

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de Galpão Comercial

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

IMÓVEL: Rua Santana de Ipanema, nº 1.117 – Cidade Industrial de
Cumbica – Guarulhos - SP

2026

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Alcides dos Santos Lisboa.

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

Galpão que fica situado no município de Guarulhos. Registrado no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

Está identificado na matrícula 66.359, medindo 17,50m em curva para a Av. Santos Dumont, 87,24m do lado esquerdo confrontando com o lote 29 e 89,44m do lado direito, com 77,77m em curva e 20,48 em reta nos fundos; finalizando uma área total destinada ao terreno de 4.707m². E sua construção conta com 5.010,17m² bem distribuídos, e cadastrado na prefeitura sob 3 números: 121.44.67.0562.01.000; 121.44.67.0562.01.001; 121.44.67.0562.01.002.

O conjunto é composto por área administrativa e galpões industriais, apresentando estrutura adequada para atividades operacionais. A área administrativa, distribuída em três pavimentos, conta com 6 salas (sendo cinco amplas e uma auxiliar próxima à guarita) e 8 banheiros.

No galpão, há 5 salas (duas para encarregados, duas auxiliares e uma destinada à pintura industrial), além de 1 almoxarifado. No pavimento superior, encontram-se 6 banheiros, somados aos 18 sanitários dos vestiários (9 masculinos e 9 femininos), totalizando 24 banheiros, além de 12 chuveiros (6 masculinos e 6 femininos). Além de elevador industrial para movimentação de materiais. Complementam a estrutura 9 vagas internas utilizadas para serviços operacionais, sistema de tratamento de água e áreas de apoio bem distribuídas, atendendo às necessidades de uso industrial.

Também dispõe de área de refeitório com três salas e cozinha, equipada com elevador de carga para transporte de alimentos entre pavimentos.

Conta com sistema de alarme em pleno funcionamento e monitoramento por câmeras, sendo que as externas demandam pequena revisão. A iluminação interna e externa atende adequadamente ao uso. O imóvel apresenta boa estrutura geral, encontrando-se em condições de uso imediato. As salas são construídas em alvenaria, com previsão para instalação de aparelhos de ar-condicionado.

Os ambientes são amplos, bem arejados e com boa iluminação natural, proporcionando condições adequadas para as atividades. Conta ainda com catracas de controle de acesso, compatíveis com uso industrial.

Há aproximadamente 10 vagas de estacionamento interno, e a rede elétrica é trifásica, necessitando revisão para adequação e segurança.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Prédio Administrativo:



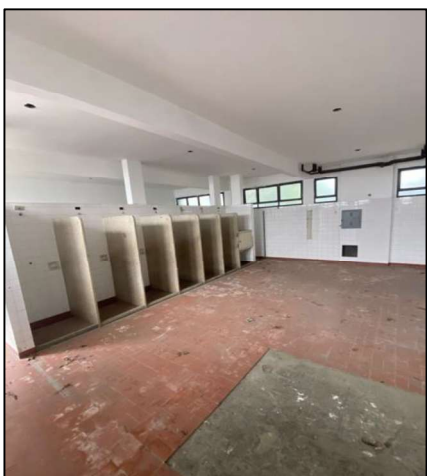


Salas auxiliares externas com banheiro:





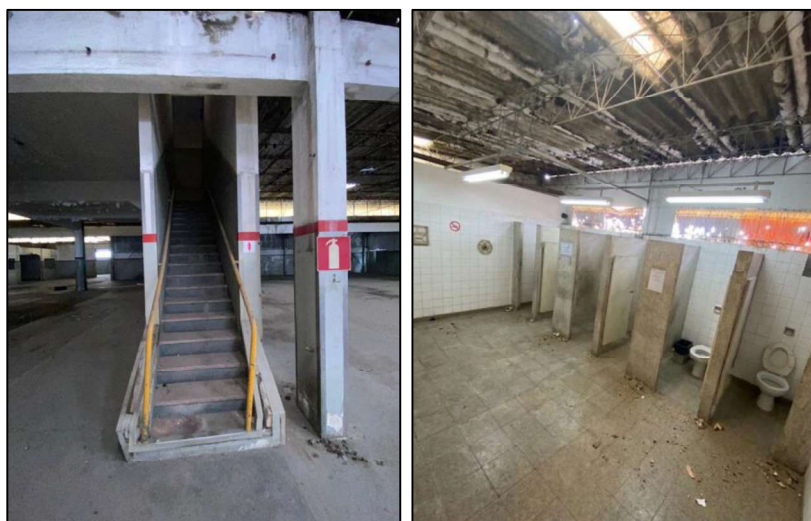
Vestiário Masculino:



Vestiário Feminino:



Galpão 1 e banheiro femininos:



Salas encarregados e almoxarifado:



Galpão 2, piso superior e inferior:



Estação tratamento de água e area externa:

