

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel comercial

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

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Espólio de José de Almeida Melo Sobrinho, repr. pelo inventariante Fábio José de Almeida Melo.

Descrição do imóvel

Um galpão sob matrícula nº 137.517 localizado na Avenida Oliveira Freire, nº937, que fica situado em São Miguel Paulista- SP. Inscrito no 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP.

O terreno em questão tem medidas de 10m de frente com a referida Avenida Oliveira Freire, 50m do lado esquerdo e 50m do lado direito e mais 10m de fundos, encerrando com área total de 500m².

Não foi possível acessar a área interna do imóvel, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando ofertas de imóveis semelhantes.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Fotografia do terreno



Avaliação

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.

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 1.170.000,00.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

Avaliação imobiliária - Dr.Pedro imóvel S.Miguel.Paulista 0006525-12.2019.8.26.0073 - Patrício Orlando.docx

Documento número #41cf5900-200e-4cd2-a327-0df31f842e65

Hash do documento original (SHA256): cc8d009d945fc23e3099149c6853cbfd59f67001a56f427c75f0f8cdfef7fc00e

Assinaturas

Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 18 mai 2023 às 10:06:11



REPRODUÇÃO PROIBIDA
18/05/2023 10:06:11
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 18 mai 2023, 09:57:52 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 41cf5900-200e-4cd2-a327-0df31f842e65. Data limite para assinatura do documento: 17 de junho de 2023 (09:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 mai 2023, 09:57:53 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.
- 18 mai 2023, 10:06:11 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 b51123(...), vide anexo 18 mai 2023, 10-06-11.png. IP: 167.249.25.143. Componente de assinatura versão 1.498.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 18 mai 2023, 10:06:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 41cf5900-200e-4cd2-a327-0df31f842e65.



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 41cf5900-200e-4cd2-a327-0df31f842e65, 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 18 mai 2023 às 10:06:11

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b51123(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
18 mai 2023, 10-06-11.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: Espólio de José de Almeida Melo Sobrinho, repr. pelo inventariante Fábio José de Almeida Melo.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel 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.

Para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, levando em consideração flutuações e tendências do Mercado Imobiliário da região quando comparado à imóveis semelhantes.

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO: Avenida Oliveira Freire, nº937, São Miguel Paulista- SP

FOTO DO REFERIDO IMÓVEL



CARACTERÍSTICAS

Registrado no 12º Oficial Registro de Imóveis da Capital- SP. De acordo com a matrícula 137.517, se trata de um galpão e conta com 10,00 metros de frente para a Avenida Oliveira Freire, lado esquerdo com 50,00 metros e direito com 50,00 metros, encerrando com área total de 500,00 metros quadrados.

Confrontações: lote 02, lote 05 e lote 40.

PESQUISA DE MERCADO

➤ Referência 01: Terreno localizado no mesmo bairro, com 500m², sem benfeitorias:
Anunciado a venda por R\$ 1.193.000,00;

➤ Referência 02: Terreno localizado na Rua Pau-D'Arco-Roxo, com 494m², sem benfeitorias:
Anunciado a venda por R\$ 1.000.000,00;

➤ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Bairro Parque Paulistano, com 420m², sem benfeitorias:
Anunciado a venda por R\$ 1.300.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 1.190.000,00 (Um milhão cento e noventa mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno 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, 17 de maio de 2023

Avaliação imobiliária - Dr. Pedro imóvel S.Miguel.Paulista 0006525-12.2019.8.26.0073- Tatiane.docx

Documento número #e43bcd45-fc57-43f1-ac6d-a138e5f6b1bf

Hash do documento original (SHA256): 900e623c874ed61939f1a2031b484defaf734984e149df3c0b33913c1e100060

Assinaturas

Tatiane Raymundo

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 18 mai 2023 às 11:16:21



Log

- 18 mai 2023, 09:56:11 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número e43bcd45-fc57-43f1-ac6d-a138e5f6b1bf. Data limite para assinatura do documento: 17 de junho de 2023 (09:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 mai 2023, 09:56:12 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.
- 18 mai 2023, 11:16:21 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 d68363(...), vide anexo 18 mai 2023, 11-16-21.png. IP: 187.22.132.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.449386517898784 e longitude -46.536815511124004. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.498.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 mai 2023, 11:16:22 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e43bcd45-fc57-43f1-ac6d-a138e5f6b1bf.



