

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 Guilherme Dovichi Cruz.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 37.661 localizado na Rua São Carlos, nº 149, Condomínio Edifício Domani, situado Jardim Santa Paula, São Caetano do Sul - SP. Inscrito no Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 32 no 3º andar, com área útil de 96,53m², área comum de 36,73m². Totalizando 133,26m². Contendo direito a uso de 2 vagas de garagem, devidamente registradas na matrícula 37.630 identificada pelo nº 75 e 37.631 identificada pelo nº 76, localizadas no 2º sub solo, demarcadas, podendo ou não ter atuação de manobrista. Ambas tendo as seguintes medidas, área útil de 9,90m², área comum com 2,26m² finalizando com 12,16m².

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia do edifício



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 R\$ 740.000,00.

São Paulo, 21 de março de 2024.

Avaliação imobiliária - Dr. Luis Henrique - Sr. Guilherme - 1004069-27.2022.8.26.0248 - Patrício Orlando.docx

Documento número #02b67f81-e7d4-43e5-9e01-dc6ba62bd9bb

Hash do documento original (SHA256): 9a347ac0d16acab6ea2fabbb204bae580667e3da823ac32de534e8880869e2ab

Assinaturas

✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 23 mar 2024 às 08:16:10



REPRODUÇÃO PROIBIDA
23/03/2024 08:16:10
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 22 mar 2024, 18:13:43 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 02b67f81-e7d4-43e5-9e01-dc6ba62bd9bb. Data limite para assinatura do documento: 21 de abril de 2024 (18:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 mar 2024, 18:13:43 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.
- 23 mar 2024, 08:16:11 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 a9b9a3(...), vide anexo 23 mar 2024, 08-16-10.png. IP: 177.79.96.146. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 23 mar 2024, 08:16:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 02b67f81-e7d4-43e5-9e01-dc6ba62bd9bb.



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 02b67f81-e7d4-43e5-9e01-dc6ba62bd9bb, 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 23 mar 2024 às 08:16:10

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a9b9a3(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
23 mar 2024, 08-16-10.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de Apartamento Residencial

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

IMÓVEL: Rua São Carlos, nº 149, apto 32
Cond. Edifício Domani
Jardim Santa Paula, São Caetano do Sul - SP

São Paulo 21 de março de 2024

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 Guilherme Dovichi Cruz.

1.2 Finalidade

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

2. IMÓVEL AVALIANDO

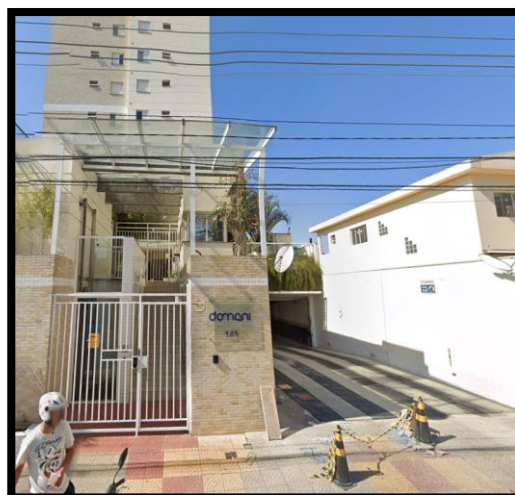
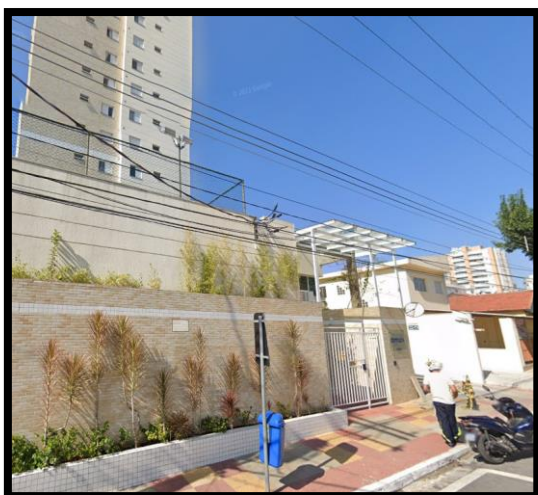
2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Edifício Residencial Domani”, que fica situado no Jardim Santa Paula – São Caetano do Sul, São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 37.661 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, descrito como apartamento nº 32, do 3º andar, tem área útil privativa de 96,53m², área comum de 36,73m², tendo assim uma área total de 133,26m².

