

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 Eduardo Vagner Nascimento.

Descrição do imóvel

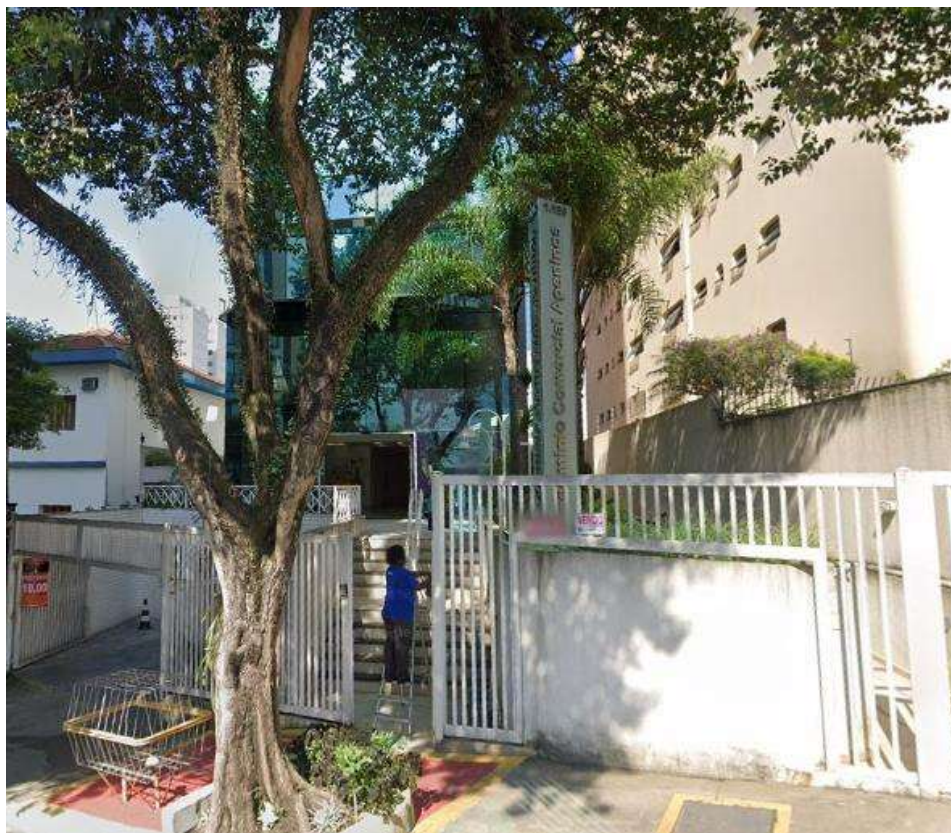
Uma sala comercial, localizada no empreendimento denominado “Edifício Comercial Apeninos”, situado na Rua Apeninos, nº 1.126 – Vila Mariana, São Paulo - SP. Inscrito na matrícula nº 114.931, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O conjunto comercial em questão está identificado com a numeração 31, do 3º andar ou 3º pavimento e conta com uma área privativa de 55,410m², área comum 46,180m², finalizando uma área total de 101,590m².

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 fachada do condomínio



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 entre R\$ 620.000,00 e R\$ 635.000,00.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2024.

Avaliação imobiliária -Dra. Selma de Vasconcelos 0003707-86.2018.8.26.0602 - Sala comercial Apeninos - Patrício Orlando.docx

Documento número #3f194bd7-d6d8-4643-9f17-4ac27cc3e84d

Hash do documento original (SHA256): db8d3d850ebb6df3dca6a2519c46a217298e4bef5fca8b9a7cd168c9f2d6ce96

Assinaturas

 **Patrício Orlando Figueroa Pinto**

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 26 fev 2024 às 18:57:03



Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 26 fev 2024, 18:36:26 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 3f194bd7-d6d8-4643-9f17-4ac27cc3e84d. Data limite para assinatura do documento: 27 de março de 2024 (18:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 fev 2024, 18:36:26 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.
- 26 fev 2024, 18:57:03 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 839ae1(...), vide anexo 26 fev 2024, 18-57-03.png. IP: 177.81.74.82. Componente de assinatura versão 1.765.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 26 fev 2024, 18:57:04 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3f194bd7-d6d8-4643-9f17-4ac27cc3e84d.



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 3f194bd7-d6d8-4643-9f17-4ac27cc3e84d, 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 26 fev 2024 às 18:57:03

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 839ae1(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
26/02/2024 18:57:03

Patrício Orlando Figueroa Pinto
26 fev 2024, 18-57-03.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

2024

INTERESSADO: Eduardo Vagner Nascimento.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel comercial 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: Rua Apeninos, nº1126 – Paraíso, São Paulo - SP

FOTO DA ENTRADA DE PEDESTRE E VEÍCULOS



CARACTERÍSTICAS

Sala comercial de nº31, do 3º andar, localizado no “Condomínio comercial Apeninos” que está registrado no 1º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sob matrícula número 114.931.

