

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.

IMÓVEL: Avenida Senador José Ermírio de Moraes, 132 – Apto 48 –
Condominio Residencial Exclusivo da Cantareira - Tremembé
São Paulo- SP

São Paulo 19 de dezembro de 2025

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 Condomínio Residencial Exclusivo Cantareira.

1.2 Finalidade

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

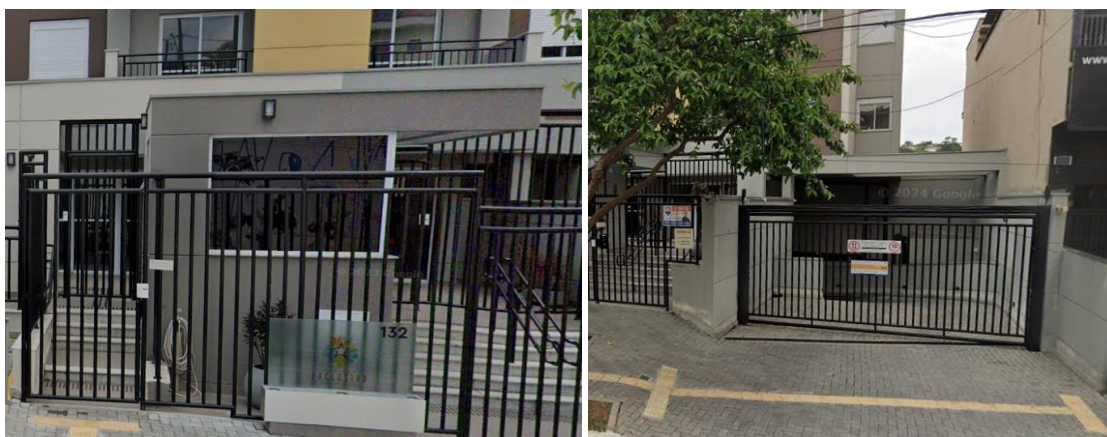
2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no Cond. Residencial Exclusivo da Cantareira, que fica situado no Bairro Tremembé, São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 286.177 do 15º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo- SP, descrito como apartamento nº 48, do 1º pavimento, tem área útil privativa de 43,64m², área destinada a vaga de garagem de 9,90m², área comum de 23,30m², tendo assim uma área total de 76,84m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



