

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](http://www.clicksign.com).

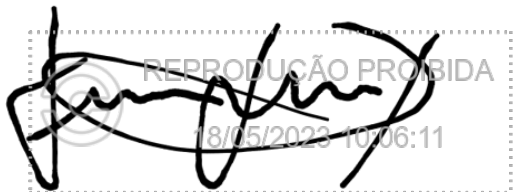
## Anexos

### 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(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA  
18/05/2023 10:06:11

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 500m<sup>2</sup>, sem benfeitorias:  
**Anunciado a venda por R\$ 1.193.000,00;**

➤ Referência 02: Terreno localizado na Rua Pau-D'Arco-Roxo, com 494m<sup>2</sup>, sem benfeitorias:  
**Anunciado a venda por R\$ 1.000.000,00;**

➤ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Bairro Parque Paulistano, com 420m<sup>2</sup>, 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](http://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

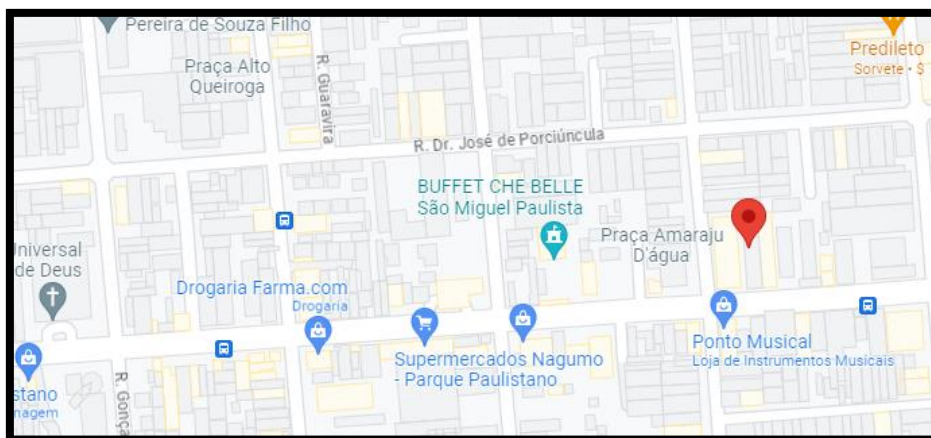
Galpão que fica situado no município de São Miguel Paulista. Registrado no 12º Oficial Registro de Imóveis da Capital - SP.

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 500m<sup>2</sup>.

### 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 498m<sup>2</sup>.

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 450m<sup>2</sup>.

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 500m<sup>2</sup>.

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](mailto: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



REPUDIADA PROIBIDA  
18/05/2023 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](http://www.clicksign.com).

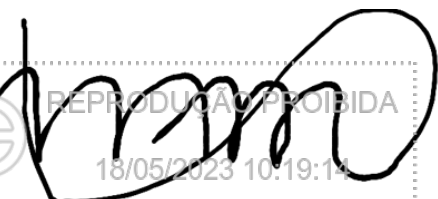
## Anexos

### 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