

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 96,53m<sup>2</sup>, área comum de 36,73m<sup>2</sup>. Totalizando 133,26m<sup>2</sup>. 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 9,90m<sup>2</sup>, área comum com 2,26m<sup>2</sup> finalizando com 12,16m<sup>2</sup>.

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](http://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

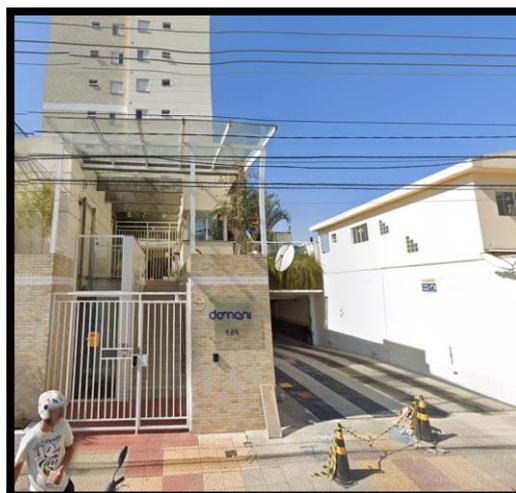
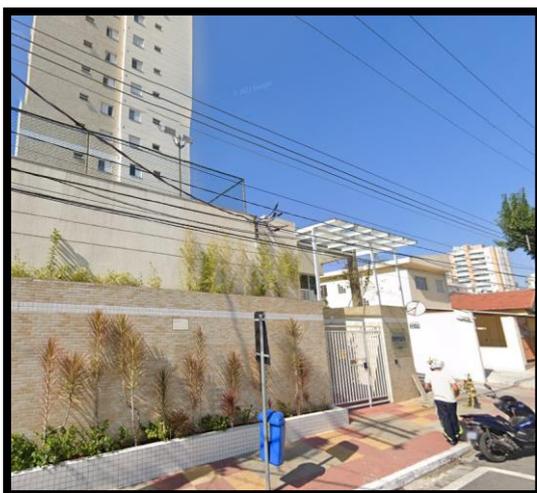
### 2.1 Descrição do imóvel

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 96,53m<sup>2</sup>, área comum de 36,73m<sup>2</sup>, tendo assim uma área total de 133,26m<sup>2</sup>.

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 9,90m<sup>2</sup>, área comum com 2,26m<sup>2</sup> finalizando com 12,16m<sup>2</sup>.

### 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



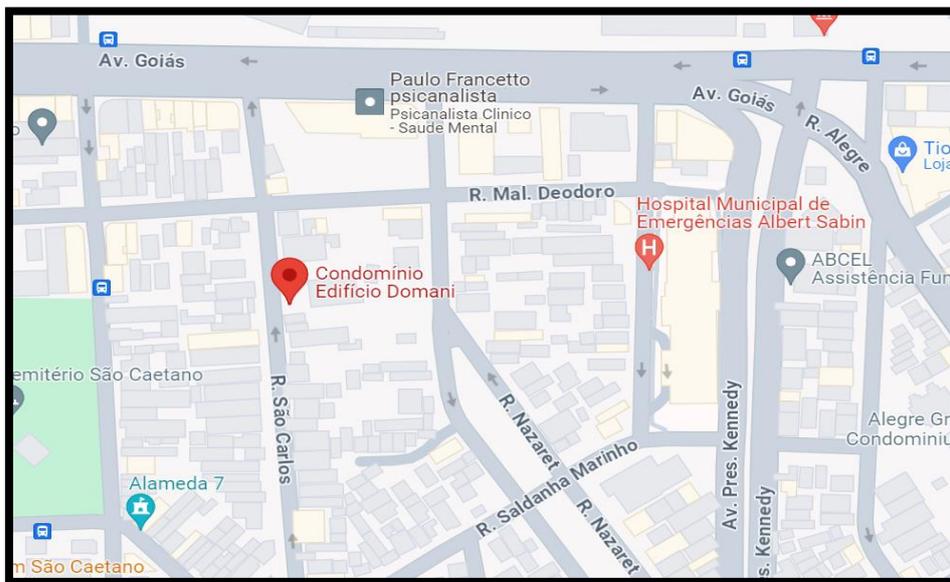
Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS  
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com  
CRECI 197127-F | CNAI 35859

## 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 90m<sup>2</sup> 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 96m<sup>2</sup> 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 109m<sup>2</sup> 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](mailto: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](http://www.clicksign.com).

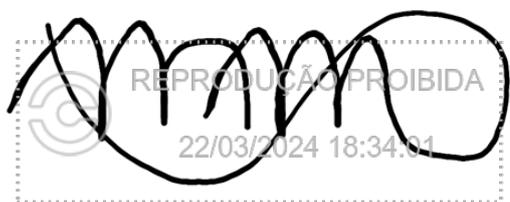
## Anexos

### 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 96,53m<sup>2</sup>, área comum de 36,74m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 133,27m<sup>2</sup>. 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 9,90m<sup>2</sup>, área comum com 2,26m<sup>2</sup> finalizando com 12,16m<sup>2</sup>.

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 96m<sup>2</sup>, localizado no mesmo Edifício Domani, com características semelhantes.  
Anunciado a venda por R\$ 850.000,00;
- **Referência 02**: Apartamento com 96m<sup>2</sup>, localizado no mesmo Edifício Domani, com características semelhantes.  
Anunciado a venda por R\$ 830.000,00;
- **Referência 03**: Apartamento com 94m<sup>2</sup>, 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](http://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