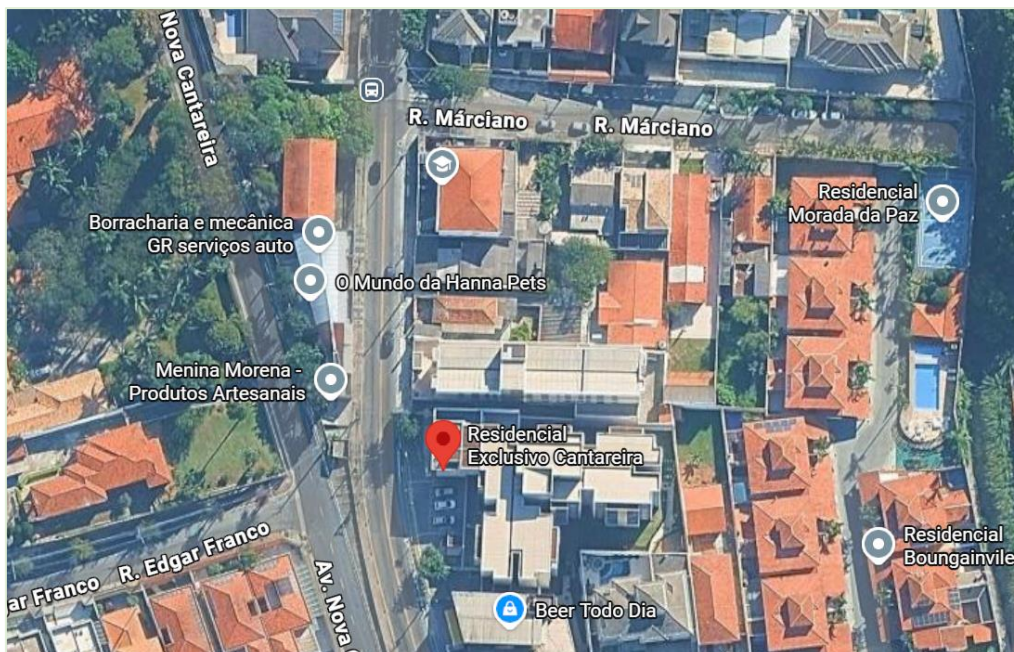
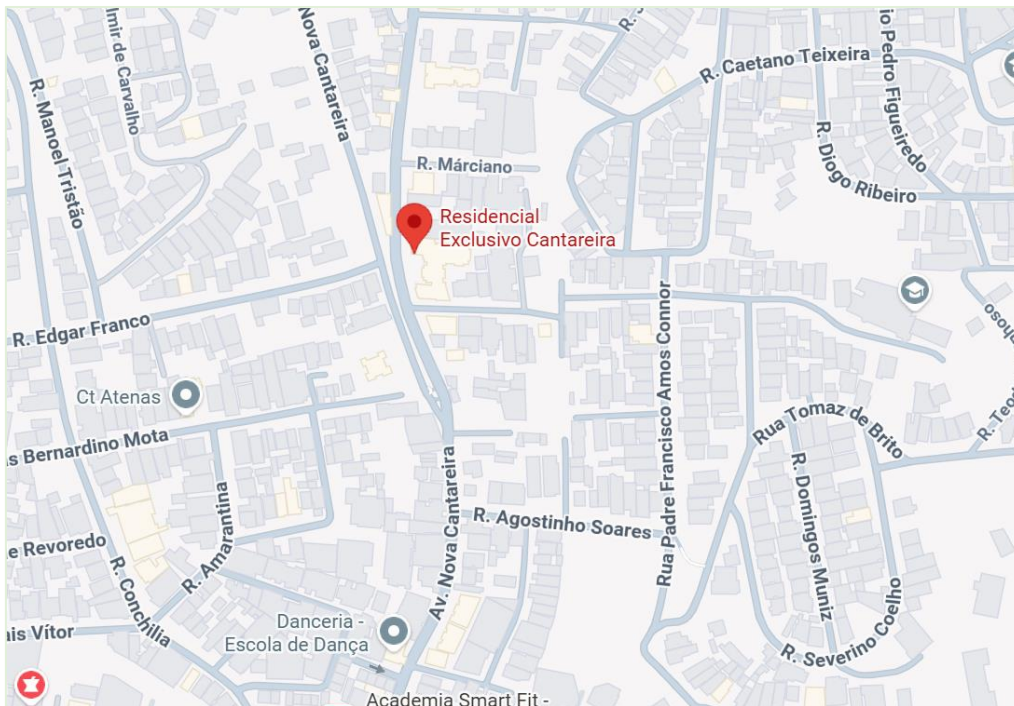
Fachada do Condomínio

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 Avenida Nova Cantareira e Rua Maria Amália Lopes Azevedo.

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 Residencial Exclusivo Cantareira, com 46m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais);

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-46m2-RS350000/id-20487204/>

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Residencial Exclusivo Cantareira, com 44m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 318.000,00 (Trezentos e dezoito mil reais);

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-44m2-RS318000/id-20443962/>

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Residencial Exclusivo Cantareira, com 44m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais);

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-RS320000/id-31311508/>

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\$ 305.000,00 (Trezentos e cinco mil reais).

ARIANE
MALANGA
MITSUIAMA:41
291216855

Assinado de forma digital
por ARIANE MALANGA
MITSUIAMA:41291216855
Dados: 2025.12.19
17:57:05 -03'00'

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.