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 e43bcd45-fc57-43f1-ac6d-a138e5f6b1bf, 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 18 mai 2023 às 11:16:21

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d68363(...)



Tatiane Raymundo
18 mai 2023, 11-16-21.png

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: Avenida Oliveira Freire, nº937
São Miguel Paulista- SP

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 Espólio de José de Almeida Melo Sobrinho, repr. pelo inventariante Fábio José de Almeida Melo.

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

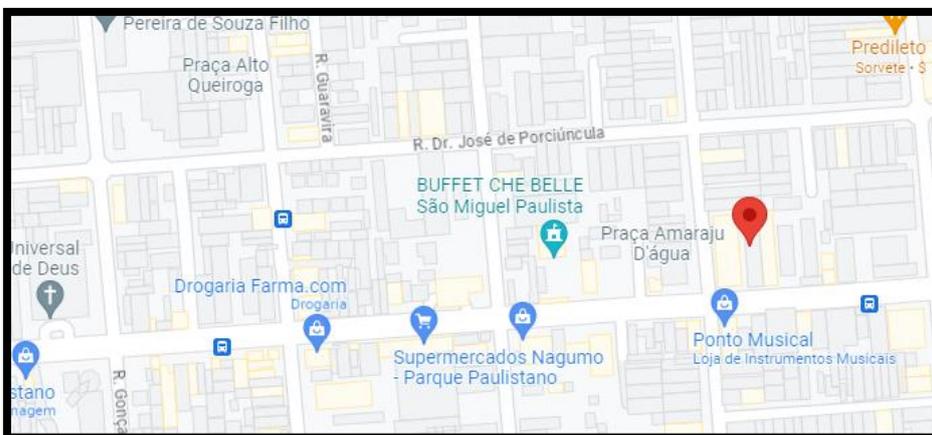
Galpão que fica situado no município de São Miguel Paulista. Registrado no 12º Oficial Registro de Imóveis da Capital - SP.

O Galpão está identificado na matrícula 137.517, medindo 10m em linha reta de frente para a Avenida Oliveira Freire, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 50,00m confrontando com o lote nº02 e do lado direito 50,00m confrontando com o lote nº04, os fundos confrontando com o lote nº 40; perfazendo uma área total de 500m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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. Localizado em Avenida movimentada, com fácil acesso via transporte público.

Próximo à Estação São Miguel Paulista da CPTM.

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

Galpão na Rua Cardon, São Miguel Paulista, com 498m².

Anunciado à venda por R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais):

6.2 Referência 02

Galpão na Rua Tenente Miguel Delia, Vila Rosária, com 450m².

Anunciado à venda por R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais):

6.3 Referência 03

Galpão no bairro Ermelino Matarazzo, com 500m².

Anunciado à venda por R\$ 1.300.000,00 (Um milhão trezentos 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\$1.150.000,00(Um milhão cento e cinquenta mil reais).

Guarulhos, 16 de maio de 2023.

5

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

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.ape27@gmail.com

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. Pedro imóvel S.Miguel.Paulista 0006525-12.2019.8.26.0073 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #fccd9066-bff0-41ef-b884-a4a3516e25a4

Hash do documento original (SHA256): f926265337f3edc1cefa44ecab0aa6372dcaaa942d2cfe3ff94325c8d599487f

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 18 mai 2023 às 10:19:14


Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 18 mai 2023, 09:58:59 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número fccd9066-bff0-41ef-b884-a4a3516e25a4. Data limite para assinatura do documento: 17 de junho de 2023 (09:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 mai 2023, 09:59:02 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(...).
- 18 mai 2023, 10:19:15 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 947b2f(...), vide anexo 18 mai 2023, 10-19-15.png. IP: 189.46.38.72. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.499606228842804 e longitude -46.55308888816042. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.498.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 18 mai 2023, 10:19:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fccd9066-bff0-41ef-b884-a4a3516e25a4.

**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 fccd9066-bff0-41ef-b884-a4a3516e25a4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

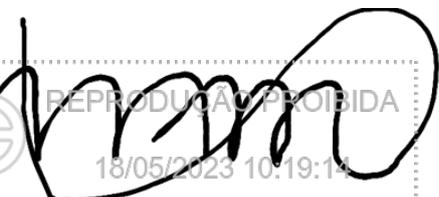
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 18 mai 2023 às 10:19:14

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 947b2f(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
18/05/2023 10:19:14

Ariane Malanga Mitsuiama
18 mai 2023, 10-19-15.png