

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: Estrada de Itapecerica, nº 1.187, apto 22C, Edifício Detroit –
Condomínio Grand Prix – Vila das Belezas, São Paulo - SP

São Paulo 13 de setembro de 2023

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

1

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Grand Prix.

1.2 Finalidade

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

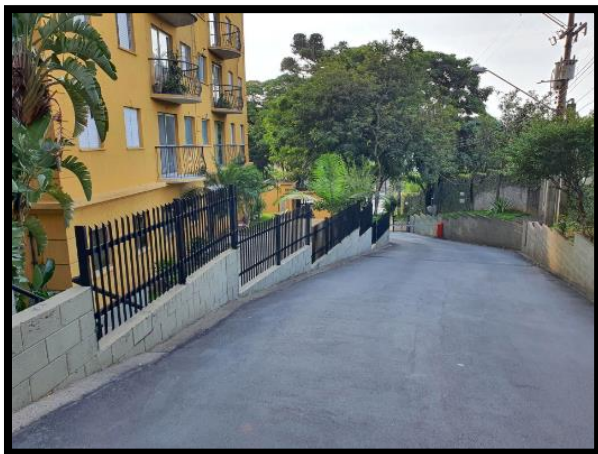
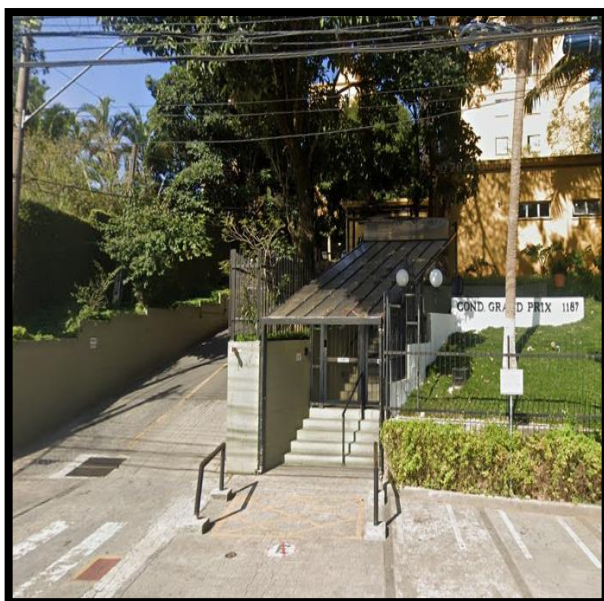
2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Edifício Detroit”, que fica situado no bairro das Belezas em São Paulo – SP

O imóvel registrado na matrícula nº 294.094 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descrito como apartamento nº 22 C, do 2º pavimento do Edifício Detroit integrante do Condomínio Grand Prix, tem área útil privativa de 60,22m², área comum de 48,44m², tendo assim uma área total de 108,66m². Contendo uma vaga de garagem por direito, indeterminada, demarcada e com atuação de manobrista.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



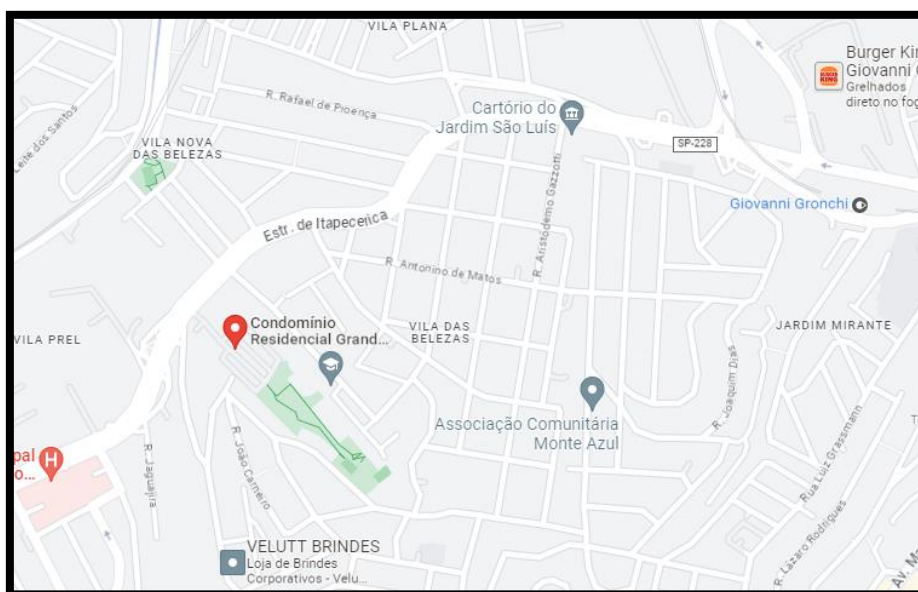
Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
 Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
 CRECI 197127-F | CNAI 35859

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 à Estrada do Campo Limpo, 1,1 km distante do Shopping Campo Limpo.

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 Cond. Grand Prix, com 61m² de área útil privativa.
Anunciado à venda por R\$ 329.000,00 (Trezentos e vinte e nove mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Cond. Grand Prix, com 61m² de área útil privativa.
Anunciado à venda por R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Cond. Grand Prix, com 61m² de área útil privativa.
Anunciado à venda por R\$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cinco 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\$ 315.000,00 (Trezentos e quinze 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. Fabio - 1050201-75.2020.8.26.0002 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #b03ab42a-34ad-45f4-b4b0-089eb3aeac56

Hash do documento original (SHA256): 9f2b33cdb72c41d96541c11b171b3a2bf44c2f1614207e36fa95eaabea690539

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 14 set 2023 às 09:39:46


Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 14 set 2023, 09:25:46 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número b03ab42a-34ad-45f4-b4b0-089eb3aeac56. Data limite para assinatura do documento: 14 de outubro de 2023 (09:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 set 2023, 09:25:50 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(...).
- 14 set 2023, 09:39:52 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 a0d2cb(...), vide anexo 14 set 2023, 09-39-46.png. IP: 177.60.122.66. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.49961280770275 e longitude -46.55304251869511. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.594.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 set 2023, 09:39:59 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b03ab42a-34ad-45f4-b4b0-089eb3aeac56.

**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 b03ab42a-34ad-45f4-b4b0-089eb3aeac56, 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 14 set 2023 às 09:39:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a0d2cb(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
14/09/2023 09:39:46

Ariane Malanga Mitsuiama
14 set 2023, 09-39-46.png

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

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.

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Grand Prix.

Descrição do imóvel

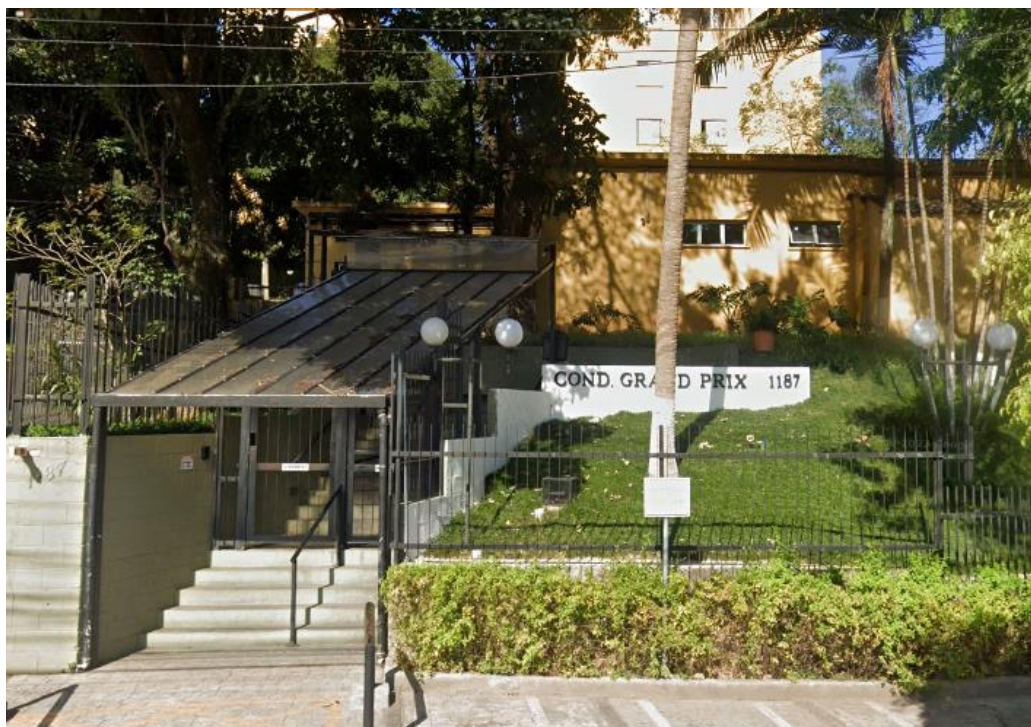
Um apartamento sob matrícula nº 294.094 localizado na Estrada de Itapecerica, nº 1.187, Condomínio Grand Prix, situado no Bairro da Capelinha, Santo Amaro- SP. Inscrito no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 22 C no 2º pavimento, do Edifício Detroit com área útil de 60,22m², área comum de 48,44m². Totalizando 108,66m². Contendo direito ao uso de 1 vaga de garagem, localizada no térreo, indeterminada, porém demarcada, com atuação de manobrista.

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 da entrada 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\$ 310.500,00.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

Avaliação imobiliária - Dr. Fabio - 1050201-75.2020.8.26.0002 - Patrício Orlando.docx

Documento número #da99f929-62f8-4f42-95dd-f9dc0e4a430a

Hash do documento original (SHA256): 1559221139eafdb14c5011ec1d6312ff78bfb8b454b54a8ea069d12c683d46a2

Assinaturas

**Patrício Orlando Figueroa Pinto**

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 14 set 2023 às 09:40:35


REPRODUÇÃO PROIBIDA
1559221139eafdb14c5011ec1d6312ff78bfb8b454b54a8ea069d12c683d46a2

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 14 set 2023, 09:21:41 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número da99f929-62f8-4f42-95dd-f9dc0e4a430a. Data limite para assinatura do documento: 14 de outubro de 2023 (09:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 set 2023, 09:21:42 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.
- 14 set 2023, 09:40:35 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 9f2ea2(...), vide anexo 14 set 2023, 09-40-35.png. IP: 167.249.25.165. Componente de assinatura versão 1.594.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 set 2023, 09:40:36 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número da99f929-62f8-4f42-95dd-f9dc0e4a430a.

**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 da99f929-62f8-4f42-95dd-f9dc0e4a430a, 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 14 set 2023 às 09:40:35

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9f2ea2(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
14/09/2023 09:40:35

Patrício Orlando Figueroa Pinto
14 set 2023, 09-40-35.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

