

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel

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

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Decaro Sociedade Individual de Advocacia.

Descrição do imóvel

Um imóvel e seu respectivo terreno, registrado sob matrícula nº 15.973, localizado na Rua Sete, 506 – Vila Inglesa, Campos do Jordão/SP. Inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão – SP.

O imóvel em questão está cadastrado junto à prefeitura do município como uma construção de 581,00m² em um terreno com 2652m².

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

Localização no mapa



Localizado a cerca de 3,5 km do Centro Capivari, região turística de Campos do Jordão.

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\$ 4.100.000,00,

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024

Avaliação imobiliária - Priscila 1131438-60.2022.8.26.0100 - Dr Guilherme-Patrício Orlando.docx

Documento número #481fe70d-6a5b-4e04-bbd7-e92e748dfef5


Hash do documento original (SHA256): 0cf55d0a92462b02e9a9d9106430fe52b43c46e4389263313105f1fc81d2cee7

Assinaturas

Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 29 fev 2024 às 21:20:08


29/02/2024 21:20:08
Patrício Orlando Figueroa Pinto

Log

- 29 fev 2024, 21:17:49 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 481fe70d-6a5b-4e04-bbd7-e92e748dfef5. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2024 (21:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 fev 2024, 21:17:49 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.
- 29 fev 2024, 21:20:13 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 e3b015(...), vide anexo 29 fev 2024, 21-20-08.png. IP: 167.249.25.150. Componente de assinatura versão 1.766.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 fev 2024, 21:20:14 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 481fe70d-6a5b-4e04-bbd7-e92e748dfef5.



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 481fe70d-6a5b-4e04-bbd7-e92e748dfef5, 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 29 fev 2024 às 21:20:08

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e3b015(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto
29 fev 2024, 21-20-08.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: Decaro Sociedade Individual de Advocacia.

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.

LOCALIZAÇÃO: R. Sete, 506 - Vila Inglesa, Campos do Jordão/SP

CARACTERÍSTICAS

Um terreno com 2.652m² no total, com uma construção de 581m² de acordo com seu cadastro na prefeitura.

Matrícula nº 15.973 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão.

Com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica.

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Imóvel com 700m² de área construída, localizado em Jaguaribe – Campos do Jordão, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 4.000.000,00;
- **Referência 02:** Imóvel com 545m² de área construída, localizado na Vila Inglesa – Campos do Jordão, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 4.950.000,00;
- **Referência 03:** Salão comercial com 866m², localizado na Vila Inglesa – Campos do Jordão, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 6.300.000,00.

CONCLUSÃO

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.

✓ **Valor patrimonial do prédio: R\$ 4.050.000,00 (Quatro milhões e cinquenta mil reais)**

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024

Laudo de Avaliação - Priscila 1131438-60.2022.8.26.0100 - Dr Guilherme - Tatiane.docx

Documento número #a8898f02-6e97-4bf5-971c-8952d622da95

Hash do documento original (SHA256): 71241fb07beac7c5423708cd445ab2a0fbe5819d054e763382408fb17a7f63eb

Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 29 fev 2024 às 21:55:41



REPRODUÇÃO PROIBIDA
29/02/2024 21:55:41
Tatiane Raymundo

Log

- 29 fev 2024, 21:18:40 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número a8898f02-6e97-4bf5-971c-8952d622da95. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2024 (21:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 fev 2024, 21:18:40 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.
- 29 fev 2024, 21:55:41 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 1ff4b4(...), vide anexo 29 fev 2024, 21-55-41.png. IP: 187.43.140.114. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.465841369763073 e longitude -46.5322197752161. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.766.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 fev 2024, 21:55:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a8898f02-6e97-4bf5-971c-8952d622da95.

**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 a8898f02-6e97-4bf5-971c-8952d622da95, 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 29 fev 2024 às 21:55:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1ff4b4(...)



Tatiane Raymundo
29 fev 2024, 21-55-41.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel

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

IMÓVEL: Rua Sete, 506
Vila Inglesa, Campos do Jordão - SP

2024

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

4 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.

5 PESQUISA DE MERCADO

6.1 Referência 01

Imóvel situado em Jaguaribe, bairro próximo à Vila Inglesa, com 700m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais);

6.2 Referência 02

Imóvel situado na Vila Inglesa, com 647m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 4.900.000,00 (Quatro milhões e novecentos mil reais);

6.3 Referência 03

Imóvel situado na Vila Inglesa, com 545m² de área construída.

Anunciado à venda por R\$ 4.950.000,00 (Quatro milhões e novecentos e cinquenta mil reais);

6 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.

7 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\$ 4.115.000,00 (Quatro milhões e cento e quinze mil reais)

8 ANEXOS

8.1. 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 - Priscila 1131438-60.2022.8.26.0100 - Dr Guilherme - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #ba9ce962-ee59-4ec5-a33a-df3a6dfd994a

Hash do documento original (SHA256): 46217def05ed61a96ea12b8e66a47e6aee72b2db5700cb752d6be3e385cd9d8f

Assinaturas

✓ Ariane Malanga Mitsuiama

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 29 fev 2024 às 21:29:02



REPRODUÇÃO PROIBIDA
29/02/2024 21:29:02
Ariane Malanga Mitsuiama

Log

- 29 fev 2024, 21:19:20 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número ba9ce962-ee59-4ec5-a33a-df3a6dfd994a. Data limite para assinatura do documento: 30 de março de 2024 (21:18). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 fev 2024, 21:19:21 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.
- 29 fev 2024, 21:29:03 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 ce8c92(...), vide anexo 29 fev 2024, 21-29-02.png. IP: 189.18.81.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.49968219939595 e longitude -46.55316808156139. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.766.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 fev 2024, 21:29:03 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ba9ce962-ee59-4ec5-a33a-df3a6dfd994a.



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 ba9ce962-ee59-4ec5-a33a-df3a6dfd994a, 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 29 fev 2024 às 21:29:02

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ce8c92(...)



Ariane Malanga Mitsuiama
29 fev 2024, 21-29-02.png