

**Kendy Higo Mota**  
**Corretor de imóveis creci 72352**

**PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

Eu, Kendy Higo Mota, corretor de imóveis atuante, com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, inscrito no CRECI 72352. Venho por meio deste dar um parecer técnico, referente ao valor de mercado e suas condições, sobre o imóvel situado na Avenida River nº 465 bairro Agua Chata, na cidade de Guarulhos/SP condomínio Parque Santa Lucia bloco 18 apartamento 105.

O objetivo dessa avaliação, é identificar o valor do metro quadrado aplicado na região tanto como pontos que possa agregar para que possamos chegar no valor mais coerente possível. Dentro disso foi feito pesquisa de mercado, visita ao imóvel, comparações em site de pesquisa de venda imóveis, dentro do condomínio aonde a unidade está sendo avaliada e também nos condomínios vizinhos, conhecimento da região em busca de comércios locais, mercados, rede bancária aonde a unidade que está sendo avaliada etc. Tudo isso para que seja feito uma avaliação com o máximo de informações possíveis para que o valor de avaliação seja correto.

Conforme pedido da parte interessada, compareci no imóvel situado na Avenida River nº 465 bairro Agua Chata, na cidade de Guarulhos/SP condomínio Parque Santa Lucia bloco 18 apartamento 105, consistente de um apartamento residencial, com área construída de 46,9672 metros quadrados de área total, sendo 40,3200 metros quadrados de área privativa e 6,6472 metros quadrados de área comum, contendo dois dormitórios, banheiro, cozinha, sala e uma vaga de garagem indeterminada para um automóvel e seu respectivo terreno que mede 108.370,28 metros quadrados, na data 08/06/2023.

Pude fazer todas as pesquisas e avaliações e cheguei no consentimento para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Kendy Higo Mota, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 72352 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78. Comercialização imobiliária o imóvel fica avaliado no valor de R\$ 172.569,60 (CENTO E SETENTA E DOIS MIL QUINHENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E SESSSENTA CENTAVOS).

| AREA  | VALOR M QUADRADO | VALOR TOTAL    |
|-------|------------------|----------------|
| 40,32 | R\$ 4.280,00     | R\$ 172.569,60 |

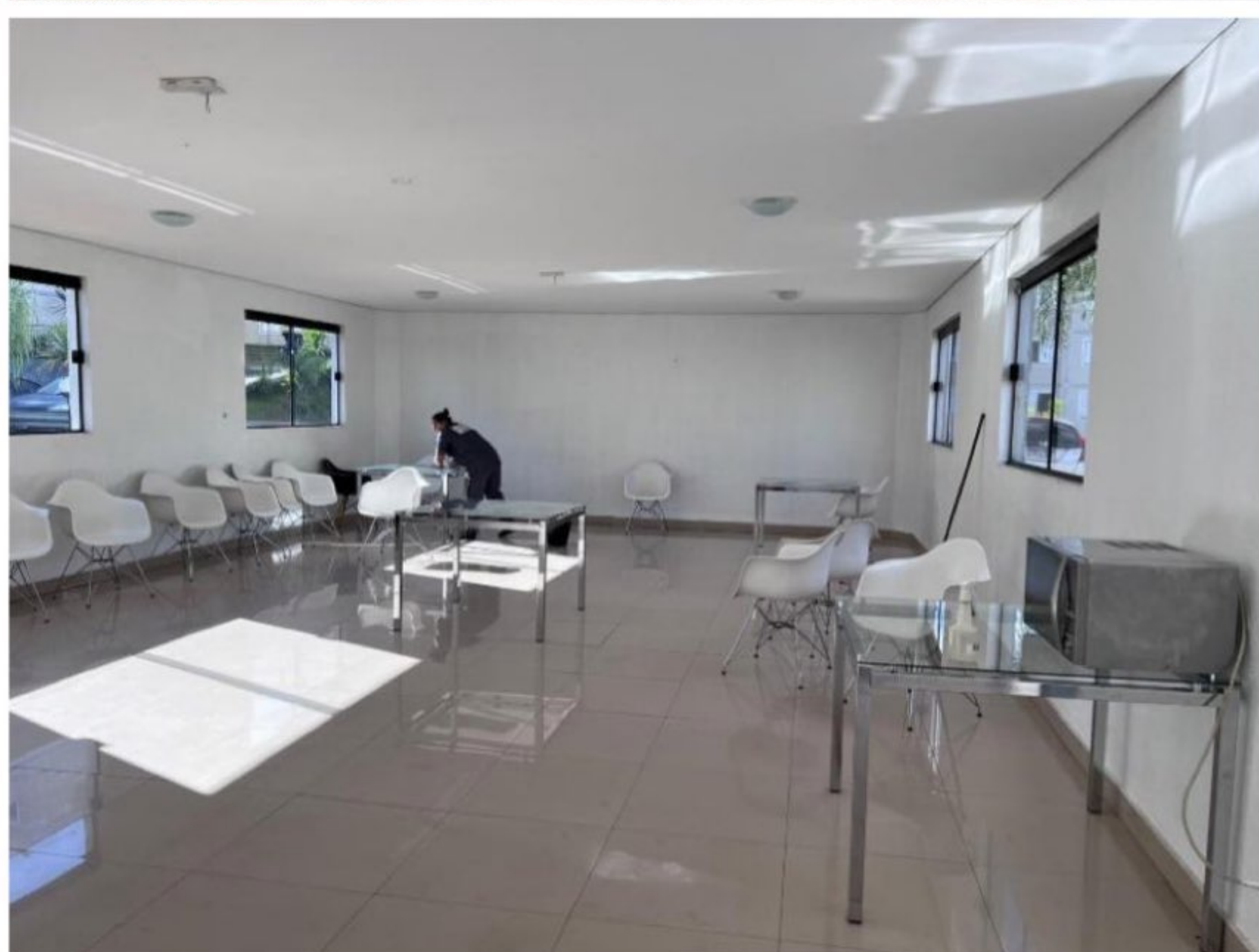
1. Cheguei nesse valor devido aos seguintes pontos:

