

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 296/2025

Endereço do imóvel: Rua Biotônico, nº 555 – Apto 203

Vila Urupês

Suzano/SP

PO

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI 140035-F

## Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Residencial Lisboa.

## Objetivo

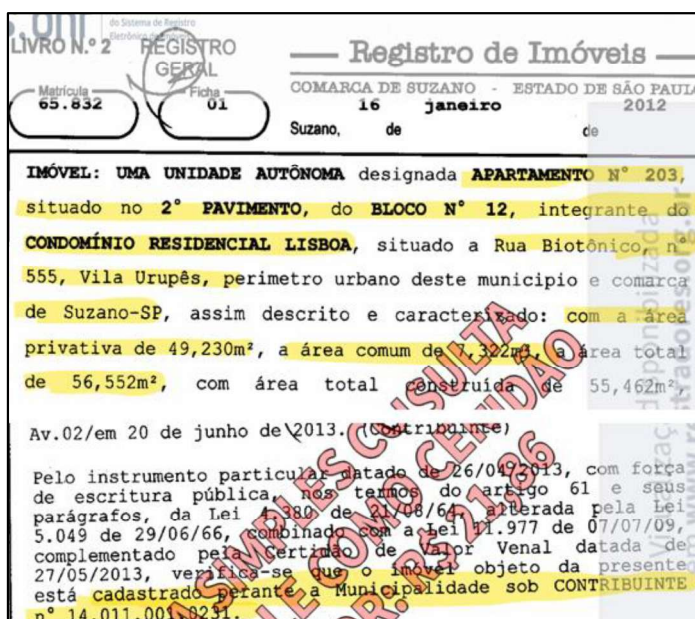
Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

## Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 65.832 localizado na Rua Biotônico, nº 555, Condomínio Residencial Lisboa, situado na Vila Urupês, Suzano - SP. Inscrito no Registro de Imóveis de Suzano – SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 203 no 2º pavimento, com área útil de 49,23m², área comum de 7,32m². Totalizando 56,55m². O condomínio dispõe de 280 vagas de garagem de uso coletivo, destinadas a carros e motocicletas, incluindo vagas exclusivas para pessoas com deficiência.

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.



PO

## Imóveis referenciais

- **Referência 01:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-48m2-venda-RS240000-id-2567721613/?source=ranking%2Crp>

**Valores**

Venda <b>R\$ 240.000</b>	Condomínio <b>R\$ 254/mês</b>
-----------------------------	----------------------------------

---

**Características**

48 m²	2 quartos	1 banheiro
1 vaga	2 andar	Churrasqueira

Todas as características ▾

---

**Localização**

Rua Biotônica, 295 - Vila Urupês, Suzano - SP

- **Referência 02:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-50m2-venda-RS210000-id-2842640928/?source=ranking%2Crp>

**Valores**

Venda <b>R\$ 210.000</b>	Condomínio <b>R\$ 358/mês</b>
-----------------------------	----------------------------------

---

**Características**

50 m²	2 quartos	1 banheiro
1 vaga	Aceita animais	Playground

Todas as características ▾

---

**Localização**

Rua Biotônica, 206 - Vila Urupês, Suzano - SP

- **Referência 03:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-52m2-venda-RS240000-id-2751425111/?source=ranking%2Crp>

**Valores**

Venda <b>R\$ 240.000</b>	Condomínio <b>R\$ 400/mês</b>
-----------------------------	----------------------------------

---

**Características**

52 m²	3 quartos	1 banheiro
1 vaga	1 andar	Churrasqueira

Todas as características ▾

---

**Localização**

Rua Biotônica, 555 - Vila Urupês, Suzano - SP

PO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DO ROCIO BRINATTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2026 às 17:53, sob o número WSN26700031877. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001658-50.2024.8.26.0606 e código DhhdD03c.

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\$ 215.000,00.**

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

*Patrício Orlando Figueroa*

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

## Avaliação imobiliária - Dra. Andressa Brinatti - 0001658-50.2024.8.26.0606 - Patrício Orlando.docx

Documento número #da81f31c-4683-413e-8211-12fae92f19cb

Hash do documento original (SHA256): 88fc0fa0981c04c73ddc3e57d2b9d766a5d94631da477632a93bb39d3d6d3291

### Assinaturas

#### ✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 15 out 2025 às 12:11:00

*Patrício Orlando Figueroa*

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

### Log

- 15 out 2025, 12:00:02 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número da81f31c-4683-413e-8211-12fae92f19cb. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (12:47). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 out 2025, 12:02:03 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.
- 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.
- 15 out 2025, 12:02:03 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 15 out 2025, 12:11:00 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1d2638(...), vide anexo manuscript\_15 out 2025, 12-10-17.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.133. Componente de assinatura versão 1.1322.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 15 out 2025, 12:11:01 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número da81f31c-4683-413e-8211-12fae92f19cb.

**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 da81f31c-4683-413e-8211-12fae92f19cb, 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 15 out 2025 às 12:11:00

**ASSINATURA MANUSCRITA**

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1d2638(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.  
manuscript\_15 out 2025, 12-10-17.png

**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:** Condomínio Residencial Lisboa.

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 Biotônico, 555 – Vila Urupês, Suzano - SP

### **FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO**



### **CARACTERÍSTICAS**

Apartamento de nº203, do 2º pavimento, localizado no bloco 12 do “Condominio Lisboa” que está registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Suzano– SP, sob matrícula 65.832.

