

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



*Fachada do imóvel*

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 211/2025

Endereço do imóvel: Rua Gurupá, 278  
Perdizes,  
São Paulo/SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Everton Pinheiro.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Uma casa sob matrícula nº 51.087, localizado na Rua Gurupá, 278, situado no bairro de Perdizes – São Paulo/SP. Inscrito no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

O imóvel conta área total de terreno com 172,00m², medindo 6,20m de frente e 8,00m de fundos, por 25,60m da frente aos fundos de um lado e 26,00m de outro. Sua área edificada de 190,45m²

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.

Imóveis referenciais

– Referência 01

Venda

R\$ 999.000

🏠 140 m²

🛏 3 quartos

🚿 1 banheiro

Condomínio

isento

IPTU

isento

Endereço

Rua Gurupá – Vila Anglo Brasileira, São Paulo – SP

PO

– Referência 02:

Venda

R\$ 1.199.000

Condomínio  
isento

IPTU  
R\$ 1.223

Preço abaixo do mercado

220 m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

Endereço

Rua Cajaíba – Pompeia, São Paulo – SP

– Referência 03

Venda

R\$ 1.050.000

Condomínio  
isento

IPTU  
isento

Preço abaixo do mercado

172 m²

3 quartos

4 banheiros

4 vagas

2 suítes

Endereço

Rua Doutor Miranda de Azevedo, 1425 – Pompeia, São Paulo – SP

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

---

## Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. 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\$ 1.065.000,00.**

São Paulo, 31 de março de 2025.



Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

## Avaliação imobiliária - Dr. Gessé Mota - 0122344-64.2006.8.26.0004 - Patrício Orlando.docx

Documento número #d7a47b9d-0d1f-4b85-b600-6c746b3a4be7

Hash do documento original (SHA256): bf5b74f2d0d1e8143116999fc7eaf0d2a8609a094c269d3c09f7e85909ada02d

### Assinaturas

#### ✓ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 01 abr 2025 às 16:50:05

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

#### ✓ - Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 01 abr 2025 às 16:54:56

- Patrício Orlando Figueroa Pinto

### Log

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 abr 2025, 16:25:09 | Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número d7a47b9d-0d1f-4b85-b600-6c746b3a4be7. Data limite para assinatura do documento: 01 de maio de 2025 (16:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.                                                                                                                               |
| 01 abr 2025, 16:28:57 | Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 08 de junho de 2025 (16:13).                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 01 abr 2025, 16:28:57 | 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.<br><br>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.  |
| 01 abr 2025, 16:28:57 | 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.<br><br>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. |

- 01 abr 2025, 16:28:57 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imeveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 01 abr 2025, 16:50:05 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imeveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3f25bc(...), vide anexo manuscript\_01 abr 2025, 16-46-47.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.152. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.00516709689098 e longitude -47.93514595322136. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1167.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 abr 2025, 16:54:56 - Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imeveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 422a1c(...), vide anexo manuscript\_01 abr 2025, 16-54-50.png. IP: 167.249.25.152. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.00516709689098 e longitude -47.93514595322136. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1167.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 abr 2025, 16:54:56 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d7a47b9d-0d1f-4b85-b600-6c746b3a4be7.

**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 d7a47b9d-0d1f-4b85-b600-6c746b3a4be7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

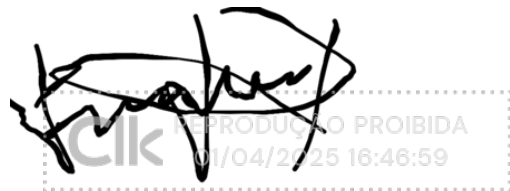
## Anexos

### Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 01 abr 2025 às 16:50:05

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3f25bc(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

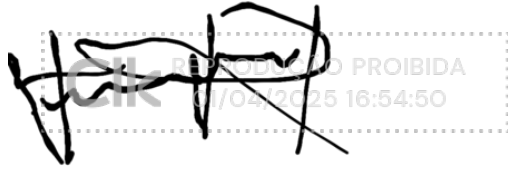
manuscript\_01 abr 2025, 16-46-47.png

## - Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 01 abr 2025 às 16:54:56

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 422a1c(...)