O imóvel fica localizado em uma grande avenida, aonde nessa avenida é constituída por um vasto comercio variado (centro comercial), aonde nesse centro comercial tem as mais variedades de produtos e serviços prestados para facilidade dos condôminos. O condomínio está localizado a 650 metros do bairro Piratininga, bairro esse que faz divisa com a cidade de Itaquaquecetuba e Guarulhos. Nesse bairro existe um outro centro comercial aonde nele possui diversas lojas de serviços e produtos, e também existe uma rede de supermercados chamado com o nome fantasia de (MERCADO X), aonde no bairro eles possui uma unidade. O condomínio também está localizado há 2,1 km de distância do Shopping Bonsucesso, Shopping esse que serve de referência para os moradores locais da região.

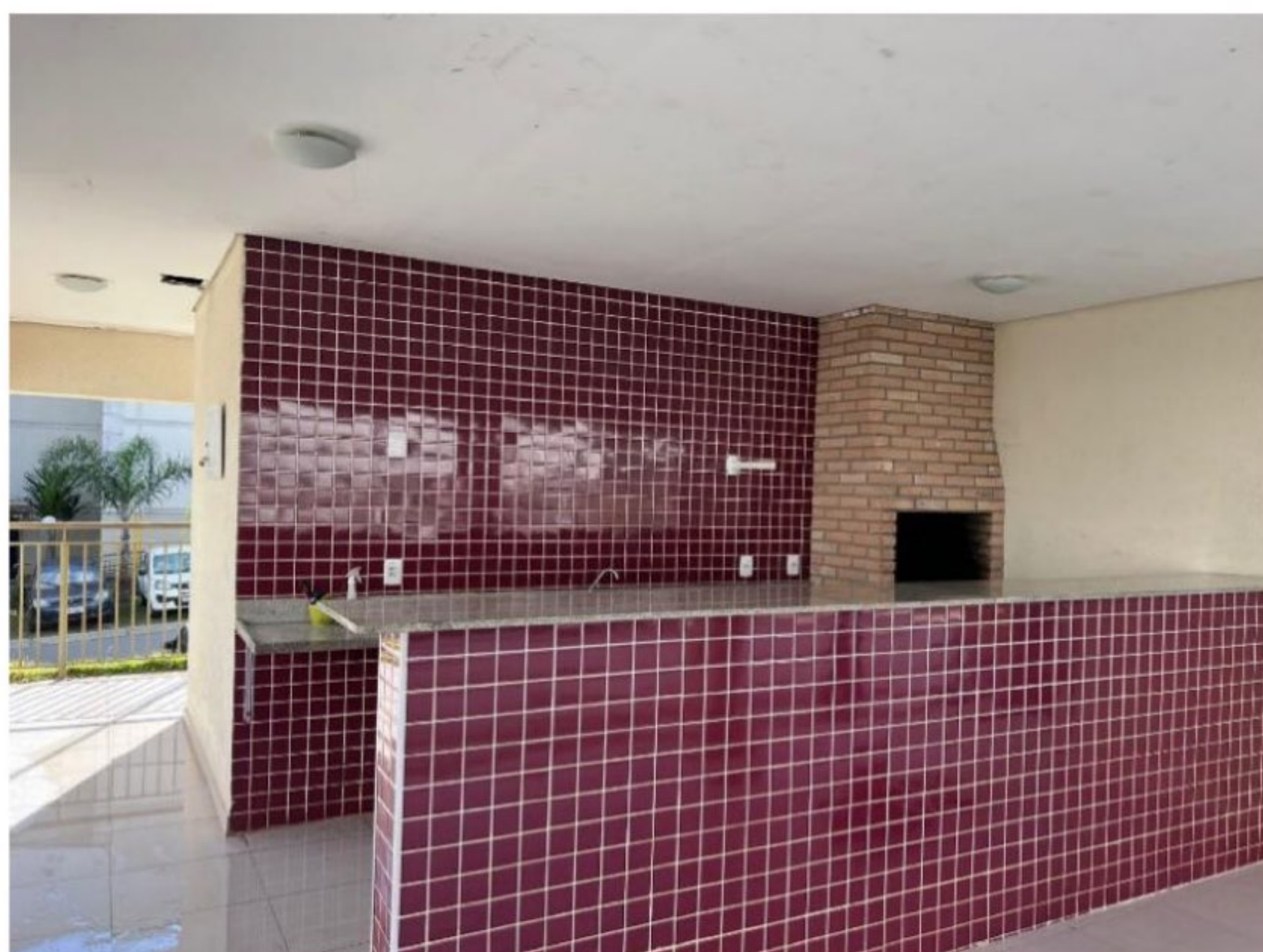
2. Na parte interna do condomínio Santa Lucia, tem as seguintes áreas comuns:



Quadras poliesportiva:

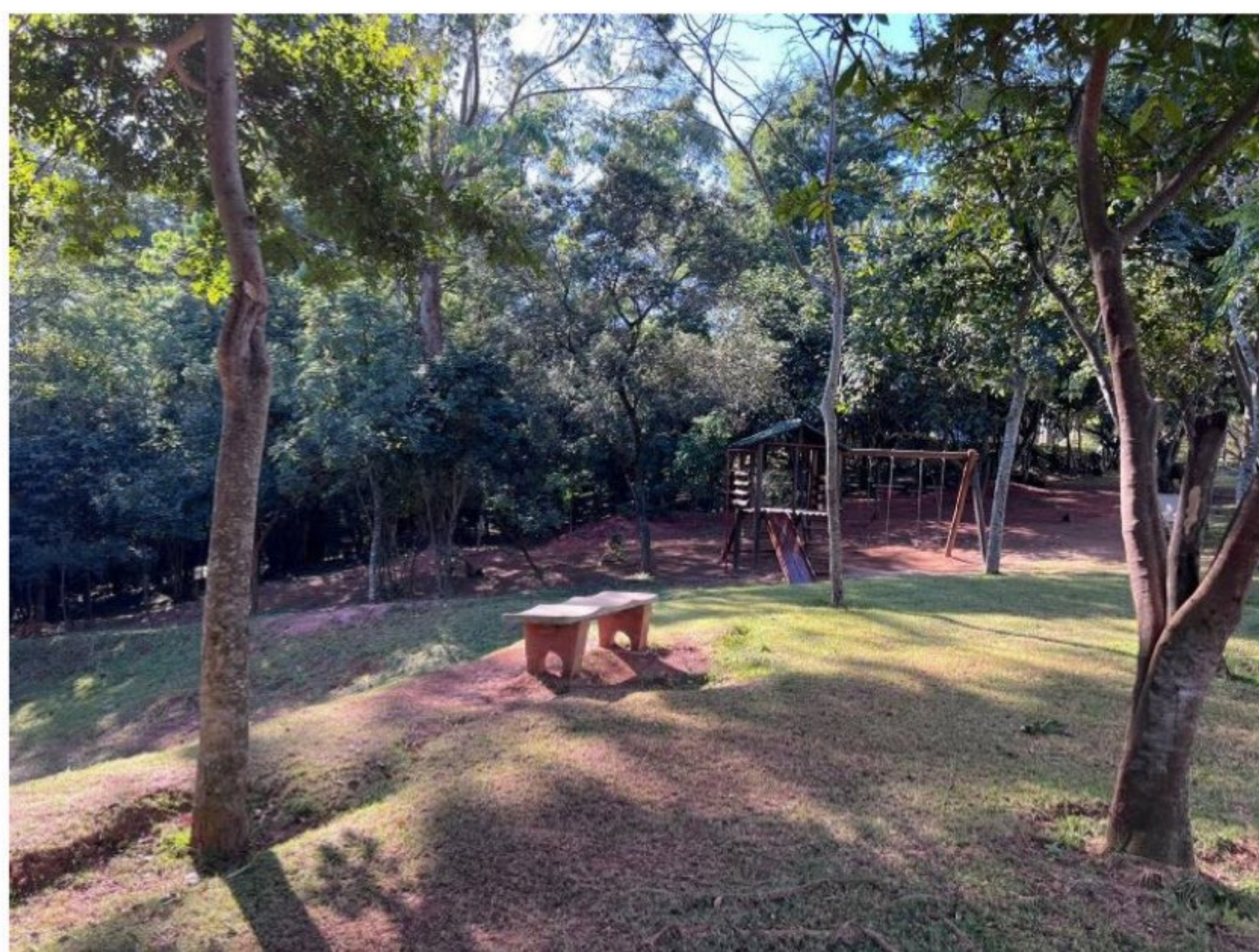


5 salões de festas



1 churrasqueira (independente)

2 bosques com pista de caminhada e área de convivência  
Mercado autônomo  
90 vagas de visitantes



Playground

Portaria 24 horas



Foto comercio local e rua do condomínio



3. Disposição e quantidades de blocos e unidades do condomínio Santa Lucia:

Total de 45 torres, sendo:

44 torres de 5 andares (térreo mais quatro andares)

1 torre de 6 andares (térreo mais 5 andares com elevador)



8 apartamentos por andar (apartamentos com final do 1 ao 8)

1808 total de apartamentos dentro do condomínio

4. Imagens do bloco, vaga de garagem e hall de entrada com identificação do bloco



## CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Côm base nas pesquisas realizadas, concluo que o imóvel teve um parecer técnico mercadológico com o valor final de R\$ 172.569,60 (CENTO E SETENTA E DOIS MIL QUINHENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E SESSSENTA CENTAVOS).

Guarulhos 21 de junho de 2023.

ASS:

  
Kendy Higo Mota CRECI 72352

**KLEBER HIGO MOTA**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2a. REGIÃO N° 176382  
Estrada Agua Chata n° 3009 – Guarulhos/ São Paulo  
CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034

### **PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

O objetivo da presente avaliação imobiliária, é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel situado na Avenida River n° 465 bairro Agua Chata, na cidade de Guarulhos/SP condomínio Parque Santa Lucia bloco 18 apartamento 105. Conforme avaliações feitas por entidades bancarias, mediante a minha comercialização de venda nos imóveis pela região e também pela pesquisa feita via internet, pelos maiores buscadores em sites especializados na venda e locação de imóveis.

