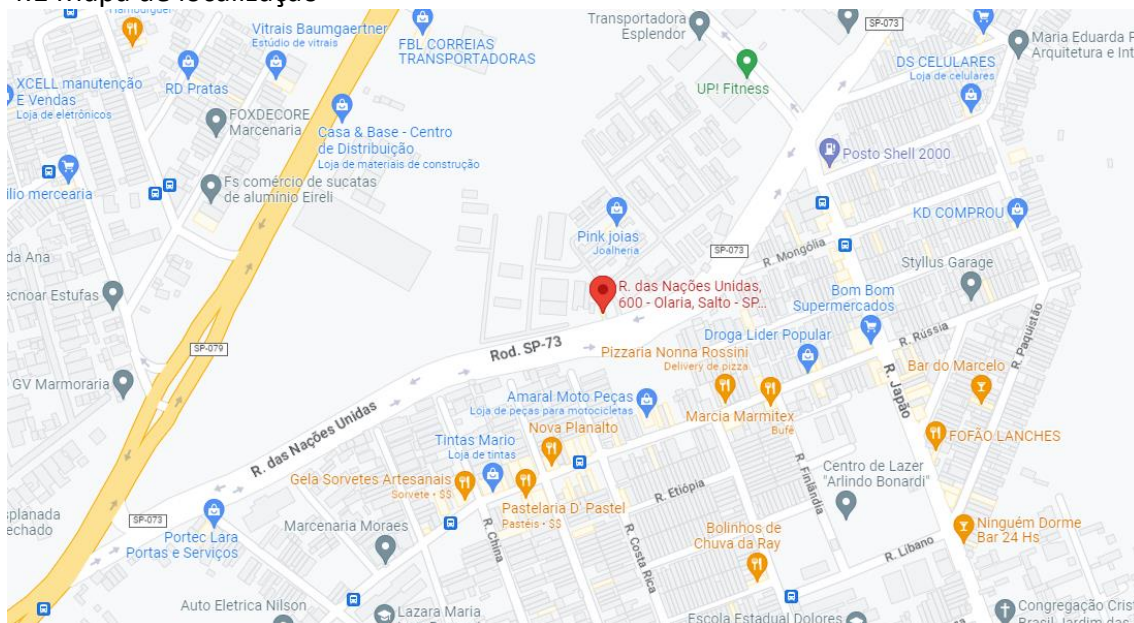


Fachada do Condomínio

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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.

4.1 Mapa de localização



3

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

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

Apartamento, também localizado no Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros, com 42m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros, com 47m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, localizado no mesmo Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros, com 42m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 202.000,00 (Duzentos e dois mil reais);

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\$ 205.000,00 (Duzentos e cinco mil reais).

Guarulhos, 09 de fevereiro de 2023.

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.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - 1001134-53.2022.8.26.0526 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #04fe132b-47d3-42fe-ac1b-548153f5a3c6

Hash do documento original (SHA256): 51f104b3e5546ef9dee7202843a7b53219822f73bab779e6c3d623a6e1b31976

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou em 11 fev 2023 às 12:49:04


Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 11 fev 2023, 12:39:48 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 04fe132b-47d3-42fe-ac1b-548153f5a3c6. Data limite para assinatura do documento: 13 de março de 2023 (12:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 11 fev 2023, 12:39:52 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar, 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(...).
- 11 fev 2023, 12:49:05 Ariane Malanga Mitsuiama assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a86985(...), vide anexo 11 fev 2023, 12-49-05.png. IP: 189.69.197.180. Componente de assinatura versão 1.444.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 11 fev 2023, 12:49:05 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 04fe132b-47d3-42fe-ac1b-548153f5a3c6.



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 04fe132b-47d3-42fe-ac1b-548153f5a3c6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento em 11 fev 2023 às 12:49:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a86985(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
11/02/2023 12:49:04

Ariane Malanga Mitsuiama
11 fev 2023, 12-49-05.png

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

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.

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros.

Descrição do imóvel

Um apartamento, localizado no empreendimento denominado “Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros”, o empreendimento fica situado na Rua das Nações unidas, nº600 – Bairro Olaria, São Paulo - SP. Inscrito no Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP.

O apartamento em questão está identificado com a numeração 401, do 3º andar ou 4º pavimento do Bloco 11 e conta com uma área privativa de 41,470m², área comum 63,762m², finalizando uma área total de 117,232m². Junto ao mesmo consta uma vaga de garagem sob numeração 147 na área descoberta livre e conta com 12,00m².

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia da fachada do condomínio



Avaliação

Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas.

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está entre R\$ 195.000,00 e R\$ 205.000,00.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2023.