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

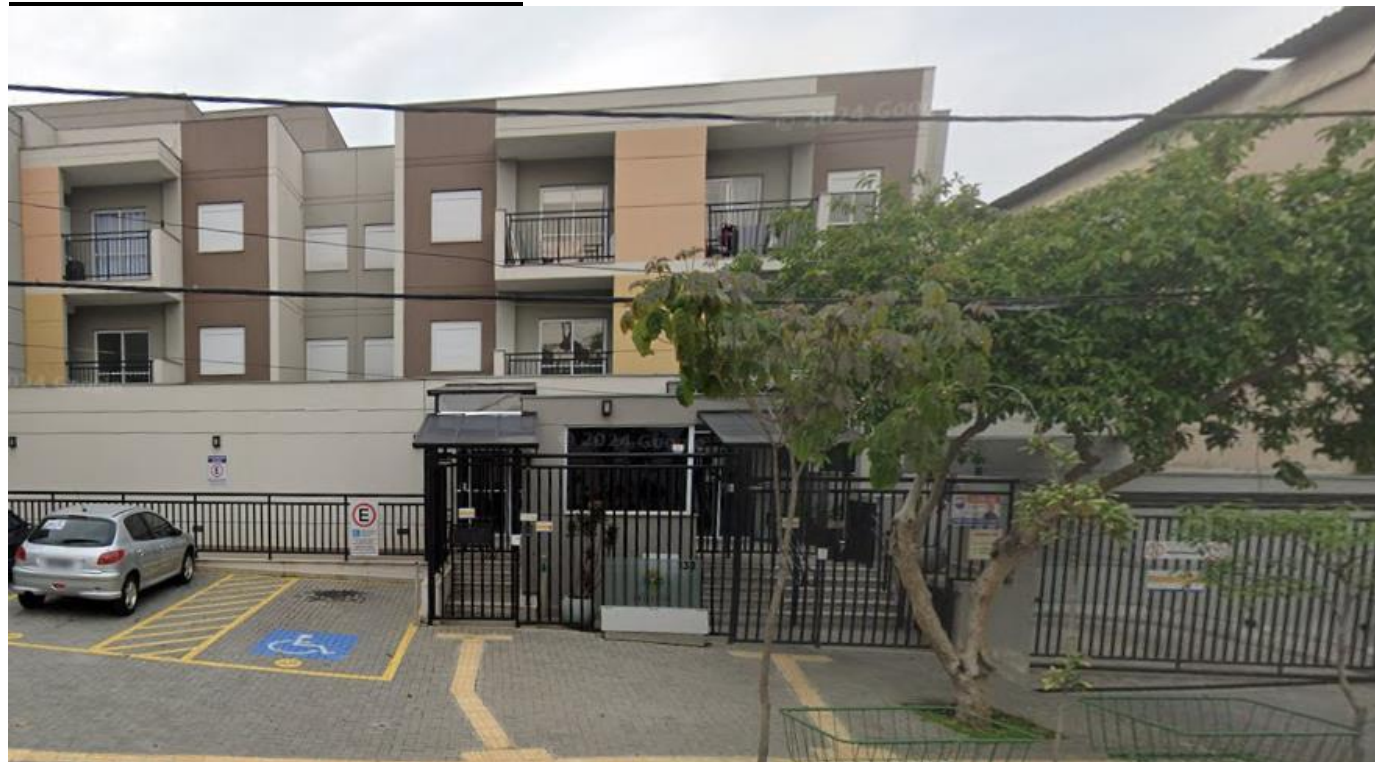
Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

TR

Tatiane RaymundoCorretora de imóveis
CRECI 140624-F**INTERESSADO:** Condomínio Residencial Exclusivo Cantareira.

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: Avenida Senador. José Ermírio de Moraes, 132 – Tremembé - SP**FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO****CARACTERÍSTICAS**

Apartamento de nº48, do 1º pavimento, localizado no “Residencial Exclusivo Cantareira” que está registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis da São Paulo – SP, sob matrícula 286.177.

O imóvel tem uma área privativa de 43,64m², área comum de 23,64m², a unidade conta com o direito de uma vaga de garagem de 9,90m², perfazendo uma área total de 76,84m².

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. Nova Cantareira.

TR

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 49m², localizado na mesma Av. Sen. Ermírio de Moraes, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 336.000,00;
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-49m2-RS336000/id-29224750/>
- Referência 02: Apartamento com 45m², localizado na mesma Av. Sen. Ermírio de Moraes, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 349.000,00;
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-45m2-RS349000/id-28650958/>
- Referência 03: Apartamento com 49m², localizado na mesma Av. Sen. Ermírio de Moraes, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 300.000,00;
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-49m2-RS300000/id-27817669/>

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 285.000,00 (Duzentos e oitenta e cinco 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, 19 de dezembro de 2025

Tatiane Raymundo

Laudo de Avaliação - Dr. Nelson Delrio - 1036504-82.2023.8.26.0001 - Tatiane Raymundo.docx

Documento número #2144d026-fbc0-404f-a533-9e110dabceb6

Hash do documento original (SHA256): bfc048d523ac4dc187780b64188692e0fdf1f66751831db037eba1bbc9a91686