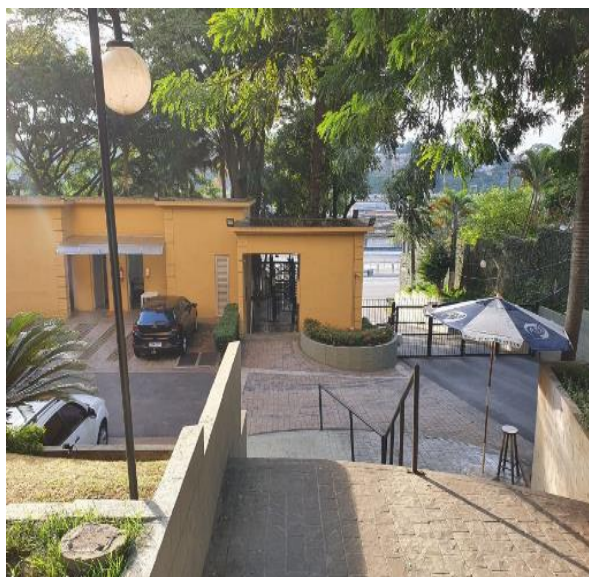
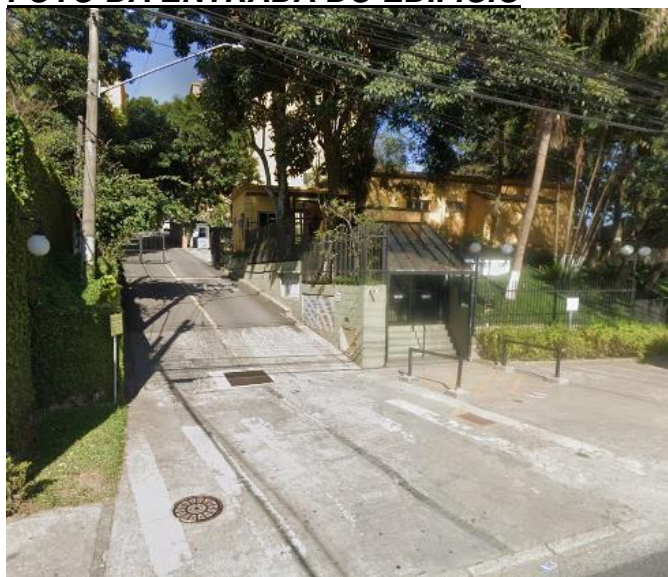
2023

INTERESSADO: Condomínio Grand Prix.

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: Estrada de Itapecerica, nº 1.187 – Vila das Belezas, São Paulo - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº22-C, do 2º pavimento, localizado no “Edifício Detroit” integrante do Condomínio Grand Prix que está registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo– SP, sob matrícula 294.094.

O imóvel tem uma área privativa de 60,22m², área comum de 48,44m², perfazendo uma área total de 108,66m². Tendo direito a 1 vaga de garagem indeterminada, porém demarcada com atuação de manobrista.

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. Próximo à Av. Carlos Caldeira Filho.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 61m², localizado no mesmo Cond. Grand Prix, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$320.500,00;
- Referência 02: Apartamento com 61m², localizado no mesmo Cond. Grand Prix, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 330.000,00;
- Referência 03: Apartamento com 61m², localizado no mesmo Cond. Grand Prix, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 339.999,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 308.000,00 (Trezentos e oito 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, 11 de setembro de 2023

Laudo de Avaliação - Dr. Fabio - 1050201-75.2020.8.26.0002 - Tatiane.docx

Documento número #6bd8cff4-3cbb-4e99-9d05-45e5ecbc6e51

Hash do documento original (SHA256): 680e3bf4a0f1ccbb42debe0baf527af9976a889b8e163435f882d0135c831361

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 14 set 2023 às 10:28:19


Tatiane Raymundo

Log

- 14 set 2023, 09:24:04 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 6bd8cff4-3cbb-4e99-9d05-45e5ecbc6e51. Data limite para assinatura do documento: 14 de outubro de 2023 (09:22). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 set 2023, 09:24:06 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.
- 14 set 2023, 10:28:20 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 91900e(...), vide anexo 14 set 2023, 10-28-19.png. IP: 187.22.132.93. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.449394895462145 e longitude -46.53683900262366. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.595.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 set 2023, 10:28:20 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6bd8cff4-3cbb-4e99-9d05-45e5ecbc6e51.



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 6bd8cff4-3cbb-4e99-9d05-45e5ecbc6e51, 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 14 set 2023 às 10:28:19

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 91900e(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
14/09/2023 10:28:19

Tatiane Raymundo
14 set 2023, 10-28-19.png