O imóvel tem uma área privativa de 55,41m², área comum de 46,18m², perfazendo uma área total de 101,59m².

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 estação de metrô Paraíso

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Sala comercial com 49m², localizado na rua Apeninos, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 520.000,00;
- Referência 02: Sala comercial com 52m², localizado na rua Apeninos, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 600.000,00;
- Referência 03: Sala comercial com 52m², localizado na rua Apeninos, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 660.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez 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, 23 de fevereiro de 2024

Avaliação imobiliária -Dra. Selma de Vasconcelos 0003707-86.2018.8.26.0602 - Sala comercial Apeninos - Tatiane.docx

Documento número #61f22637-1b5b-407e-9f83-d6474d2a4450

Hash do documento original (SHA256): d8cf0a3ac7da0fc02c0e858d27a5cb236be89716006f46f0bb001405f3283d21

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 26 fev 2024 às 18:57:48


Tatiane Raymundo

Log

- 26 fev 2024, 18:40:24 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 61f22637-1b5b-407e-9f83-d6474d2a4450. Data limite para assinatura do documento: 27 de março de 2024 (18:39). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 fev 2024, 18:40:24 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.
- 26 fev 2024, 18:57:48 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 f16d9e(...), vide anexo 26 fev 2024, 18-57-48.png. IP: 179.242.232.253. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.616730096155376 e longitude -46.701855172647186. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.765.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 fev 2024, 18:57:49 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 61f22637-1b5b-407e-9f83-d6474d2a4450.



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 61f22637-1b5b-407e-9f83-d6474d2a4450, 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 26 fev 2024 às 18:57:48

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f16d9e(...)



Tatiane Raymundo
26 fev 2024, 18-57-48.png

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.

IMÓVEL: Rua Apeninos, 1.126
Paraíso, São Paulo - SP

2024

1

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 Eduardo Vagner Nascimento.

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 conjunto comercial localizado no “Edifício comercial Apeninos”, que fica situado na Rua Apeninos, 1126, bairro do Paraíso em São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula 114.931, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descrito como sala nº 31, situado do 3º andar, tem área útil privativa de 55,41m², área comum de 46,18m², tendo assim uma área total de 101,59m².

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 às estações de Metrô Paraíso e Ana Rosa, com fácil acesso para a Avenida 23 de Maio e paralelo à Rua Vergueiro.

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

Conjunto Comercial, também localizado na Rua Apeninos, com 50m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 595.000,00 (Quinhentos e noventa e cinco mil reais);

6.2 Referência 02

Conjunto Comercial, também localizado na Rua Apeninos, com 52m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais);

6.3 Referência 03

Conjunto Comercial, também localizado na Rua Apeninos, com 50m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta 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\$ 635.000,00 (Seiscentos e trinta e cinco mil reais).

Guarulhos, 26 de fevereiro de 2024.

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 Anhembí Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

PTAM- Dra. Selma de Vasconcelos 0003707-86.2018.8.26.0602 - Sala comercial Apeninos - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #ba62547d-039c-4004-880a-decfb922b465

Hash do documento original (SHA256): 723715e8b71e1d8cfcfeed018543c7773af5006ed29776a0c0a8464b24fc1bd3

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 26 fev 2024 às 18:56:08


Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 26 fev 2024, 18:41:33 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número ba62547d-039c-4004-880a-decfb922b465. Data limite para assinatura do documento: 27 de março de 2024 (18:40). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 fev 2024, 18:41:33 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 E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama e CPF 412.912.168-55.
- 26 fev 2024, 18:56:08 Ariane Malanga Mitsuiama assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail amalanga@live.com. CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9fd1e5(...), vide anexo 26 fev 2024, 18-56-08.png. IP: 189.18.81.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.49968144061011 e longitude -46.55316739614348. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.765.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 fev 2024, 18:56:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ba62547d-039c-4004-880a-decfb922b465.



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 ba62547d-039c-4004-880a-decfb922b465, com os

efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

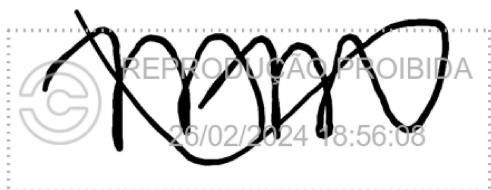
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 26 fev 2024 às 18:56:08

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9fd1e5(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
26 fev 2024, 18-56-08.png