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado na Avenida River n° 465 bairro Agua Chata, na cidade de Guarulhos/SP condomínio Parque Santa Lucia bloco 18 apartamento 105, consistente de um apartamento residencial, com área construída de 46,9672 metros quadrados de área total, sendo 40,3200 metros quadrados de área privativa e 6,6472 metros quadrados de área comum, contendo dois dormitórios, banheiro, cozinha, sala e uma vaga de garagem indeterminada para um automóvel e seu respectivo terreno que mede 108.370,28 metros quadrados, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 179.000,00( CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, KLEBER HIGO MOTA, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n° 176382 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3° da Lei 6.530/78.

**KLEBER HIGO MOTA**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2a. REGIÃO N° 176382  
Estrada Agua Chata n° 3009 – Guarulhos/ São Paulo

### **INFORMAÇÕES TÉCNICAS SOBRE O IMÓVEL**

O condomínio é situado na Avenida River n° 465 bairro Agua Chata, na cidade de Guarulhos/SP condomínio Parque Santa Lucia bloco 18 apartamento 105, consistente de um apartamento residencial e uma vaga indeterminada de veículo.

O condomínio possui:

- 3 quadras poliesportiva
- 5 salões de festas
- 1 churrasqueira (independente)
- 2 bosques com pista de caminhada e área de convivência
- Mercado autônomo
- 90 vagas de visitantes
- Playground

O apartamento fica localizado no bloco 18- apartamento 105, consistente de um apartamento residencial e possui uma vaga indeterminada de veículo.

A descrição do condomínio consiste em:

Total de 45 torres sendo a torre 1 com 6 andares e elevador, e o restante (44 torres) com 5 andares sem elevador.

