

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## Avaliação de lote/terreno

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

### **Solicitante**

O presente instrumento foi solicitado por Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature.

### **Descrição do imóvel**

Um terreno sob matrícula nº 166.053 localizado na Rua doze, lote 01 da quadra 17. Acesso pela Rua São Fernando e Av. das Papoluas, denominado condomínio Reserva Santa Maria Nature, dentro do complexo de condomínios da Reserva Nature, nº2.501 (Ant. Gleba “R” e Ant. Fazenda Santa Maria) que fica situado em Jandira - SP. Inscrito no Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP.

O terreno em questão tem medidas de 14,06m de frente com a referida Rua Doze divididos em dois seguimentos 1.50m em linha reta e 12,59 em curva de raio 23m, 45,09m do lado esquerdo e 50,80m do lado direito, encerrando com área total de 857,71m<sup>2</sup>.

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

## Fotografia da Fachada principal do Condomínio para acesso ao Reserva Sta Maria Nature.



Entrada principal



Entrada do condomínio

## Avaliação

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 terreno.

**Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 505.000,00.**

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

## Avaliação imobiliária - Dra. Flavia Lemos -0005924-45.2021.8.26.0005 - Patrício Orlando.docx

Documento número #dbe67526-e66c-4038-b09b-c83e6f0c31d9


Hash do documento original (SHA256): 3e117d18b52810ebf02232fdebf39b681fbb9ad3a9d09d8c5f9ed8e7857ea671

### Assinaturas

#### Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 30 jan 2024 às 15:42:42



REPRODUÇÃO PROIBIDA  
30/01/2024 15:42:42

Patrício Orlando Figueroa Pinto

### Log

- 30 jan 2024, 15:38:46 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número db67526-e66c-4038-b09b-c83e6f0c31d9. Data limite para assinatura do documento: 29 de fevereiro de 2024 (15:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 jan 2024, 15:38:47 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.
- 30 jan 2024, 15:42:43 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 122847(...), vide anexo 30 jan 2024, 15-42-42.png. IP: 167.249.25.130. Componente de assinatura versão 1.730.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 30 jan 2024, 15:42:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número db67526-e66c-4038-b09b-c83e6f0c31d9.



#### 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 db67526-e66c-4038-b09b-c83e6f0c31d9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 30 jan 2024 às 15:42:42

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 122847(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto  
30 jan 2024, 15-42-42.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:** Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature.

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno 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 DO CONDOMÍNIO:** Rua São Fernando, acesso pela Av. Papoluas, nº2.501, Jandira - SP

**FOTO DAS ÁREAS DO CONDOMINIO**



Entrada principal para o acesso ao condomínio



Entrada do condomínio



## **CARACTERÍSTICAS**

Registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP. De acordo com a matrícula 166.053, se trata de um terreno de número 01 localizado na quadra 17, do Residencial Reserva Santa Maria Nature e conta com 14,06 metros de frente para a rua doze, 1,50m em linha reta e 12,56m em curva de raio 23,00m, lado esquerdo com 45,09 metros e direito com 50,80 metros, fundos de 23,24 metros, encerrando com área total de 857,71 metros quadrados. Se trata de um complexo de Condomínios bem equipado com diversas opções para o lazer com praças, estação de ginástica, quadra de tênis, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, quiosque gourmet, salão de festas e spa.

Confrontações: lote 02, lote 23 e lote 24.

## **PESQUISA DE MERCADO**

➤ Referência 01: Terreno localizado no mesmo Condomínio Residencial Reserva Santa Maria Nature, com 900m<sup>2</sup>, sem benfeitorias:  
**Anunciado a venda por R\$ 530.000,00;**

➤ Referência 02: Terreno localizado no Condomínio Reserva Nature, com 778m<sup>2</sup>, sem benfeitorias:  
**Anunciado a venda por R\$ 494.010,00;**

## **AVALIO**

✓ **Valor patrimonial R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno 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, 25 de janeiro de 2024

## Laudo imobiliária - Dra. Flavia Lemos -0005924-45.2021.8.26.0005 - Tatiane.docx

Documento número #41f4dfb4-5cda-41a8-91be-7aaa71bc1c61

Hash do documento original (SHA256): 1f8ad0413e209c60c016664fba75e64c62c21a4b05bc131bb81d1039eb6bac78