Estando vinculado a 2 vagas de garagens, localizadas no 2º sub solo. Registradas individualmente nas matrículas: nº 37.630, vaga 75; e, nº 37.631, vaga 76. Ambas com as seguintes medidas: área útil de 9,90m², área comum com 2,26m² finalizando com 12,16m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



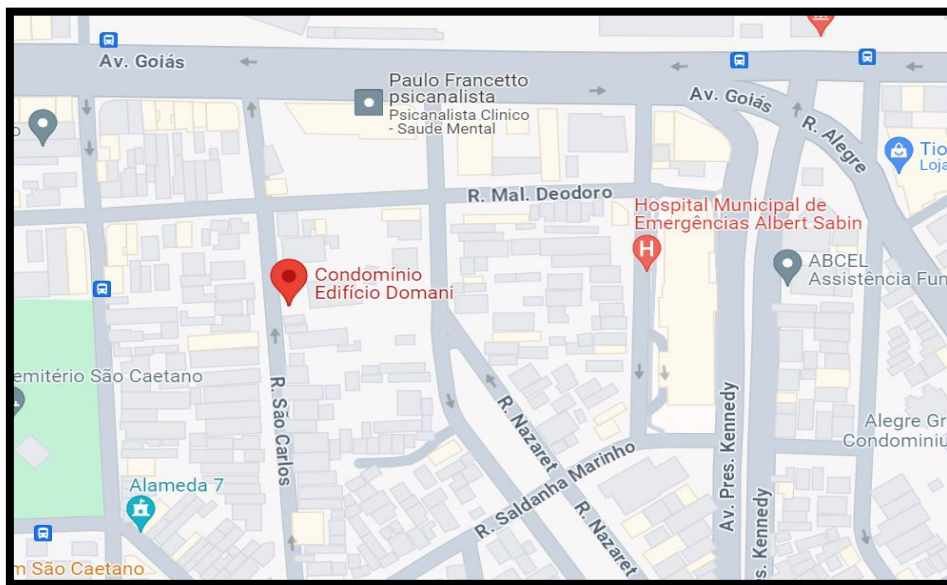
Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

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.

Fica localizado próximo às Avenidas Goiás e Pres. Kennedy, 1,5 km distante da Estação de Trem São Caetano do Sul.

4.1 Mapa de localização



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 Jardim Santa Paula, com 90m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 780.000,00 (Setecentos e oitenta mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Edifício Domani, com 96m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 825.000,00 (Oitocentos e vinte e cinco mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Edifício Domani, com 109m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 830.000,00 (Oitocentos e trinta 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\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais).

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@avantiavaliacoes.com.br

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 - Dr. Luis Henrique - Sr. Guilherme - 1004069-27.2022.8.26.0248 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #e32316ad-47a8-4d48-bdbb-5303eaebb190

Hash do documento original (SHA256): 992907bd31a1b77aaa3c46eb54a492b249b277b62ab1a3c8e1fb54dd4bebd77

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 22 mar 2024 às 18:34:01



REPRODUÇÃO PROIBIDA
22/03/2024 18:34:01
Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 22 mar 2024, 18:14:55 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número e32316ad-47a8-4d48-bdbb-5303eaebb190. Data limite para assinatura do documento: 21 de abril de 2024 (18:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 mar 2024, 18:14:56 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(...).
- 22 mar 2024, 18:34:02 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 9a5a6f(...), vide anexo 22 mar 2024, 18-34-02.png. IP: 188.250.95.225. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 39.75901984687403 e longitude -8.8025915832037. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 mar 2024, 18:34:03 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e32316ad-47a8-4d48-bdbb-5303eaebb190.

**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 e32316ad-47a8-4d48-bdbb-5303eaebb190, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

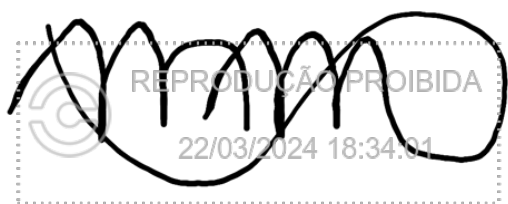
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 22 mar 2024 às 18:34:01

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a5a6f(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
22 mar 2024, 18-34-02.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

