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 Santa Leocádia, 255 –

Vila Isolina Mazzei – São Paulo/SP

São Paulo 11 de agosto de 2026

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 Residencial Tijuco Preto Spe Ltda, referente ao processo que move contra Cf Construtora Ltda Processo 1000110-40.2025.8.26.0152.

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 sobrado localizado na Rua Santa Leocádia, 255 – Vila Isolina Mazzei – São Paulo/SP, contendo uma construção de um prédio com 8 salas, 7 banheiros e espaço para distribuição.

Valide aqui
este documento

3M-G6F2A-V2T5M-5R726

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 25.533 | ficha 01

São Paulo, 23 de outubro de 1.986.

IMÓVEL:- Uma casa e seu respectivo terreno, situados à rua - Santa Leocadia nº 255, no 47º Subdistrito-Vila Guilherme, medindo o terreno 7,30m de frente; por 41,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da - - frente, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha, - com o prédio nº 259, pelo lado esquerdo com o prédio nº 239, e pelos fundos com propriedade de José Fernandes.
Contribuinte:- nº 068.006.0024-5.

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





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





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





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





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





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





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





3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, fácil acesso a metrô e vias de grande fluxo.

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

4.1 Mapa de localização





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

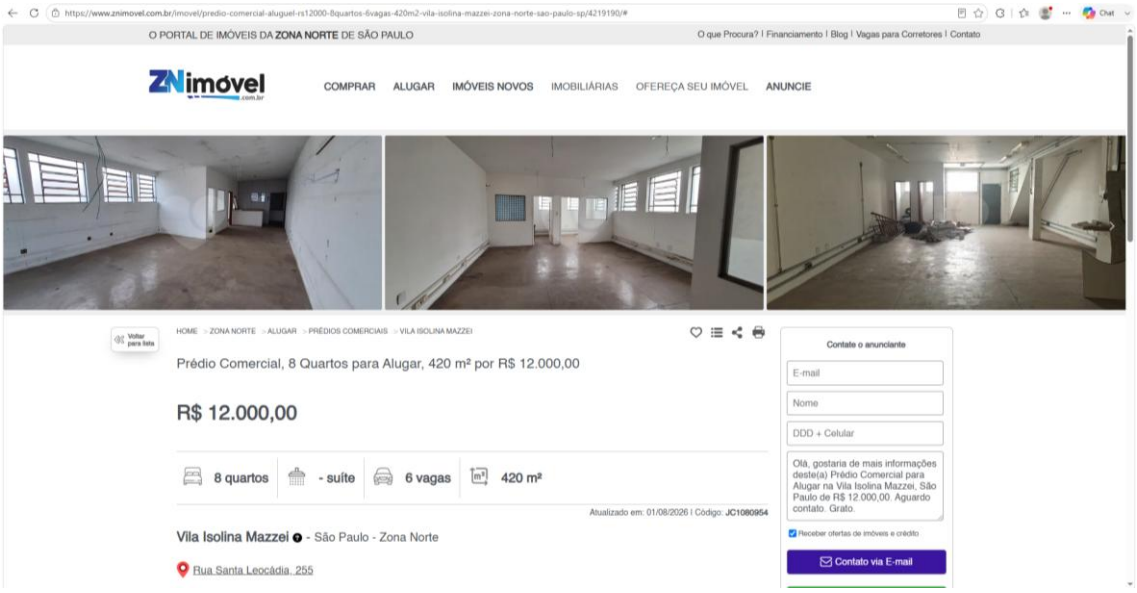
Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

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

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo. Vale salientar que esta perita não adentrou ao imóvel objeto desta avaliação. Foi localizado um anúncio de locação deste imóvel, conforme link abaixo, onde foi possível verificar seu atual estado de conservação (necessitanto de reformas), pois o anúncio consta a data de atualizado do dia 01/08/2026.

Link do anúncio: https://www.znimovel.com.br/imovel/predio-comercial-aluguel-rs12000-8quartos-6vagas-420m2-vila-isolina-mazzei-zona-norte-sao-paulo-sp/4219190/



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

6 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

O valor de aluguel não é fixado de forma aleatória: ele segue uma lógica de mercado. Em geral, nas grandes cidades brasileiras, o preço mensal corresponde a uma porcentagem que varia entre 0,3% e 0,6% do valor de venda do imóvel.

Por se tratar de um imóvel comercial, este percentual sobe um pouco.

Com isso, a base seria de 0,5%. Se tomarmos por base o anúncio feito (R$ 12.000,00), além das comparações de imóveis parecidos em outras imobiliários, chegaríamos ao valor de R$ 2.4000.000,00

Porém, para que haja uma comparação mais assertiva e corrigir eventuais discrepâncias das avaliações, aplica-se a dedução de 5% a 10% no valor dos imóveis comparativos para sanar quaisquer riscos de eventual maleabilidade nas negociações, principalmente em um imóvel que necessita de reformas grandes, tais como quadros e fiações elétricas, paredes com umidade, limpeza, atualização e pintura.

Trata-se de uma questão imprescindível, pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor negociado.

Se considerarmos 5%, chegaremos a um valor médio de venda do imóvel de **R$ 2.280.000,00**

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$ 2.280.000,00 *(dois milhões, duzentos e oitenta mil reais).

gov.br Documento assinado digitalmente
ARIANE MALANGA MITSUIAMA
Data: 13/08/2026 08:44:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

8 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-Graduanda em Direito Imobiliário pela FMU.