### Assinaturas

#### ✓ Tatiane Raymundo

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 25 jan 2024 às 15:36:27



Tatiane Raymundo

### Log

- 25 jan 2024, 14:44:06 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 41f4dfb4-5cda-41a8-91be-7aaa71bc1c61. Data limite para assinatura do documento: 24 de fevereiro de 2024 (14:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 25 jan 2024, 14:44:06 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.
- 25 jan 2024, 15:36:32 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 0e0daf(...), vide anexo 25 jan 2024, 15-36-27.png. IP: 179.242.250.192. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.494021791164847 e longitude -46.54803476391451. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.726.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 25 jan 2024, 15:36:33 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 41f4dfb4-5cda-41a8-91be-7aaa71bc1c61.



#### 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 41f4dfb4-5cda-41a8-91be-7aaa71bc1c61, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 25 jan 2024 às 15:36:27

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0e0daf(...)



Tatiane Raymundo  
25 jan 2024, 15-36-27.png

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em condomínio fechado

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

IMÓVEL: Av. Manacás da Serra - Acesso pela Rua São Fernando e  
pela Av. Papoluas, nº2.501 - Condomínio Reserva Santa Maria  
Nature, lote 01 Quadra 17 - Jandira - SP

São Paulo, 30 de janeiro de 2024

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 Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature.

### 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

Terreno localizado no “Residencial Reserva Santa Maria Nature” que fica situado no município de Jandira – SP. Registrado no Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

O lote está identificado na matrícula 166.053, como lote nº01 da quadra nº17, medindo 14,06m em linha reta de frente para a rua “Doze”, 1.50m em linha reta e 12,56m em curva de raio de 23,00m. Para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 45,09m confrontando com o lote nº02 e do lado direito 50,80m confrontando com Viela 05, os fundos com 23,24m confrontando com os lotes nº 23 e nº 24; perfazendo uma área total de 857,71m<sup>2</sup>.

O complexo de condomínio conta com várias opções para o lazer como, praças, estação de ginástica, sede social, academia, quadra de tênis, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, quiosque gourmet, salão de festas e spa.