A handwritten signature in black ink is written over a large, light gray watermark. The watermark consists of the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'k') and the text 'PROIBIDA' followed by a date and time stamp: '01/04/2025 16:54:50'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized manner.

- Patrício Orlando Figueroa Pinto  
manuscript\_01 abr 2025, 16-54-50.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: Rua Gurupá, 278

Perdizes,

São Paulo/SP

2025

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Everton Pinheiro.

### 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 imóvel residencial localizado na Rua Gurupá, 278, bairro de Perdizes, São Paulo/SP. Registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

O imóvel sob matrícula 51.087, tem construção de 190,45m<sup>2</sup> de acordo com seu cadastro perante a prefeitura do Município, e seu terreno possui as seguintes medidas: 6,20m de frente para a própria Rua Gurupá; 25,60m de um lado e 26,00m do outro; e fundos com 8,00m, encerrando uma área total destinada ao terreno de 172,00m<sup>2</sup>.

### 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Entrada do imóvel pelo endereço: Rua Gurupá, 278

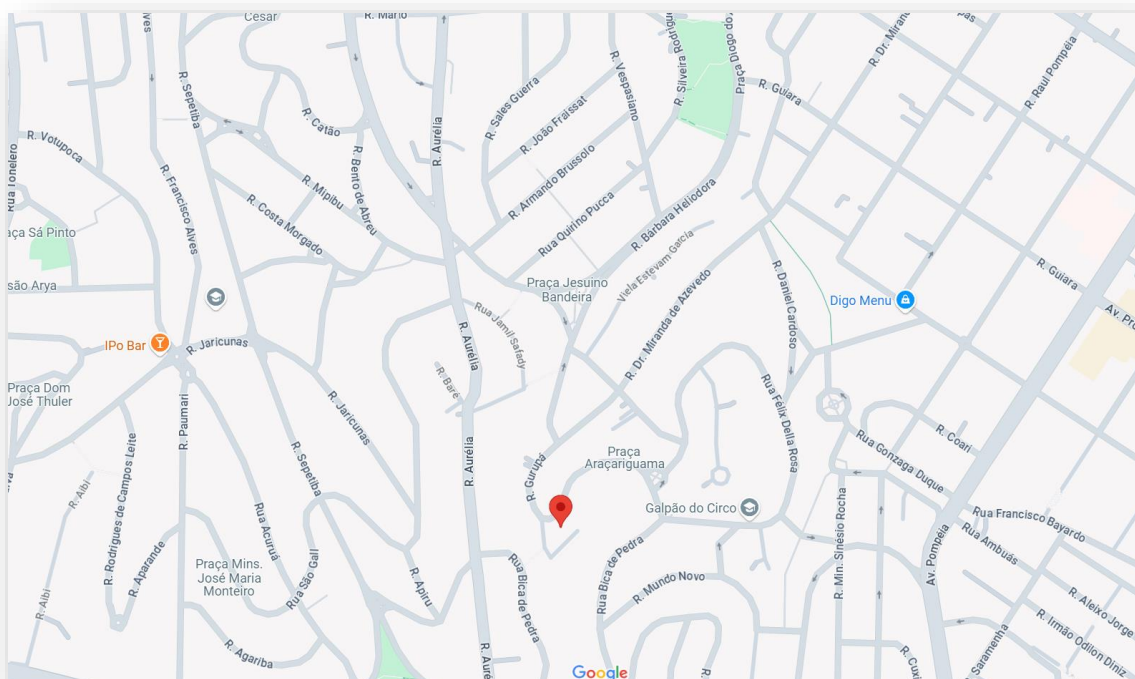


#### 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Também conta com todas as benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio e transporte coletivo próximo. Próximo a padarias, supermercado, açougue e comércios.

Próximo à Avenida Pompéia e Avenida Sumaré.

#### 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

Sobrado localizado na Rua Morro Agudo - Pompeia, com 179m<sup>2</sup> de área construída, em bom estado e com benfeitorias.

