

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel

- **Endereço:** R. Giuseppe Ullianl, nº 40 – Demarchi, São Bernardo do Campo – SP, 09820-160.
- **Descrição:** Fração Ideal de terreno correspondente é de 0,1869%, equivalente a 112,14 m², sendo a fração total de terreno correspondente às duas unidades (Sobrados 361 e 362) de 0,3738%, o que equivale ao total de 224,28 m².
- **Matrícula:** nº 46.411 – 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo.

2. Finalidade

Apurar o **valor de mercado atual** do imóvel descrito, observando parâmetros técnicos, critérios de avaliação e dados reais de mercado, conforme a **Lei nº 6.530/1978** e as **Resoluções COFECI nº 957/2006** e **nº 1.066/2007**.

3. Metodologia

Foi adotado o **método comparativo direto de dados de mercado**, fundamentado na análise de imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes, localizados na mesma região.

4. Localização e Infraestrutura da Região

O imóvel está localizado no bairro **Demarchi**, em São Bernardo do Campo, região residencial consolidada, tranquila e de perfil predominantemente familiar.

A área conta com completa infraestrutura urbana, incluindo:

- **Comércio e serviços:** mercados, padarias, farmácias, escolas, restaurantes tradicionais, academias e pequenos centros comerciais.
- **Mobilidade:** fácil acesso à **Via Anchieta**, às principais vias da cidade e ampla oferta de transporte público.
- **Ambiente:** ruas residenciais, áreas verdes próximas, segurança e histórico de valorização estável.



Trata-se de região bastante procurada por famílias que buscam boa qualidade de vida, segurança e facilidade de deslocamento.

5. Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e na metodologia aplicada, o valor estimado de mercado é de:

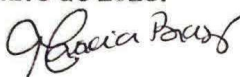
**R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) por fração ideal, totalizando
R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para as duas frações avaliadas.**

São Paulo, 26 de novembro de 2025.

Marcia Braz

CRECISP nº 247823

E-mail: marciabraz49.mb@gmail.com



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado

Frações ideais de terreno integrantes do Residencial Mirante de São Bernardo – Tipo 2, localizadas na Rua Giuseppe Uleani, nº 40, bairro Demarchi, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09820-160, vinculadas à Matrícula nº 46.411 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo.

Área correspondente:

- **Fração ideal:** 0,1869% cada
- **Área equivalente:** 112,14 m² por fração
- **Fração total referente às duas unidades (sobrados 361 e 362):** 0,3738%, equivalente a 224,28 m².

Objetivo da Avaliação

Este documento tem como finalidade identificar o valor de mercado do imóvel descrito, observando os parâmetros técnicos e legais que regem a atividade de corretagem, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/1978 e nas Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Critério Adotado

A precificação foi definida mediante análise comparativa de mercado, considerando imóveis similares, com características físicas e localização equiparáveis. Foram ponderados fatores como padrão construtivo, estado de conservação, metragem, uso, entorno e liquidez na região, aplicando técnicas de homogeneização reconhecidas pelo segmento imobiliário.

Conclusão e Valor de Mercado

Com base nos estudos realizados e nos dados de mercado obtidos, atribui-se ao imóvel avaliado o valor de:

R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) por fração ideal,
totalizando R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) para as duas
frações consideradas.

São Paulo, 26 de novembro de 2025.

Debora Sonia Ignacio de Oliveira

CRECISP nº 302826-F

E-mail: deboraignacio36@gmail.com

BÁRBARA GÓES

CRECI 255595

São Paulo | 26 de novembro | 2025

Imóvel Avaliado

- Frações ideais de terreno do Residencial Mirante de São Bernardo – Tipo 2 – localizado na Rua Giuseppe Uleani nº 40 – Demarchi – São Bernardo do Campo, CEP: 09820-160.
- Área correspondente:
Fração ideal: 0,1869% cada
Área equivalente: 112,14 m² por fração
Fração total correspondente às duas unidades (Sobrados 361 e 362): 0,3738%
Área total considerada: 224,28 m²

Registro Imobiliário:

Matrícula 46.411 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo.

Finalidade do Parecer

Determinação do valor de mercado do imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Metodologia aplicada

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, considerando referências de imóveis com características semelhantes de localização e padrão. Por se tratar de fração ideal de terreno, modalidade raramente ofertada individualmente, não foram identificados comparativos diretos à venda. Assim, adotou-se o valor unitário praticado para terrenos do mesmo empreendimento e região, aplicado proporcionalmente à área equivalente, assegurando fundamentação técnica e consistência na determinação do valor de mercado.

Foto do imóvel



Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

Análise da localização

O imóvel está localizado no bairro Demarchi, em São Bernardo do Campo, uma região residencial consolidada e tranquila. O entorno oferece comércios e serviços essenciais, como mercados, padarias, farmácias, escolas e restaurantes tradicionais do bairro.

A acessibilidade é um destaque, com ligação rápida à Via Anchieta e às principais vias da cidade, além de transporte público variado. A região possui infraestrutura completa, áreas verdes e caráter predominantemente familiar.

O bairro apresenta valorização estável nos últimos anos, mantendo um perfil seguro, tranquilo e com predominância de casas e sobrados.

Consideração final

Com base nas informações levantadas e nos comparativos de mercado, estimo que o valor de mercado atual do imóvel seja de aproximadamente:

- 112,14 m² → R\$ 110.000,00 por fração
- 224,28 m² → R\$ 220.000,00 (valor total equivalente)

Sem mais.

Atenciosamente,

Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com