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 19 dez 2025 às 17:22:10

Tatiane Raymundo

Tatiane Raymundo

Log

- 19 dez 2025, 17:14:29 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 2144d026-fbc0-404f-a533-9e110dabceb6. Data limite para assinatura do documento: 18 de janeiro de 2026 (17:14). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 dez 2025, 17:16:39 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 27 de janeiro de 2026 (11:05).
- 19 dez 2025, 17:16:39 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiap27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- 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.
- 19 dez 2025, 17:16:39 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiap27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2.
- 19 dez 2025, 17:22:10 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiap27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...), vide anexo manuscript_19 dez 2025, 17-21-56.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 89.214.127.34. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 41.18280720441696 e longitude -8.652424150904894. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1361.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2025, 17:22:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2144d026-fbc0-404f-a533-9e110dabceb6.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> 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 2144d026-fbc0-404f-a533-9e110dabceb6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 19 dez 2025 às 17:22:10

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_19 dez 2025, 17-21-56.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 328/2025

Endereço do imóvel: Avenida Sen. José Ermírio de Moraes, nº 132 – Apto 48
Tremembé
São Paulo/SP

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Residencial Exclusivo Cantareira.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 286.177 localizado na Avenida Senador José Ermírio de Moraes, nº 132, Residencial Exclusivo Cantareira, situado no Tremembé - SP. Inscrito no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 48 no 1º pavimento, com área útil de 43,64m², com 9,90m² referente a vaga de garagem localizada no 1º subsolo, área comum de 23,30m². Totalizando 76,84m².

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo Cadastró Nacional de Serventias nº. 11.125-2	
MATRÍCULA 286.177	FICHA 001	São Paulo, 01 de Setembro de 2022	
IMÓVEL: Apartamento nº 48, localizado no 1º pavimento do Condomínio Residencial Exclusivo Cantareira, situado na Avenida Senador José Ermírio de Moraes, nº 132, na Vila Albertina, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa principal de 43,64m²; a área privativa acessória de 9,90m²., que corresponde a vaga de garagem nº 41, localizada no 1º subsolo; a área privativa total de 53,54m²; a área comum de 23,30m²., e a área total de 76,84m²., equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,015124 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.			

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.

PO

Imóveis referenciais

- Referência 01: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-senador-jose-ermirio-de-moraes-tremembe-sao-paulo-2-quartos-44m2/15o5ecf?tipoTransacao=venda>

Apartamento à venda em Tremembé com 44 m², 2 quartos, 1 vaga
Condomínio CONDOMINIO RESIDENCIAL EXCLUSIVO CANTAREIRA • Avenida Senador José Ermirio de Moraes • Tremembé • São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 318.000
[Entenda este valor](#)

- Referência 02: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-44m2-RS321000/id-34073581/>

Venda
R\$ 321.000 [Ver parcelas](#)
Condomínio R\$ 650/mês • IPTU R\$ 120

Avenida Senador José Ermirio De Moraes, --, Tremembé, São Paulo/SP

Área útil	Área total	Quartos	Banheiros	Garagens
44m²	44m²	2	1	1

- Referência 03: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tremembe-50m2-RS320000/id-27981105/>

Venda
R\$ 320.000 [Ver parcelas](#)
Condomínio R\$ 360/mês • IPTU R\$ 88

Avenida Senador José Ermirio De Moraes, Tremembé, São Paulo/SP

Área útil	Área total	Quartos	Banheiros	Garagens
50m²	50m²	2	1	1

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. 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\$ 290.000,00.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária - - Dr. Nelson Delrio - 1036504-82.2023.8.26.0001-
Patrício Orlando.docx

Documento número #38357794-f27b-4974-b9a0-b633bc26eb45

Hash do documento original (SHA256): c91c572d563e0e792e30eb68b52c92509213445b54c7c6416f3ef9160f34470c

Assinaturas

✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 19 dez 2025 às 17:18:29

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

19 dez 2025, 17:12:09	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 38357794-f27b-4974-b9a0-b633bc26eb45. Data limite para assinatura do documento: 24 de janeiro de 2026 (11:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
19 dez 2025, 17:14:12	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. 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.
19 dez 2025, 17:14:12	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
19 dez 2025, 17:18:29	Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f380b1(...), vide anexo manuscript_19 dez 2025, 17-18-00.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.202. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0051275 e longitude -47.9351798. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1361.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
19 dez 2025, 17:18:30	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 38357794-f27b-4974-b9a0-b633bc26eb45.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> 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 38357794-f27b-4974-b9a0-b633bc26eb45, 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 de imóveis em 19 dez 2025 às 17:18:29

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f380b1(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

manuscript_19 dez 2025, 17-18-00.png