Anunciado à venda por R\$ 1.199.000,00 (Um milhão, cento e noventa e nove mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-179m2-venda-RS1199000-id-2784725439/>

### 6.2 Referência 02

Casa localizada na Rua Guiara - Pompeia, com 193m<sup>2</sup> de área construída, em bom estado e com benfeitorias.

Anunciado à venda por R\$ 1.250.000,00 (Um milhão, duzentos e cinquenta mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-193m2-venda-RS1250000-id-2790525716/>

### 6.3 Referência 03

Sobrado localizado Rua Gurupá - Vila Anglo Brasileira, com 250m<sup>2</sup> de área construída, em ótimo estado e com benfeitorias.

Anunciado à venda por R\$ 1.450.000,00 (Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-anglo-brasileira-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS1450000-id-2765436914/>

## 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\$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitenta mil reais).***

Guarulhos, 01 de abril de 2025

## 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

**PARECER TÉCNICO DE**  
**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

2025

TR

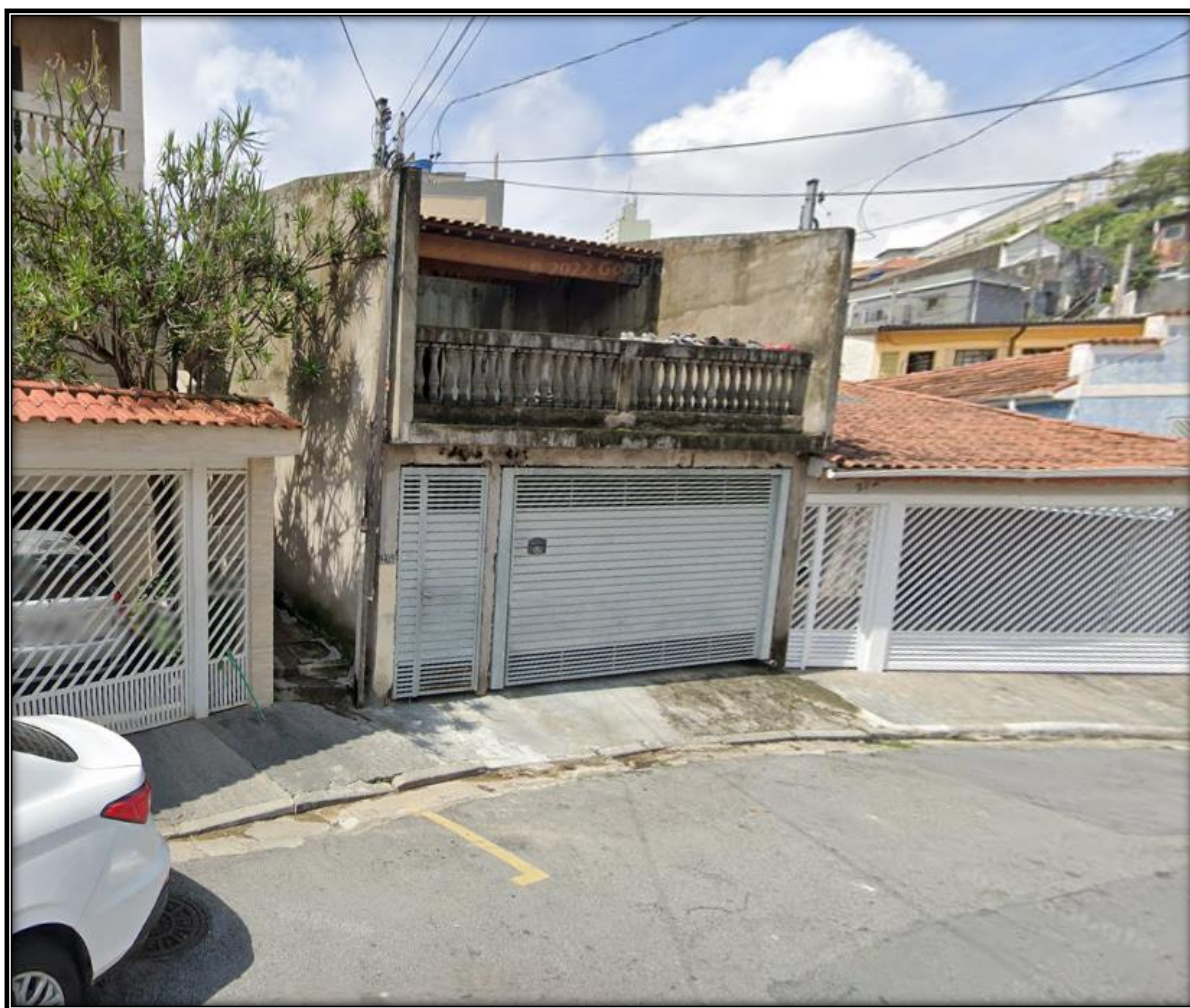
**INTERESSADO:** Everton Pinheiro.