As torres são divididas em 2 blocos sendo o primeiro bloco com apartamentos final de 1 ao 4, e o outro bloco os apartamentos com finais de 5 ao 8. Cada bloco tem 4 apartamentos por andar, mas um total de 8 apartamentos por andar se tratando de (torre) sem a divisão dos blocos.

Sendo assim temos 48 apartamentos na torre 1, e 1760 apartamentos nas demais torres, totalizando 1808 apartamentos no condomínio Parque Santa Lucia.

KLEBER HIGO MOTA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO N° 176382

Estrada Agua Chata n° 3009 – Guarulhos/ São Paulo

CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

|                                                                            |                         |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Categoria                                                                  | UF                      | Município do Imóvel |
| Apartamento                                                                | SP                      | GUARULHOS           |
| Distrito / Localidade / Cidade                                             |                         | Bairro              |
| GUARULHOS                                                                  |                         | AGUA CHATA          |
| Endereço do Imóvel                                                         |                         |                     |
| Avenida RIVER n° 465 condomínio PARQUE SANTA LUCIA , BL 18 apartamento 105 |                         |                     |
|                                                                            |                         | CEP                 |
|                                                                            |                         | 07.251-000          |
| Finalidade                                                                 | Objetivo                | Interessado         |
| AVALIAÇÃO                                                                  | Valor de Compra e Venda | Cond PQ STA LUCIA   |
| Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes                               |                         |                     |
| Imóvel Considerado na Sua Real Condição                                    |                         |                     |

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

|                                                                                                                               |                          |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Infra-Estrutura Urbana                                                                                                        |                          |                                  |
| Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Gás Canalizado, Iluminação Pública. |                          |                                  |
| Serviços Públicos e Comunitários                                                                                              |                          | Padrão das Edificações na Região |
| Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde, Segurança.                                     |                          | Normal (forte predominância)     |
| Usos Predominantes no Logradouro                                                                                              |                          | Via de Acesso ao Endereço        |
| Residencial Multifamiliar.                                                                                                    |                          | Arterial ou Principal            |
| Região no Contexto Urbano                                                                                                     | Influências Valorizantes | Influências Desvalorizantes      |
| Região Não Central                                                                                                            | Sem Destaque             | Sem Destaque                     |

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Avalianda

|                                   |                       |                                       |                       |                                |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Vistoria                          | Data da Vistoria      | Uso da Unidade                        | Ocupação              | Posição Física                 | Área                     |
| Externa                           | 30/05/2023            | Residencial                           | Ocupado               | lateral/Canto                  | 5                        |
| Qtd Unidades no Andar             | Orientação Solar      | Vista                                 | Nº pav. da Unidade    | Unidade Cobertura?             | Taxa de Condomínio       |
| 4                                 | Sem Influência        | Sem Influência                        | 5                     | Não                            | R\$ 250,00               |
| Paredes                           | Acabamentos           |                                       | Estado de Conservação |                                | Fração Ideal             |
| Alvenaria                         | Pisos Secos           | Pisos Molhados                        | Paredes Molhadas      | Normal (forte predominância)   | Bom (aparência de usado) |
| Áreas de Construção Averbadas(m²) |                       | Áreas de Construção não Averbadas(m²) |                       | Áreas de Construção Totais(m²) |                          |
| Privativa da Unidade              | Privativa Descontinua | Comuns                                | Total Averbada        | Privativa da Unidade           | Privativa Descontinua    |
| 40,32                             |                       | 6,64                                  | 46,96                 | 40,32                          | 0,00                     |
| Nº de Vagas Cobertas              |                       | Nº de Vagas Descobertas               |                       | Total Geral                    |                          |
| Bloqueadas/Bloqueantes            |                       | Bloqueadas/Bloqueantes                |                       | Total Descobertas              |                          |
| Total Cobertas                    |                       | Total Descobertas                     |                       |                                |                          |
| 0                                 | 0                     | 0                                     | 1                     | 0                              | 1                        |

Divisão Interna  
1 Banheiro Social, 1 Cozinha-Área Serviço Conjugada, 2 Quartos, 1 Sacada/Varanda, 1 Sala.  
Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento  
Equipamento de Segurança, Espaço com Churrasqueira, Rede Interna de Gás, Playground, Portaria  
e/ou Guarita, Salão de Festas, Outros Salões de Lazer, Quadra Poliesportiva

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA CAROLINE RODRIGUES FERREIRA e  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032887-32.2020.8.26.0224 e código 0yYFnfm.