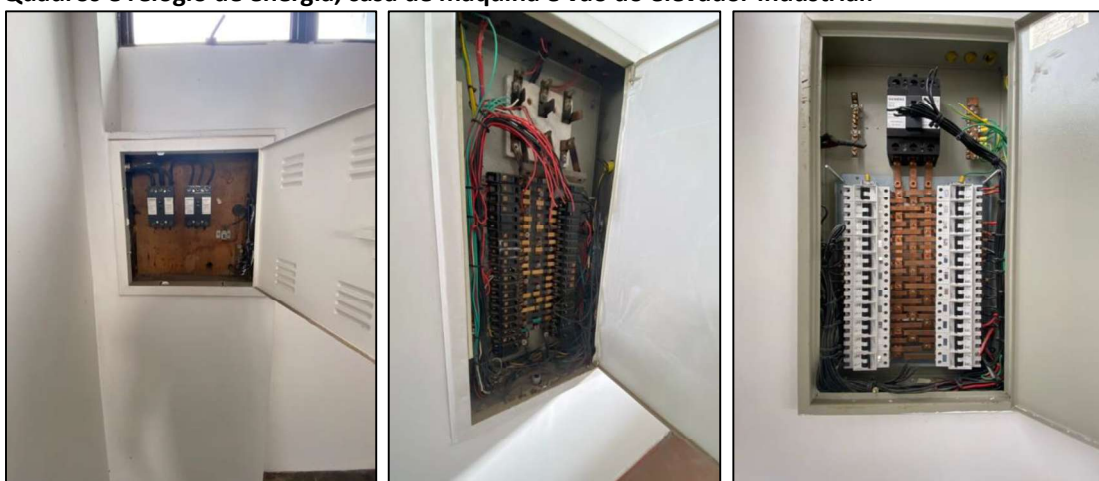


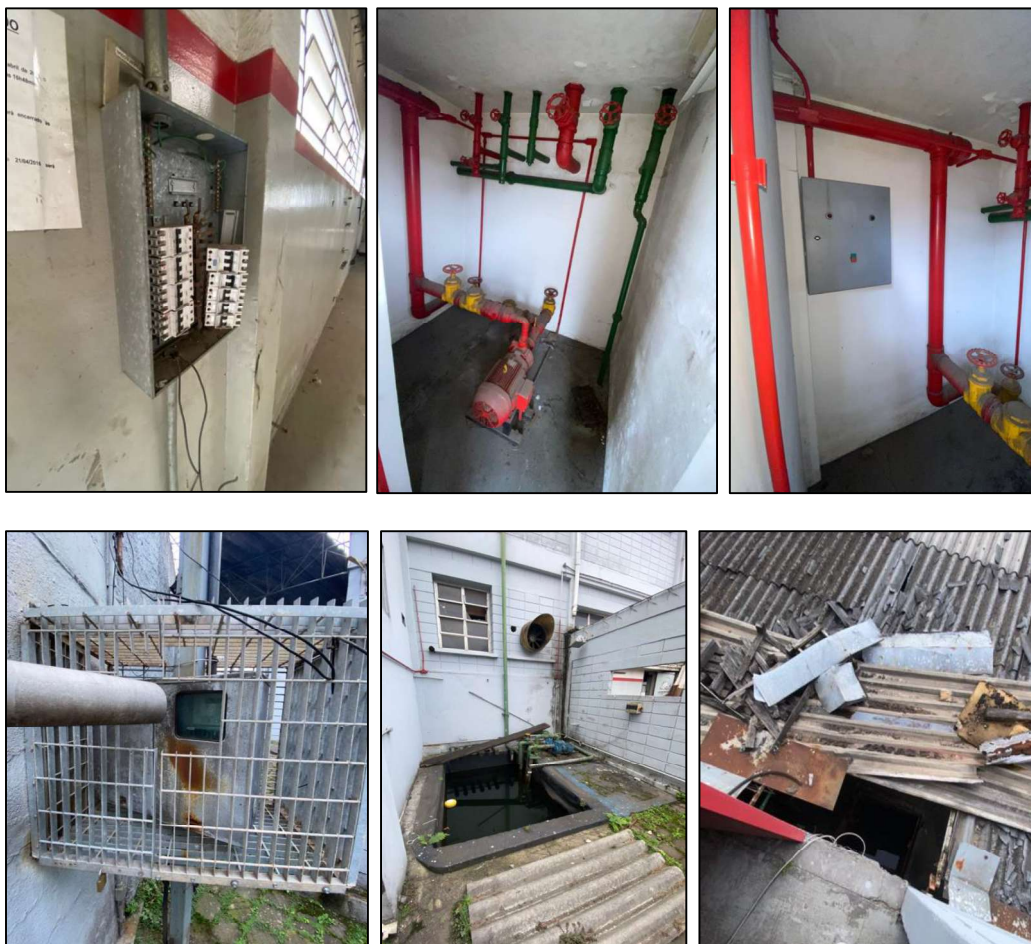
Refeitórios:



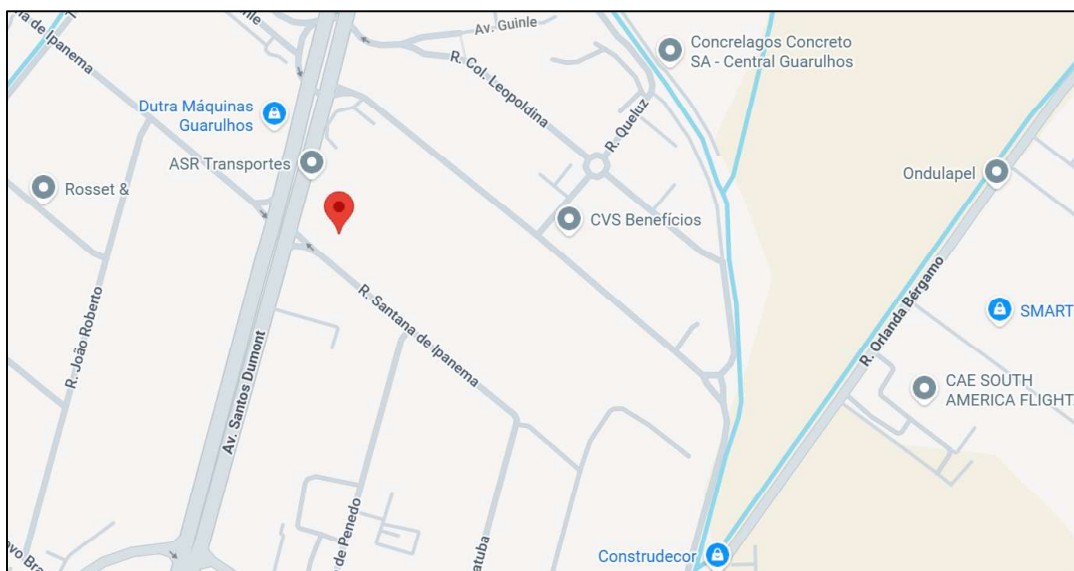


Quadros e relógio de energia, casa de máquina e vão do elevador industrial:





4 MAPA DA REGIÃO





4.1 Características da região

O imóvel 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, com fácil acesso via transporte público.

Está localizado no bairro Cidade Satélite Industrial, região com vocação consolidada para atividades industriais e considerada valorizada para esse tipo de uso.

Situa-se em via tranquila, caracterizada como travessa da Avenida Santos Dumont, importante eixo da região, amplamente conhecido por concentrar atividades predominantemente industriais. O local apresenta baixo fluxo de veículos leves, com circulação majoritariamente voltada às empresas do entorno.

A região conta com monitoramento por câmeras ao longo da via e em imóveis vizinhos, contribuindo para a segurança local. Há presença de policiamento, ainda que de forma não contínua, com rondas periódicas, o que reforça as condições gerais de segurança do entorno.

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 4 (quatro) 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

Galpão na Rua Iguatu, Cumbica, Guarulhos, com 5.800m².

Anunciado à venda por R\$ 19.000.000,00 (Dezenove milhões de reais):

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-guarulhos-cumbica-7500m2-RS19000000/id-9230287/>

6.2 Referência 02

Galpão também localizado em Cumbica - Guarulhos, com 3.678m².

Anunciado à venda por R\$ 11.000.000,00 (Onze milhões de reais):

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-2-salas-com-garagem-sp-guarulhos-cumbica-5346m2-RS11000000/id-28006234/>

6.3 Referência 03

Galpão também localizado em Cumbica - Guarulhos, com 5.144m².

Anunciado à venda por R\$ 15.000.000,00 (Quinze milhões de reais):

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-com-garagem-sp-guarulhos-cumbica-5945m2-RS15000000/id-31362676/>

6.4 Referência 04

Galpão também localizado em Cumbica - Guarulhos, com 5.500m².

Anunciado à venda por R\$ 21.021.000,00 (Vinte e um milhões e vinte e um mil reais):

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-10-salas-com-garagem-sp-guarulhos-cumbica-7745m2-RS21021000/id-21512037/>

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.

Para a avaliação, considerou-se, com base na vistoria do imóvel, o valor unitário de R\$ 2.861,02/m², conforme média dos elementos comparativos. Portanto:

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Imóvel Guarulhos					
Construção (m²):		5010,17					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Corretor	12% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	https://www.chavesnamao.com.br/	5800	Anúncio	R\$ 19.000.000,00	Ariane	R\$ (2.280.000,00)	R\$ 2.882,76
R2	https://www.chavesnamao.com.br/	3678	Anúncio	R\$ 11.000.000,00		R\$ (1.320.000,00)	R\$ 2.631,87
R3	https://www.chavesnamao.com.br/	5144	Anúncio	R\$ 15.000.000,00		R\$ (1.800.000,00)	R\$ 2.566,10
R4	https://www.chavesnamao.com.br/	5500	Anúncio	R\$ 21.021.000,00		R\$ (2.522.520,00)	R\$ 3.363,36
						Total:	R\$ 11.444,08
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 2.861,02
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:							R\$ 14.334.196,81

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 14.334.196,57 (Quatorze milhões, trezentos e trinta e quatro mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e um centavos.).

Documento assinado digitalmente
 **ARIANE MALANGA MITSUIAMA**
Data: 24/04/2026 18:24:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Guarulhos, 24 de abril de 2026.

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 Anhembí Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU