

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial em condomínio fechado



Portaria do Condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 244/2025

Endereço do imóvel: Alameda Sabiá, 1210

Residencial Morada dos Pássaros – Aldeia da Serra

Barueri/SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por SAS Residencial Morada dos Pássaros.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

O presente parecer refere-se à avaliação de um imóvel residencial localizado na **Alameda Sabiá, 1210**, nos lotes nº 25 e 26 da quadra 30, no bairro **Residencial Morada dos Pássaros – Aldeia da Serra, Barueri/SP**, devidamente registrado sob as matrículas nº **90.017 e 90.018** no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP.

O terreno possui área total de **958,40m²** quando somadas as metragens dos dois lotes. A área edificada, conforme cadastro municipal é de **690,73m²**.

De acordo com a descrição informada, o imóvel é constituído por salas de lareira, estar, jantar e almoço, copa/cozinha, despensa, lavanderia, dependências de serviço, sala íntima no andar superior e quatro suítes. Na área externa possui churrasqueira, piscina e jardins nos fundos, lateral e frente do terreno.

Destaca-se que **não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel**, razão pela qual a presente avaliação foi conduzida por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com base em ofertas de imóveis de características semelhantes, localizados na mesma região, devidamente ajustadas conforme as condições observáveis externamente e os padrões médios da localização.

PO

Imóveis referenciais

– Referência 01

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Barueri / Morada dos Pássaros / Alameda Azulão

Venda
R\$ 3.500.000 • Condomínio isento IPTU não informado

705 m² 4 quartos 6 banheiros
6 vagas 4 suítes ✓ Quintal

Todas as características

Endereço
Alameda Azulão - Morada dos Pássaros, Barueri - SP

Explore a localização do imóvel

– Referência 02:

Fotos Mapa

Sobre casa com 650 m² à venda em Barueri - SP

650 m² 1.500 m² 4 Quartos 3 Suítes 2 Vagas
Área construída Área do terreno

Venda R\$ 4.250.000
R\$ 6.538/m²

Quero mais informações

Contato por WhatsApp

– Referência 03

Fotos Mapa

Sobre casa com 700 m² à venda em Barueri - SP

700 m² 840 m² 6 Quartos 4 Suítes 6 Banheiros
Área construída Área do terreno

4 Vagas

Venda R\$ 4.000.000
R\$ 5.714/m²

Quero mais informações

Contato por WhatsApp

Hexaimóveis Hexa Imóveis
CRECI: 47884

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com os preceitos da Lei nº 6.530/78, da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e do Ato Normativo COFECI nº 001/2011, que regulamentam o exercício da atividade de avaliação imobiliária por corretores de imóveis devidamente habilitados.

Em virtude da impossibilidade de vistoria interna do imóvel objeto deste parecer, a avaliação foi realizada com base na análise comparativa de ofertas de imóveis com características semelhantes localizados na mesma região, considerando-se ainda a eventual ausência de benfeitorias essenciais ou eletivas que possam impactar negativamente o valor do bem.

Com fundamento nas referências de mercado pesquisadas, atribui-se ao metro quadrado da região o valor de **R\$ 5.450,00 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais)**.

Dessa forma, levando em consideração as condições atuais e o contexto da alienação em leilão judicial, conclui-se que **o valor estimado de venda do imóvel é de R\$ 3.770.000,00 (três milhões, setecentos e setenta mil reais)**.

São Paulo, 16 de junho de 2025.



Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária Patrício Orlando - Dra. Camila Matheus - 0016827-43.2004.8.26.0068 - Aldeida da serra.docx

Documento número #7a7444fd-4e4b-4041-b043-df3c27589d20

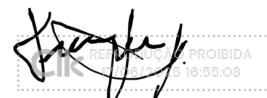
Hash do documento original (SHA256): b249d9dd632164e7ef68ffa7e93f3e55d31e5ba66704f793b24494c392e14206

Assinaturas

✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 17 jun 2025 às 16:55:29



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 17 jun 2025, 16:50:40 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 7a7444fd-4e4b-4041-b043-df3c27589d20. Data limite para assinatura do documento: 17 de julho de 2025 (16:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 jun 2025, 16:52:40 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- 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.
- 17 jun 2025, 16:52:40 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 17 jun 2025, 16:55:29 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo feb149(...), vide anexo manuscript_17 jun 2025, 16-54-13.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.144. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0050841 e longitude -47.9351222. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1243.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 jun 2025, 16:55:30 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7a7444fd-4e4b-4041-b043-df3c27589d20.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> 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 7a7444fd-4e4b-4041-b043-df3c27589d20, 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 de imóveis em 17 jun 2025 às 16:55:29