KLEBER HIGO MOTA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO N° 176382

Estrada Agua Chata n° 3009 – Guarulhos/ São Paulo

CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034

Prédio

|                                        |                             |                              |                              |                  |                |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|
| Implantação/ Inserção                  | Destinação                  | N° de Pavimentos             | N° de Subsolos               | N° de Elevadores | N° de Unidades |
| Condomínio (parte de outro condomínio) | Residencial                 | 5                            | 0                            | 0                | 40             |
| Ocupação Térreo                        | Estado Conservação          | Idade Estimada (Anos)        |                              |                  |                |
| Unidades Residenciais.                 | Bom (aparência de usado)    | > 5=7                        |                              |                  |                |
| Acabamento Fachada Principal           | Acabamento Demais Fachadas  | Esquadrias Fachada Principal | Esquadrias Demais Fachadas   |                  |                |
| Pintura/Textura                        | Pintura/Textura             | Alumínio                     | Alumínio                     |                  |                |
| Piso Áreas de Circulação               | Paredes Áreas de Circulação | Caracterização da Cobertura  | Padrão Acabamento            |                  |                |
| Ardósia                                | Pintura/Textura             | Sem Utilização               | Normal (forte predominância) |                  |                |

Empreendimento/condomínio

|                                                                                                               |          |                                                         |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------|------------------------------|
| N° Prédios                                                                                                    | Total de | Ocupação do Terreno                                     | Padrão do Empreendimento     |
| 45                                                                                                            | 1808     | Prédio(s), Lazer, Garagens/Estacionamentos, Arruamento. | Normal (forte predominância) |
| Infra-Estrutura                                                                                               |          |                                                         | Estado de Conservação        |
| Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação, Esgoto Pluvial. |          |                                                         | Bom (aparência de novo)      |

Terreno

|            |            |                             |                            |                 |
|------------|------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Área(m²)   | Testada(m) | Profundidade Equivalente(m) | Posição                    | Cota/Greide     |
| 1,00       | 1,00       | 1,00                        | Meio de Quadra             | Igual ou Acima  |
| Cercamento |            | Cercamento Frente           | Cercamento Laterais/Fundos | Controle Acesso |
| Total      |            | Muro                        | Muro                       | Sim             |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

RESULTADOS

|                                                          |                           |                                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação | Tipo de Valor Determinado | Data de Referência da Avaliação |
| Imóvel Considerado na Sua Real Condição                  | Valor de Compra e Venda   | 30/05/2023                      |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA CAROLINE RODRIGUES FERREIRA e TIANE DE JESUS, sob o número WGRU23704830712. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032887-32.2020.8.26.0224 e código OyYFnefn.

KLEBER HIGO MOTA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO N° 176382

Estrada Agua Chata nº 3009 – Guarulhos/ São Paulo

CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034

fls. 285

Avaliação Global

|           |   |          |                     |
|-----------|---|----------|---------------------|
| Área (m²) | X | R\$/m²   | Valor Produto (R\$) |
| 40,32     |   | 4.439,48 | R\$ 179.000,00      |

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$179.000,00 (CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYARA CAROLINE RODRIGUES FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2023 às 15:43, sob o número WGRJ23704830712. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032887-32.2020-8.26.0224 e código 0yYFnehm.

KLEBER HIGO MOTA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO N° 176382

Estrada Agua Chata n° 3009 – Guarulhos/ São Paulo

CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034

fls. 286



# KLEBER HIGO MOTA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO N° 176382

Estrada Agua Chata n° 3009 – Guarulhos/ São Paulo

CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034



**KLEBER HIGO MOTA**

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO Nº 176382

Estrada Agua Chata nº 3009 – Guarulhos/ São Paulo

CEP 07251-000 – fone (11) 98721-0034

### **CONCLUSÃO FINAL**

Com base nas pesquisas realizadas e nos elementos que usei como base, tanto nas técnicas de homogeneização. Podendo prever uma variação de até 5% nos valores tanto para mais ou menor, conclui que acerca do mercado do imóvel de parecer técnico de avaliação mercadológica, o valor final do imóvel foi avaliado em:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO R\$ 179.000,00 (CENTO E SETENTA E NOVE MIL REAIS)**

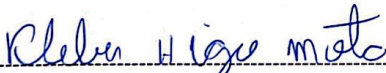
Valor de venda R\$ 179.000,00

Metragem: 40,32m<sup>2</sup>

Valor m<sup>2</sup>: R\$ 4.439,48

Agradeço a oportunidade de apresentar esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, estando a disposição para futuras indagações ou quaisquer esclarecimentos que seja necessário.