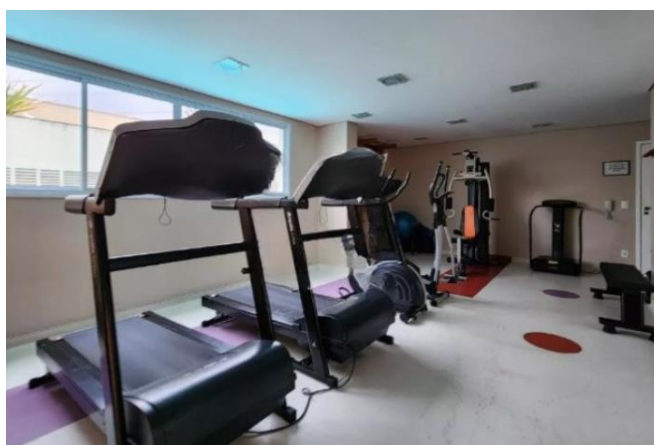
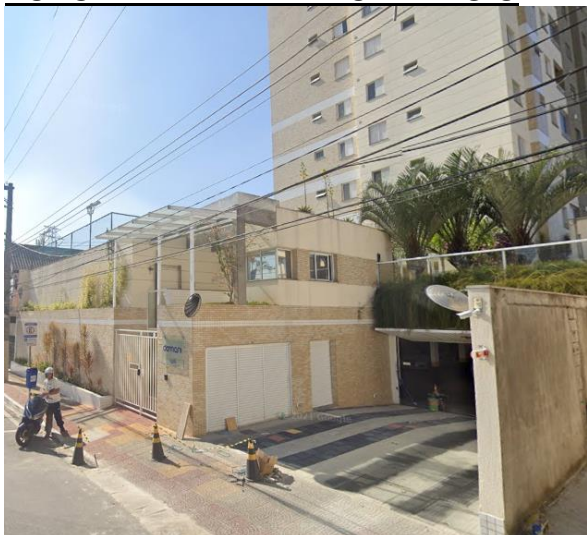
2024

INTERESSADO: Guilherme Dovichi Cruz.

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 São Carlos, nº 149, Condomínio Edifício Domani - Jardim Santa Paula, São Caetano do Sul - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº32, do 3º andar, localizado no “Edifício Domani” que está registrado no Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, sob matrícula 37.661.

O imóvel tem uma área privativa de 96,53m², área comum de 36,74m², perfazendo uma área total de 133,27m². contendo direito ao uso de 2 vagas identificadas e matriculadas sob número 37.630 vaga 75 e 37.631 vaga 76, ambas localizadas no 2º sub solo, com ou sem atuação de manobrista. Com as seguintes medidas, área útil de 9,90m², área comum com 2,26m² finalizando com 12,16m².

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

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01**: Apartamento com 96m², localizado no mesmo Edifício Domani, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 850.000,00;
- **Referência 02**: Apartamento com 96m², localizado no mesmo Edifício Domani, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 830.000,00;
- **Referência 03**: Apartamento com 94m², localizado no mesmo Jardim Santa Paula, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 800.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 749.000,00 (Setecentos e quarenta e nove 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, 22 de março de 2024

Laudo de Avaliação - Dr. Luis Henrique - Sr. Guilherme - 1004069-27.2022.8.26.0248 - Tatiane.docx

Documento número #f92c6543-8f31-4d88-a560-47768c47a4fe

Hash do documento original (SHA256): 8428fd4554ad9883a2cd2a495ffc1600373df46eaa2d58141b8ec05aa0d45bd

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 22 mar 2024 às 18:16:05



REPRODUÇÃO PROIBIDA
2024/03/22 18:16:05
Tatiane Raymundo

Log

- 22 mar 2024, 18:14:22 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número f92c6543-8f31-4d88-a560-47768c47a4fe. Data limite para assinatura do documento: 21 de abril de 2024 (18:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 mar 2024, 18:14:22 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.
- 22 mar 2024, 18:16:06 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 89f4f4(...), vide anexo 22 mar 2024, 18-16-05.png. IP: 187.182.140.134. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.46590770958804 e longitude -46.531470820016715. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.793.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 mar 2024, 18:16:06 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f92c6543-8f31-4d88-a560-47768c47a4fe.



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 f92c6543-8f31-4d88-a560-47768c47a4fe, 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 22 mar 2024 às 18:16:05

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 89f4f4(...)



Tatiane Raymundo
22 mar 2024, 18-16-05.png