

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de apartamento residencial

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

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Edifício Algarve.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 285.630 localizado na Rua Santa Gertrudes, nº 137, Edifício Algarve, situado no Tatuapé - SP. Inscrito no 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital-SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 21 no 2º andar, com área útil de 111,23m², área comum de 178,54m². Totalizando 289,77m². Contendo direito a uso de 3 vagas de garagem e 1 depósito localizados no subsolo.

O Edifício se encontra em excelente localização no bairro do Tatuapé, com fácil acesso às principais vias da região e infraestrutura completa.

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 do edifício



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 R\$ 840.000,00.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

Avaliação imobiliária - Dr. Antonio Isac - Cond. Algarve - 0001678-60.2022.8.26.0008 - Patrício Orlando.docx

Documento número #0e38c34d-2c87-49f4-bb8a-a142689a445b

Hash do documento original (SHA256): bddab779dc421e7299128a98cf4392513084515f5a357a855bb4fa8398a793ce

Assinaturas

✓ Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 14 nov 2023 às 12:08:37


REPRODUÇÃO PROIBIDA
14/11/2023 12:08:37
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 14 nov 2023, 11:59:35 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 0e38c34d-2c87-49f4-bb8a-a142689a445b. Data limite para assinatura do documento: 14 de dezembro de 2023 (11:58). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 nov 2023, 11:59:35 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.
- 14 nov 2023, 12:08:37 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 392173(...), vide anexo 14 nov 2023, 12-08-37.png, IP: 167.249.25.170. Componente de assinatura versão 1.660.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 14 nov 2023, 12:08:38 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0e38c34d-2c87-49f4-bb8a-a142689a445b.



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 0e38c34d-2c87-49f4-bb8a-a142689a445b, 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 14 nov 2023 às 12:08:37

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 392173(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
14/11/2023 12:08:37

Patrício Orlando Figueroa Pinto
14 nov 2023, 12-08-37.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: Condomínio Edifício Algarve.

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 Santa Gertrudes, 137 – Tatuapé - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº21, do 2º andar, localizado no “Edifício Algarve” que está registrado no 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital– SP, sob matrícula 285.630.

O imóvel tem uma área privativa de 111,23m², área comum de 178,54m², perfazendo uma área total de 289,77m².

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércios próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Conselheiro Carrão.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 110m², localizado no mesmo Edifício Algarve, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 850.000,00;
- Referência 02: Apartamento com 112m², localizado na mesma Rua Santa Gertrudes, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 880.000,00;
- Referência 03: Apartamento com 110m², localizado na Rua Serra do Japi, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 890.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 833.000,00 (Oitocentos e trinta e três 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, 12 de novembro de 2023

Laudo de Avaliação - Dr. Antonio Isac - Cond. Algarve - 0001678-60.2022.8.26.0008 - Tatiane.docx

Documento número #4627fe9f-b061-43be-b405-626aad57d9c0

Hash do documento original (SHA256): 774c853b004f6531c41e246eacf107e83315719f939eb5d3b7bb81aea7d1bc89

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 14 nov 2023 às 12:11:02



REPRODUÇÃO PROIBIDA
12:11:02
Tatiane Raymundo

Log

- 14 nov 2023, 11:58:20 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 4627fe9f-b061-43be-b405-626aad57d9c0. Data limite para assinatura do documento: 14 de dezembro de 2023 (11:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 nov 2023, 11:58:20 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.
- 14 nov 2023, 12:11:03 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 4893a5(...), vide anexo 14 nov 2023, 12-11-02.png. IP: 187.22.132.93. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.449405116531377 e longitude -46.5368390501395. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.660.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 nov 2023, 12:11:03 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4627fe9f-b061-43be-b405-626aad57d9c0.



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 4627fe9f-b061-43be-b405-626aad57d9c0, 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 14 nov 2023 às 12:11:02

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4893a5(...)



Tatiane Raymundo
14 nov 2023, 12-11-02.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de Apartamento Residencial

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

IMÓVEL: Rua Santa Gertrudes, 137, apto 21
Ed. Algarve – Tatuapé - SP

São Paulo 13 de novembro de 2023

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 Edifício Algarve.

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 “Edifício Residencial Algarve”, que fica situado no Tatuapé, São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 285.630 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital– SP, descrito como apartamento nº 21, do 2º andar, tem área útil privativa de 111,23m², área comum de 178,54m², tendo assim uma área total de 289,77m². Tendo direito a 3 vagas de garagem e 1 depósito, localizados no subsolo.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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 Edifício Residencial Algarve, com 110m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 878.000,00 (Oitocentos e setenta e oito mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Edifício Residencial Algarve, com 110m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, localizado na Vila Gomes Cardim, com 110m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 900.000,00 (Novecentos 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\$ 845.000,00 (Oitocentos e quarenta e cinco mil reais).

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.

PTAM - Dr. Antonio Isac - Cond. Algarve - 0001678-60.2022.8.26.0008 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #eef65804-ca77-4e25-afaf-161c598f57c9

Hash do documento original (SHA256): db1188e59b107c9c0ae9389b5001f26b5c79f17780053e06400a2e0b26d219b0

Assinaturas

 **Ariane Malanga Mitsuiama**

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 14 nov 2023 às 12:06:18


Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 14 nov 2023, 11:57:10 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número eef65804-ca77-4e25-afaf-161c598f57c9. Data limite para assinatura do documento: 14 de dezembro de 2023 (11:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 nov 2023, 11:57:10 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(...).
- 14 nov 2023, 12:06:24 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 2b1d04(...), vide anexo 14 nov 2023, 12-06-19.png. IP: 177.60.17.51. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.499685164259308 e longitude -46.553135506100034. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.660.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 nov 2023, 12:06:25 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número eef65804-ca77-4e25-afaf-161c598f57c9.



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 eef65804-ca77-4e25-afaf-161c598f57c9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

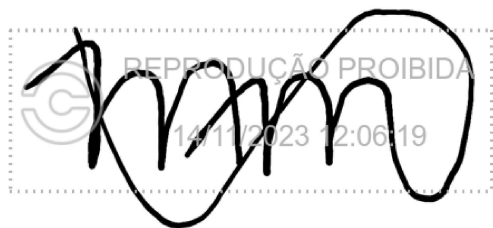
Anexos

Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 14 nov 2023 às 12:06:18

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 2b1d04(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
14/11/2023 12:06:19

Ariane Malanga Mitsuiama
14 nov 2023, 12-06-19.png

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

DECISÃOProcesso nº: **0001678-60.2022.8.26.0008 - Cumprimento de sentença**Exequente: **Condomínio Edifício Algarve**Executado: **Walter Barbosa Cruz e outro**Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rubens Pedreiro Lopes**

Vistos.

Fls. 218/238: Considerando as 3 avaliações apresentadas, homologo a avaliação média do imóvel no valor de R\$ 839.333,33.

Faculto a manifestação da parte executada e demais interessados indicados às fls. 210/211 pelo prazo de 15 dias. Custas recolhidas às fls. 212 e 214.

Após, tornem os autos conclusos.

Int.

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.