Guarulhos 12 de junho de 2023

  
-----

Kleber Higo Mota

CRECI 176382

**ELIAS EDUARDO DA SILVA**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2a. REGIÃO N° 116576  
Rua Indiana n° 61, Jardim Silvia – Guarulhos/ São Paulo  
CEP 07141-370 – fone (11) 97376-7269

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **I. OBJETIVO**

O objetivo da presente avaliação imobiliária é a determinação do valor atual de mercado para o apartamento 105 localizado no térreo do Bloco 18 do condomínio “PARQUE SANTA LÚCIA” situado na Avenida River n° 465, bairro Água Chata, na cidade de Guarulhos/SP,

### **II. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Consistente em um apartamento residencial com área construída de 47,3389 metros quadrados de área total, sendo 40,3200 metros quadrados de área privativa e 7,0189 metros quadrados de área comum, perfazendo a área total de 47,3389 metros quadrados. O apartamento contém dois dormitórios, banheiro, cozinha, sala e uma vaga de garagem determinada para um automóvel e seu respectivo terreno que mede 108.370,28 metros quadrados.

### **III. DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

A descrição do condomínio Parque Santa Lúcia consiste em 45 torres, sendo a torre 1 com 6 andares e elevador, e as demais (44 torres) com 5 andares sem elevador. As torres são divididas em dois blocos, sendo o primeiro bloco com apartamentos de final 1 ao 4 e o outro bloco com apartamentos de final 5 ao 8. Cada bloco tem 4 apartamentos por andar, sendo um total de 8 apartamentos por andar. Sendo assim, há um total de 48 apartamentos na torre 1 e 1760 apartamentos nas demais torres, totalizando 1808 apartamentos no condomínio Parque Santa Lúcia.

Situado na Avenida River n° 465, no bairro Água Chata, na cidade de Guarulhos/SP, próximo ao Shopping Bonsucesso, o Hospital Municipal Pimentas, e as seguintes vias de acesso: Rodovia Presidente Dutra, Ayrton Senna, Jacu Pêssego, Avenidas Juscelino Kubitschek, Papa João Paulo I, Av Paschoal Thomeu e Estrada da Água Chata. O condomínio possui:

5 Salões de festas;

3 Quadras poliesportiva;

1 Churrasqueira;

2 bosques com pista de caminhada e área de convivência;

Mercado autônomo;

90 Vagas de visitantes;

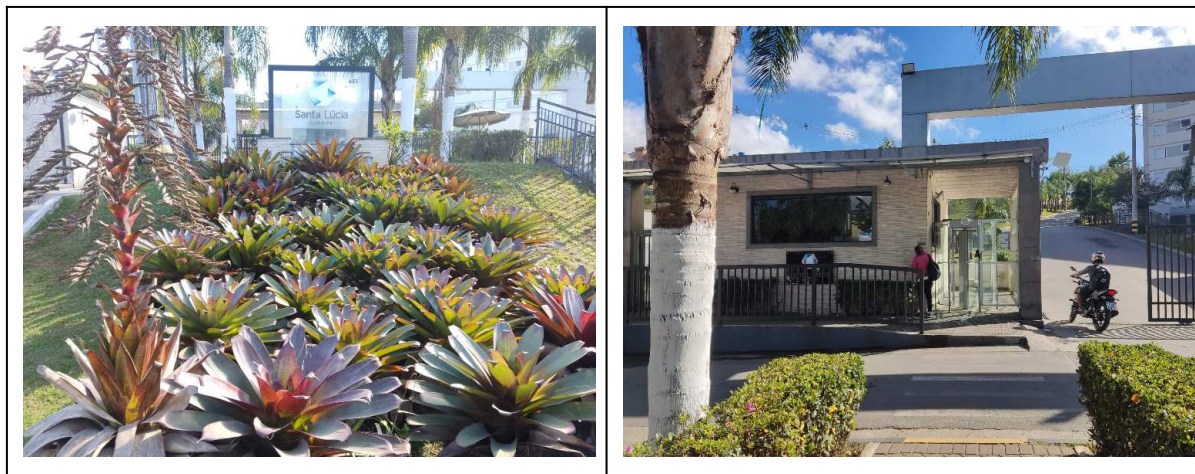
Playground;

Espaço Gourmet.

#### IV. CONCLUSÃO

Tendo concluído a avaliação para fins de comercialização imobiliária, informamos que o valor atual de mercado do imóvel é de R\$177.900,00 (cento e setenta e sete mil e novecentos reais). Conforme avaliações feitas por pesquisa realizada via internet, em sites especializados na venda de imóveis e empresas comercializadoras de imóveis na região, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que eu compareci na data de 03 de julho de 2023 para esta avaliação.