Avaliação imobiliária - 1001134-53.2022.8.26.0526 - Patrício Orlando.docx

Documento número #f00e27b8-476f-4aef-8288-a536120cd08e

Hash do documento original (SHA256): d690a5f876fa844cfc83d30f4bf60c729e75f237684c11db26999036bbb11201

Assinaturas

**Patrício Orlando Figueroa Pinto**

CPF: 052.635.588-30

Assinou em 11 fev 2023 às 12:41:21



REPRODUÇÃO PROIBIDA
11/02/2023 12:41:21
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 11 fev 2023, 12:37:17 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número f00e27b8-476f-4aef-8288-a536120cd08e. Data limite para assinatura do documento: 13 de março de 2023 (12:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 11 fev 2023, 12:37:18 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, 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 Patrício Orlando Figueroa Pinto, CPF 052.635.588-30 e Telefone celular *****9939, com hash prefixo 1b274a(...).
- 11 fev 2023, 12:41:21 Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou. Pontos de autenticação: Token via SMS *****9939, com hash prefixo 1b274a(...). CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 574f90(...), vide anexo 11 fev 2023, 12-41-21.png. IP: 177.26.229.216. Componente de assinatura versão 1.444.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 11 fev 2023, 12:41:22 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f00e27b8-476f-4aef-8288-a536120cd08e.

**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 f00e27b8-476f-4aef-8288-a536120cd08e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento em 11 fev 2023 às 12:41:21

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 574f90(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
11 fev 2023, 12-41-21.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

2023

INTERESSADO: Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial 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: Rua das Nações unidas, nº664 – Bairro Olaria, São Paulo - SP

FOTO DA ENTRADA DE PEDESTRE E VEÍCULOS



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº201, do 1º ou 2º pavimento andar Bloco “27”, localizado no “Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros” que está registrado no Inscrito no Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP.

O imóvel tem uma área privativa de 41,470m², área comum de 63,762m², perfazendo uma área total de 117,232m², além de uma vaga de 12,00m² sob nº432, na garagem do mesmo em área descoberta.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 42m², localizado no mesmo Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros.
Anunciado a venda por R\$ 200.000,00;
- Referência 02: Apartamento com 44m², localizado no mesmo Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros.
Anunciado a venda por R\$ 210.000,00;
- Referência 03: Apartamento com 42m², localizado no mesmo Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros.
Anunciado a venda por R\$ 225.000,00;

VALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 194.000,00 (Cento e noventa e quatro mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel 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, 07 de fevereiro de 2023

Avaliação imobiliária - 1001939-74.2020.8.26.0526 - Tatiane.docx

Documento número #72786d5e-a9ad-4834-8a53-16c8ac3872da

Hash do documento original (SHA256): 7aa5c754708a02d02d4c66a9c406582c052dd108769043847424fec973b24ca

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou em 11 fev 2023 às 13:50:09


Tatiane Raymundo

Log

- 11 fev 2023, 12:38:38 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 72786d5e-a9ad-4834-8a53-16c8ac3872da. Data limite para assinatura do documento: 13 de março de 2023 (12:37). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 11 fev 2023, 12:38:41 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar, 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.
- 11 fev 2023, 13:50:09 Tatiane Raymundo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f89f21(...), vide anexo 11 fev 2023, 13-50-09.png. IP: 179.242.241.76. Componente de assinatura versão 1.444.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 11 fev 2023, 13:50:10 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 72786d5e-a9ad-4834-8a53-16c8ac3872da.



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 72786d5e-a9ad-4834-8a53-16c8ac3872da, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

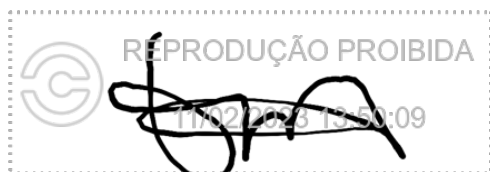
Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento em 11 fev 2023 às 13:50:09

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f89f21(...)



Tatiane Raymundo
11 fev 2023, 13-50-09.png

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SALTO****FORO DE SALTO****1ª VARA****AVENIDA DOM PEDRO II, 261, Salto-SP - CEP 13320-240****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1001134-53.2022.8.26.0526**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Residencial Parque Solar dos Pássaros**
Executado: **Erik Augusto de Souza Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CLAUDIO CAMPOS DA SILVA**

Vistos.

Comprove o exequente o recolhimento das despesas de intimação por via postal.
Após, expeça-se carta de intimação do executado para que se manifeste, no prazo de quinze dias, sobre as avaliações apresentadas, advertindo-o que, no silêncio, a avaliação do imóvel corresponderá à média aritmética das três avaliações apresentadas.

Intime-se.

Salto, 24 de fevereiro de 2023.

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