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo feb149(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.
manuscript_17 jun 2025, 16-54-13.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial

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

IMÓVEL: Alameda Sabiá, 1210 – Lotes 25 e 26, quadra 30

Residencial Morada dos Pássaros

Aldeia da Serra, Barueri/SP

2025

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 SAS Residencial Morada dos Pássaros.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIADO

2.1 Descrição do imóvel

O imóvel avaliado encontra-se edificado sobre os lotes nº 25 e nº 26 da quadra 30, situados na Alameda Sabiá, nº 1210, no Residencial Morada dos Pássaros, bairro Aldeia da Serra, no município de Barueri/SP. Os referidos lotes estão registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, sob as matrículas nº 90.017 (correspondente ao lote 25) e nº 90.018 (correspondente ao lote 26), não constando, até a presente data, registro de unificação formal das matrículas.

O terreno possui área total de 958,40m², resultante da soma das áreas individuais dos dois lotes.

A edificação possui área construída de 690,00m², distribuída em quatro suítes, salas de estar, jantar, lareira e almoço, além de cozinha e área de serviço. No pavimento superior, há uma sala íntima integrada às suítes. A área externa é composta por piscina, churrasqueira, jardim e garagem.

Localizado no Residencial Morada dos Pássaros, em Aldeia da Serra, Barueri/SP, é um condomínio de alto padrão que dispõe de sistema de segurança com portaria e ronda 24 horas, controle de acesso rigoroso e monitoramento por câmeras. Sua infraestrutura de lazer é diversificada com quadras esportivas, academia, salão de festas, playground, brinquedoteca, piscina, espaço gourmet, churrasqueira e áreas destinadas a atividades como dança, pilates, yoga e artes marciais. As vias internas são asfaltadas, com iluminação pública, rede de água individualizada, sistema de esgoto, aquecimento a gás, elétrico e solar.

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com

CRECI 197127-F | CNAI 35859

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

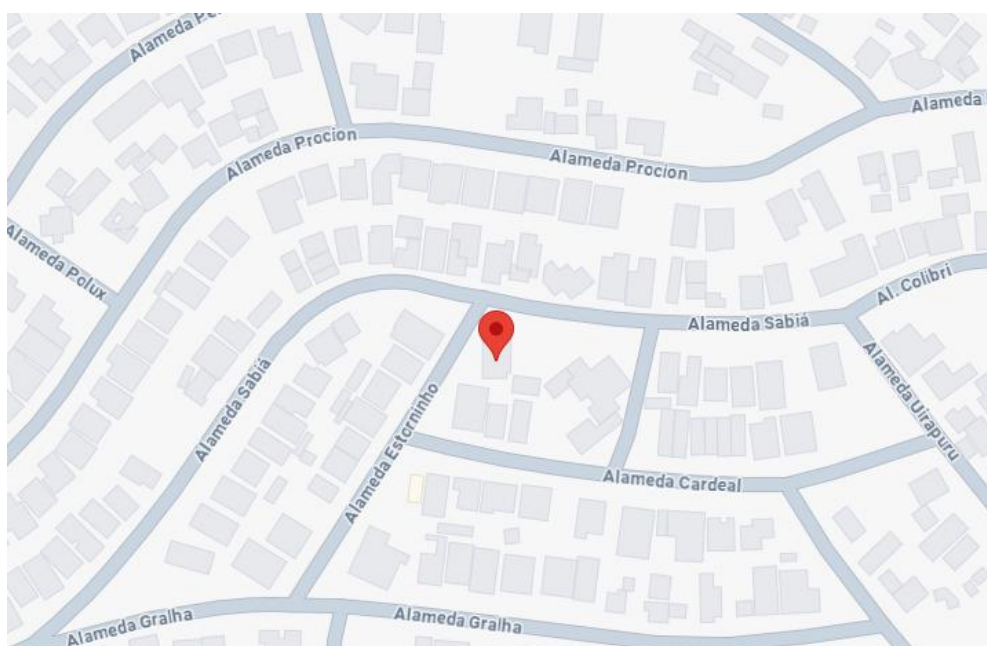
Entrada do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros.



4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Residencial Morada dos Pássaros está situado em Aldeia da Serra, bairro nobre do município de Barueri/SP. Localizado a aproximadamente 30 km da capital paulista, é acessível principalmente pela Rodovia Castelo Branco. A região ainda é bem servida por comércio e serviços essenciais, como supermercados, farmácias, padarias, escolas, clínicas, restaurantes e o tradicional Clube Aldeia da Serra.