#### V. FOTOS



|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acesso a Portaria                                                                                                                                    | Portaria 24 horas                                                                                                                                       |
|  <p data-bbox="437 757 552 786">Av River</p>                        |  <p data-bbox="932 757 1262 786">Recuo acesso de veículos</p>         |
|  <p data-bbox="379 1261 612 1290">Fachada Bloco 18</p>             |  <p data-bbox="925 1261 1270 1290">Hall de acesso ao Bloco 18</p>    |
|  <p data-bbox="316 1771 676 1800">Porta de acesso ao bloco 18</p> |  <p data-bbox="890 1771 1302 1800">Vagas de Garagem apartamento</p> |



Elevador de acesso



Salão (espaço interno)



Salão de festa e espaço gourmet



Espaço gourmet com churrasqueira



Playground I



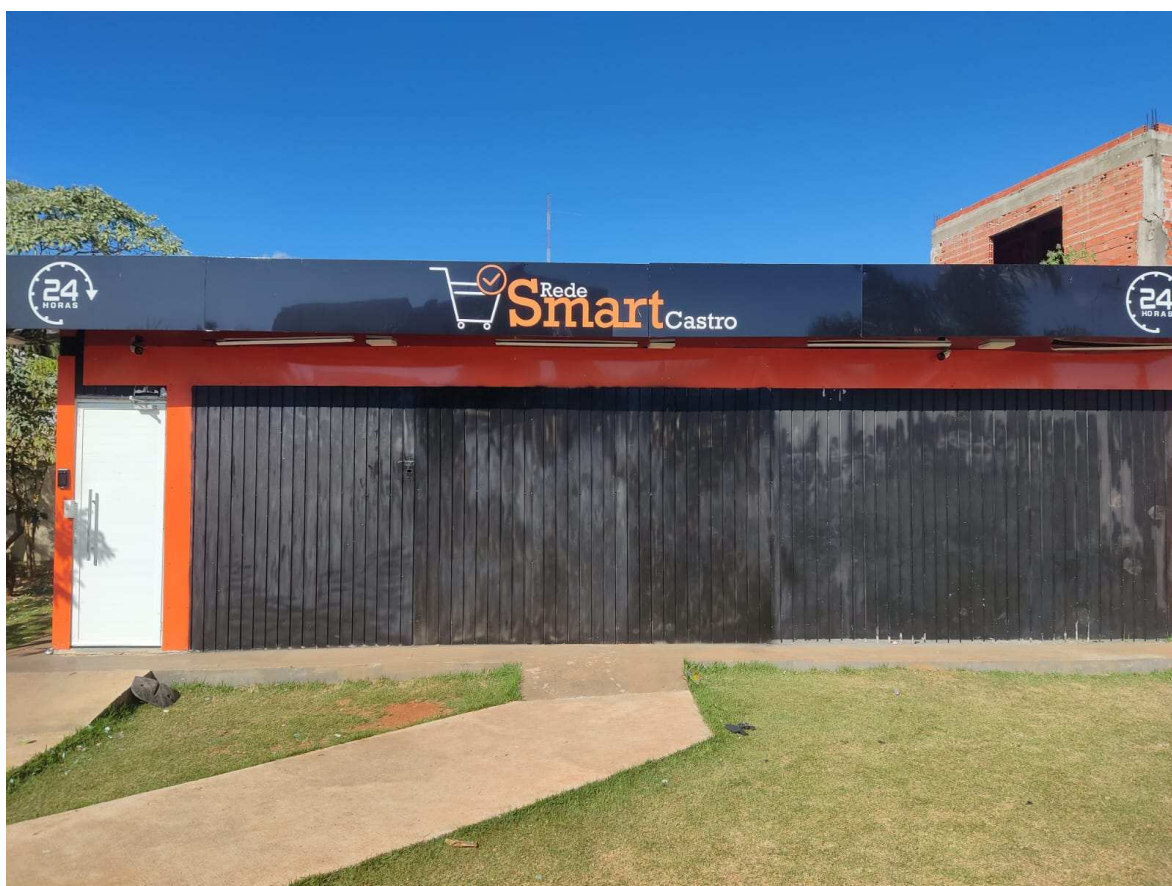
Playground II



Playground II



Quadra Poliesportiva



Minimercado dentro do condomínio.24 horas

Agradeço a oportunidade de preparar este parecer técnico.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo digitado em laudas, ao final por mim assinado.

Guarulhos, 05 de Julho de 2023.



ELÍAS EDUARDO DA SILVA

CRECI: 116276-F

tel (11) 97376-7269

email: corretorciclone@gmail.com.