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 Gurupá, 278 - Perdizes – São Paulo/SP

### **FRENTE DO IMÓVEL**



TR

## VISTA AÉREA



## **CARACTERÍSTICAS**

Registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sendo a matrícula do imóvel sob número 51.087.

O Imóvel avaliado está localizado na Rua Gurupá, 278, Perdizes, em São Paulo/SP. Seu terreno possui seis metros e vinte centímetros de frente e oito metros de fundos, por vinte e cinco metros e sessenta centímetros da frente aos fundos de um lado e vinte e seis metros de outro, encerrando a área de cento e setenta e dois metros quadrados. E sua construção com cento e noventa metros quadrados quarenta e cinco decímetros quadrados.

Imóvel localizado em via pavimentada, em bairro que possui toda infraestrutura de energia, água, esgoto e coleta de lixo.

Próximo a pontos de ônibus, com comércios diversos, farmácias, padarias, supermercados.

TR

### **PESQUISA DE MERCADO**

- Referência 01: Sobrado com 4 Quartos e 4 banheiros, 176m², em bom estado de conservação, no bairro Pompeia nas proximidades do imóvel avaliado.  
Anunciado a venda por R\$ 1.190.000,00;  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS1190000-id-2682400341/>
- Referência 02: Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros, 210m², em bom estado de conservação, no bairro Pompeia nas proximidades do imóvel avaliado.  
Anunciado a venda por R\$ 1.300.000,00;  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS1300000-id-2778040515/>
- Referência 03: Casa com 2 Quartos e 2 banheiros, 200m², em bom estado de conservação, no bairro Vila Anglo Brasileira nas proximidades do imóvel avaliado.  
Anunciado a venda por R\$ 1.060.000,00;  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-anglo-brasileira-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1060000-id-2753550509/>

### **AVALIO**

- **Valor patrimonial R\$ 1.040.000,00 (Um milhão e quarenta mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área 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, 01 de abril de 2025



## Parecer de avaliação imobiliária - Dr. Gessé Mota - 0122344-64.2006.8.26.0004 - Tatiane Raymundo.docx

Documento número #76f5bce0-2a7d-4877-9546-2bccdaf46a38

Hash do documento original (SHA256): 63066c2337a4ed26bfa61c62de1d1b545034fff503c12307130a8fa86e01457f

### Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 01 abr 2025 às 16:41:59

Clicksign  
REPRODUÇÃO PROIBIDA  
01/04/2025 15:30:36

Tatiane Raymundo

### Log

- 01 abr 2025, 15:25:05 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 76f5bce0-2a7d-4877-9546-2bccdaf46a38. Data limite para assinatura do documento: 25 de maio de 2025 (16:13). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01 abr 2025, 15:26:22 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiapere27@gmail.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 Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 01 abr 2025, 15:26:22 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiapere27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 01 abr 2025, 16:41:59 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiapere27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3899ac(...), vide anexo manuscript\_01 abr 2025, 15-30-27.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 191.178.194.201. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4493998 e longitude -46.5369011. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1167.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 abr 2025, 16:42:00 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 76f5bce0-2a7d-4877-9546-2bccdaf46a38.

**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 76f5bce0-2a7d-4877-9546-2bccdaf46a38, 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 de imóveis em 01 abr 2025 às 16:41:59

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3899ac(...)



Tatiane Raymundo  
manuscript\_01 abr 2025, 15-30-27.png