4.1 Mapa de localização do imóvel: Alameda Sabiá, esquina com Alameda Estorninho.



Fonte: Google, 2025.

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

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

Imóvel de alto padrão, localizado no interior do Residencial Morada dos Pássaros, no bairro Aldeia da Serra, município de Barueri/SP, com área construída de 690,00m², em bom estado de conservação. Consta **anunciado para venda pelo valor de R\$ 4.000.000,00** (quatro milhões de reais).

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-morada-dos-passaros-barueri-sp-3011350446.html>

6.2 Referência 02

Imóvel de alto padrão, localizado no interior do Residencial Morada dos Pássaros, no bairro Aldeia da Serra, município de Barueri/SP, com área construída de 723,00m², em bom estado de conservação e com aparentes benfeitorias recentes. Consta **anunciado para venda pelo valor de R\$ 3.800.000,00** (três milhões e oitocentos mil reais).

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-7-quartos-morada-dos-passaros-bairros-barueri-com-garagem-723m2-venda-RS3800000-id-2814184314/?source=ranking%2Crp>

6.3 Referência 03

Imóvel de alto padrão, localizado no interior do Residencial Morada dos Pássaros, no bairro Aldeia da Serra, município de Barueri/SP, com área construída de 600,00m², em bom estado de conservação e com aparentes benfeitorias recentes. Consta **anunciado para venda pelo valor de R\$ 3.900.000,00** (três milhões e novecentos mil reais).

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-aldeia-da-serra-bairros-barueri-com-garagem-600m2-venda-RS3900000-id-2624359629/?source=ranking%2Crp>

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\$ 3.820.000,00 (três milhões oitocentos e vinte mil reais).

São Paulo 18 de junho de 2025

ARIANE
MALANGA
MITSUIAMA:4
1291216855

Assinado de forma digital por ARIANE MALANGA MITSUIAMA:41291216855
Dados: 2025.06.18 16:23:30 -03'00'

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

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2025

INTERESSADO: SAS Residencial Morada dos Pássaros.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial 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

Alameda Sabiá, 1210 – Residencial Morada dos Pássaros
Aldeia da Serra – Barueri/SP

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL



VISTA AÉREA



CARACTERÍSTICAS

O imóvel em questão está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, sob as matrículas nº 90.017 e 90.018, e localiza-se na Alameda Sabiá, nº 1210, lotes 25 e 26 da quadra 30 – Residencial Morada dos Pássaros, Aldeia da Serra, Barueri/SP.

O terreno possui área total de 958,40 m², resultante da unificação de dois lotes contíguos. A área construída é de 690,73 m². Trata-se de um sobrado com quatro suítes, amplas salas de estar, jantar, lareira e almoço, além de cozinha e área de serviço. No pavimento superior, há uma sala íntima integrada às suítes. A área externa conta com piscina, churrasqueira, jardim e garagem.

O imóvel está situado em condomínio fechado, com via asfaltada, dentro de um bairro de alto padrão com infraestrutura urbana completa, além da proximidade com comércios e serviços como padarias, farmácias e supermercados.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Casa com 5 suítes, 620m² de construção, no mesmo residencial Morada dos Pássaros, Barueri, com características similares.
Anunciada a venda por R\$ 3.900.000,00:
<https://www.coelhofonseca.com.br/671404>
- Referência 02: Casa com 4 suítes e 6 banheiros, 650m² de construção e 6 vagas de garagem, no mesmo residencial Morada dos Pássaros, Barueri, com características similares.
Anunciada a venda por R\$ 3.590.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-morada-dos-passaros-bairros-barueri-com-garagem-650m2-venda-RS3590000-id-2735765514/?source=ranking%2Crp>
- Referência 03: Casa com 5 quartos, sendo 3 suítes, 690m² de construção, no mesmo residencial Morada dos Pássaros, Barueri, com características similares.
Anunciada a venda por R\$ 4.000.000,00;
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-morada-dos-passaros-barueri-sp-3011350446.html>

AVALIO

- **Valor patrimonial R\$ 3.850.000,00 (Três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)**

Para a presente avaliação, foram adotados como critérios principais a comparação por estimativa de valor unitário por metro quadrado de área construída, com base em pesquisas de mercado realizadas na região, considerando transações recentes de imóveis com características semelhantes. Destaca-se que o imóvel objeto deste parecer não pôde ser inspecionado internamente, sendo seu estado de conservação considerado incerto para fins de avaliação.

A partir das referências obtidas, calculou-se o valor médio do metro quadrado da área construída, resultando na determinação do seu valor de mercado estimado.

São Paulo, 17 de junho de 2025