### 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Entrada Principal



Entrada do Cond. Sta Maria Nature



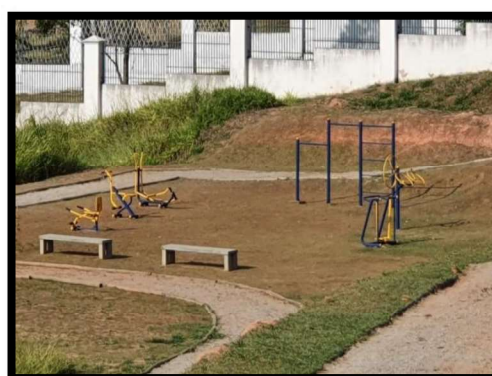
Administração



Salão de festas



Playground



Academia ao ar livre

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



Churrasqueira



Área externa



Piscina



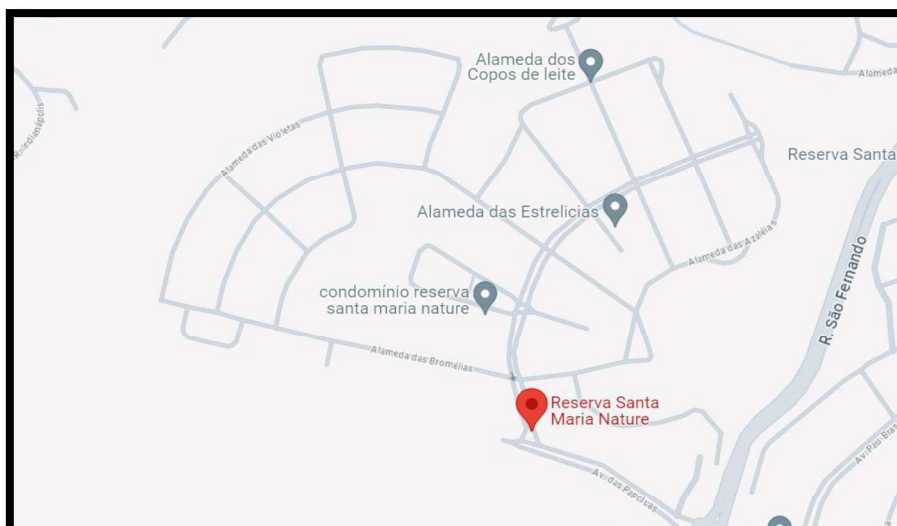
Quadra de tênis



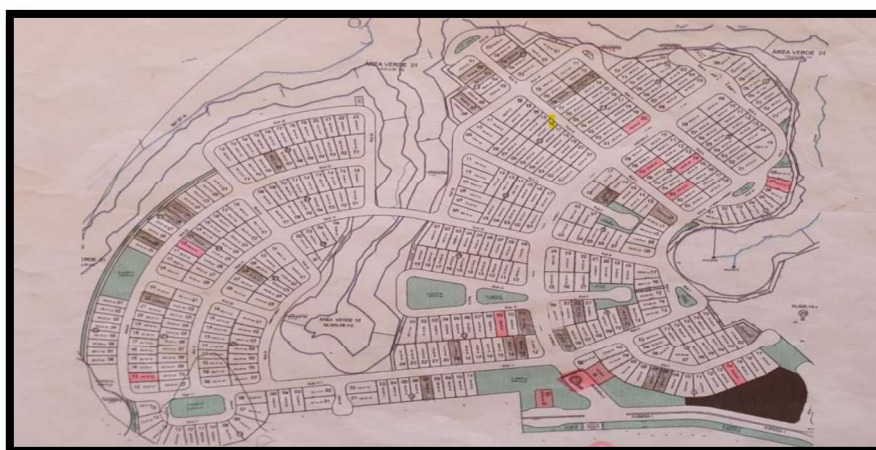
Ruas do condomínio

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

#### 4 MAPA DA REGIÃO



Descritivo de lotes



Planta do loteamento

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

Lote/Terreno no mesmo Residencial Reserva Santa Maria Nature, com 748m<sup>2</sup>.

Anunciado à venda por R\$ 530.000,00 (Quinhentos e trinta mil reais):

<https://www.acieraimoveis.com.br/imovel/terreno-de-748-m-reserva-santa-maria-nature-landira/TE1586-BBS?from=sale>

### 6.2 Referência 02

Lote/Terreno no mesmo Residencial Reserva Santa Maria Nature, com 831m<sup>2</sup>.

Anunciado à venda por R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais):

<https://www.novagranjaviana.com.br/imovel/terreno-de-831-m-reserva-santa-maria-nature-landira/TE0438-NGV?from=sale>

### 6.3 Referência 03

Lote/Terreno no mesmo Residencial Reserva Santa Maria Nature, com 761m<sup>2</sup>.

Anunciado à venda por R\$ 442.000,00 (Quatrocentos e quarenta e dois mil reais):

<https://www.portalraposoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-761-m-granja-viana-landira/TE1019-POR?from=sale>

## 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\$ 513.000,00 (Quinhentos e treze 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](mailto: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

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

## PTAM - Dra. Flavia Lemos -0005924-45.2021.8.26.0005 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #47ba465a-e129-41ac-9b53-9e66bb343766

Hash do documento original (SHA256): 615cacf876846ed37efda0c139f08b6d7c15086057d80c8f12adea15fbd2e4c1

### Assinaturas

#### ✓ Ariane Malanga Mitsuiama

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 30 jan 2024 às 15:47:47



Ariane Malanga Mitsuiama

### Log

- 30 jan 2024, 15:37:28 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 47ba465a-e129-41ac-9b53-9e66bb343766. Data limite para assinatura do documento: 29 de fevereiro de 2024 (15:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 jan 2024, 15:37:28 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.
- 30 jan 2024, 15:47:47 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 e29603(...), vide anexo 30 jan 2024, 15-47-47.png. IP: 187.22.132.93. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.449398681796673 e longitude -46.536844949800546. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.730.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 jan 2024, 15:47:48 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 47ba465a-e129-41ac-9b53-9e66bb343766.



#### 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 47ba465a-e129-41ac-9b53-9e66bb343766, com os

efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 30 jan 2024 às 15:47:47

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e29603(...)



Ariane Malanga Mitsuiama  
30 jan 2024, 15-47-47.png