

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2024

INTERESSADO: Residencial Estância das Flores.

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: Rua Turvolândia, nº 615, Vila Nova Bonsucesso, Guarulhos/SP

ÁREA INTERNA DO CONDOMÍNIO



CARACTERÍSTICAS

Trata-se do apartamento nº 31, localizado no 3º andar da Torre 05, no condomínio "Estância das Flores", registrado no Registro de Imóveis de Guarulhos-SP, sob a matrícula nº 133.651.

O imóvel possui uma área privativa de 39,610 m², área comum de 5,710 m², totalizando uma área de 45,320 m², além de contar com uma área comum descoberta de 33,818 m².

O condomínio está situado em uma rua pavimentada e dispõe de infraestrutura completa, incluindo fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto, coleta de lixo e demais serviços básicos. A localização oferece proximidade a diversos comércios e fácil acesso às principais vias da cidade, tanto por transporte público quanto por veículo próprio.

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Apartamento com 40m², localizado no mesmo Residencial Estância das Flores, Guarulhos.
Anunciado a venda por R\$ 200.000,00;

- **Referência 02:** Apartamento com 39m², localizado no mesmo Residencial Estância das Flores, Guarulhos.
Anunciado a venda por R\$ 212.000,00;

- **Referência 03:** Apartamento com 40m², localizado no mesmo Residencial Estância das Flores, Guarulhos.
Anunciado a venda por R\$ 200.000,00;

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais)**

Para as conclusões deste parecer, foram utilizados cálculos baseados na área do terreno e sua respectiva construção em comparação com o mercado, bem como pesquisa local das alienações mais recentes. Também foi considerado o estado de conservação incerto do imóvel, uma vez que não foi possível avaliá-lo internamente.

Guarulhos, 13 de setembro de 2024

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: Rua Turvôlandia, 615, Jardim Presidente Dutra
Guarulhos – São Paulo

2024

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado pelo condomínio Estância das Flores.

1.2 Finalidade

Este documento tem como objetivo avaliar o imóvel descrito a seguir e determinar seu valor de mercado para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento localizado no "Condomínio Estância das Flores", situado no bairro Jardim Presidente Dutra, na cidade de Guarulhos, SP. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 133.651 no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

O apartamento, identificado como nº 31, está localizado no 3º andar, ou 4º pavimento, da Torre 05 do referido condomínio. Possui uma área privativa de 39,61 m² e uma área comum de 5,71 m², totalizando uma área construída de 45,32 m². Além disso, consta na matrícula uma área comum descoberta de 33,82 m².

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista aérea

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio dispõe de toda a infraestrutura pública necessária, incluindo: rede de água e esgoto, fornecimento de eletricidade, pavimentação, coleta de lixo, telefonia, serviço de correios e transporte coletivo nas proximidades. Além disso, oferece fácil acesso à Avenida Papa João Paulo I, Avenida Paschoal Thomeu e Rodovia Presidente Dutra.

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

Apartamento, também localizado no Residencial Estância das Flores, com 38m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Residencial Estância das Flores, com 40m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Residencial Estância das Flores, com 39m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 205.000,00 (Duzentos e cinco 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\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais).

Documento assinado digitalmente
 **ARIANE MALANGA MITSUIAMA**
Data: 13/09/2024 16:25:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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, previsão de término início de 2022

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 133/2024

Endereço do imóvel: Rua Turvolândia, 615 – Apto 31 Torre 05
Vila Nova Bonsucesso
Guarulhos/SP

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Estância das Flores.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento localizado no empreendimento denominado "Residencial Estância das Flores", registrado sob a matrícula nº 133.651. O empreendimento está situado na Rua Turvolândia, nº 615, Vila Nova Bonsucesso, Guarulhos/SP, inscrito no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos-SP.

O apartamento em questão está identificado com o número 31, na Torre 05, e possui uma área privativa de 39,610 m², área comum de 5,710 m², totalizando uma área de 45,320 m². Além disso, dispõe de 33,82 m² de área comum descoberta.

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar uma avaliação presencial. Portanto, foi utilizado o método comparativo de mercado para estimar o valor adequado, com base em anúncios de imóveis semelhantes.

Imóveis referenciais

– Referência 01:

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 38 m² por R\$ 180.000,00 - Vila Nova Bonsucesso - Guarulhos/SP

Sobre apartamento com 38 m² à venda em Guarulhos - SP

 38 m²
Área útil

 2 Quartos

 1 Banheiro

 1 Vaga

 Aceita pet

Patrício Orlando Figueroa Pinto
 Corretor de Imóveis
 CRECI 140035-F

– Referência 02:

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 40 m² por R\$ 212.000,00 - Vila Nova Bonsucesso - Guarulhos/SP

Sobre apartamento com 40 m² à venda em Guarulhos - SP

 40 m² Área útil
  40 m² Área total
  2 Quartos
  1 Banheiro
  1 Vaga
  Aceita pet

– Referência 03:

Apartamento alugado com 2 dormitórios à venda, 40 m² por R\$ 192.000 - Vila Nova Bonsucesso - Guarulhos/SP

Sobre apartamento com 40 m² à venda em Guarulhos - SP


 40 m² Área útil
  40 m² Área total
  2 Quartos
  1 Banheiro
  1 Vaga
  Aceita pet

Avaliação

A presente avaliação foi realizada em conformidade com a Lei nº 6.530/78, a Resolução COFECI nº 1.066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Considerando que não foi possível realizar a inspeção presencial da parte interna do imóvel, esta avaliação baseia-se no método comparativo, utilizando ofertas de imóveis semelhantes na região. Foram também consideradas as possíveis ausências de benfeitorias essenciais e opcionais no imóvel avaliado.

Concluo que atualmente o valor do imóvel é R\$ 182.000,00.

São Paulo, 11 de setembro de 2024.


 Documento assinado digitalmente
 PATRÍCIO ORLANDO FIGUEROA PINTO
 Data: 13/09/2024 15:43:25-0300
 Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Patrício Orlando Figueroa Pinto
 Corretor de Imóveis
 CRECI 140035-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PASSOS GAMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2025 às 10:15, sob o número WGRU25701796396. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043571-16.2020.8.26.0224 e código 9xbj36yT.