O imóvel tem uma área privativa de 49,23m<sup>2</sup>, área comum de 7,32m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 56,55m<sup>2</sup>. O bem se encontra cadastrado sob número 14.011.001.0231. O condomínio conta com 280 vagas de garagem coletivas, que atendem carros e motos, incluindo vagas acessíveis para pessoas com deficiência.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Governador Mario Covas.

TR

## **PESQUISA DE MERCADO**

- **Referência 01:** Apartamento com 46m<sup>2</sup>, localizado na mesma Rua Biotônico, com características semelhantes.  
Anunciado a venda por R\$ 210.000,00;  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-46m2-venda-RS210000-id-2832278025/?source=ranking%2Crp>
  
- **Referência 02:** Apartamento com 48m<sup>2</sup>, localizado na mesma Rua Biotônico, com características semelhantes.  
Anunciado a venda por R\$ 230.000,00;  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-48m2-venda-RS230000-id-2832032248/?source=ranking%2Crp>
  
- **Referência 03:** Apartamento com 46m<sup>2</sup>, localizado na mesma Rua Biotônico, com características semelhantes.  
Anunciada a venda por R\$ 215.000,00;  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-46m2-venda-RS215000-id-2524183175/?source=ranking%2Crp>

## **AVALIO**

✓ **Valor patrimonial R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais)**

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.

São Paulo, 15 de outubro de 2025

*Tatiane Raymundo*

## Laudo de Avaliação - Dra. Andressa Brinatti - 0001658-50.2024.8.26.0606-Tatiane Raymundo.docx

Documento número #6887b868-c1f7-45ae-8f48-eaf5537dff2b

Hash do documento original (SHA256): bf951dc677b2563933e993944b2deeca42e5a7bea90e237cb8e64f8400663dba

### Assinaturas

✔ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 15 out 2025 às 12:07:38

Tatiane Raymundo

### Log

- 15 out 2025, 12:02:16 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 6887b868-c1f7-45ae-8f48-eaf5537dff2b. Data limite para assinatura do documento: 14 de novembro de 2025 (12:02). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 out 2025, 12:03:01 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: 22 de novembro de 2025 (12:47).
- 15 out 2025, 12:03:02 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@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.
- 15 out 2025, 12:03:02 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiape27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2.
- 15 out 2025, 12:07:38 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 141381(...), vide anexo manuscript\_15 out 2025, 12-07-27.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 191.178.194.201. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4455329 e longitude -46.5277048. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1322.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 out 2025, 12:07:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6887b868-c1f7-45ae-8f48-eaf5537dff2b.

**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 6887b868-c1f7-45ae-8f48-eaf5537dff2b, 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 15 out 2025 às 12:07:38

**ASSINATURA MANUSCRITA**

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 141381(...)

Tatiane Raymundo  
manuscript\_15 out 2025, 12-07-27.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 Biotônico, 555, apto 203 – Bloco 12 do Condomínio  
Residencial Lisboa – Vila Urupês  
Suzano - SP

São Paulo 15 de outubro de 2025

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 Condomínio Residencial Lisboa.

## 1.2 Finalidade


Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

# 2. IMÓVEL AVALIANDO

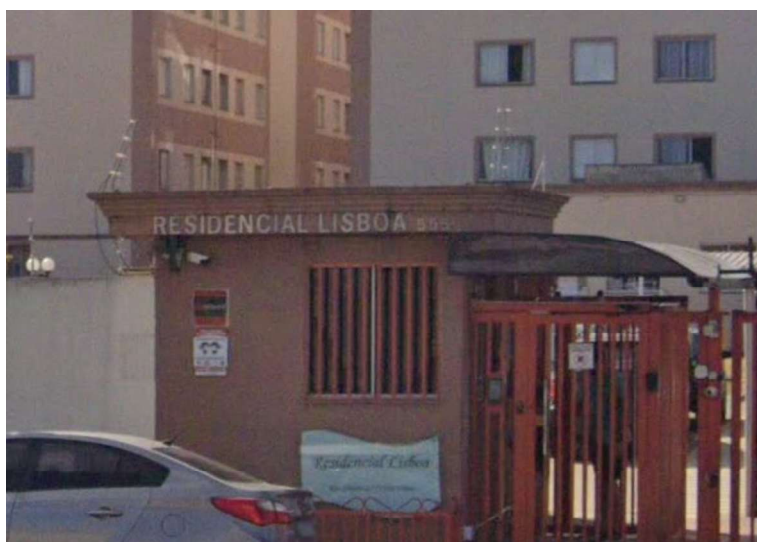
## 2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Condominio Residencial Lisboa”, que fica situado na Vila Urupês localizado em Suzano - São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 65.832 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP, descrito como apartamento nº 203, do 2º pavimento, tem área útil privativa de 49,23m², área comum de 7,32m², tendo assim uma área total de 56,55m². O imóvel está devidamente cadastrado sob o número 14.011.001.0231. O condomínio possui 280 vagas de garagem de uso comum, destinadas ao estacionamento de automóveis e motocicletas, contemplando também vagas reservadas a pessoas com deficiência, em conformidade com as normas vigentes.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 13-10-2025 17:08:20					ÁREA CONST (m²) <b>49,23</b>	TELHEIRO (m²) 7,32	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF. (m²) 56,55
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA (m²)	PADRÃO
2025	139624	14.011.001.0231	13	DE P/01	13900,00	44,16	96,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
Contribuinte: 286450 - F - PEDRO ANTONIO CARVALHO DOS COOBRIGADOS					0,00	33105,21	71029,06	104134,27
COBRIGADOS					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 550,89 TOTAL - R\$ 550,89			
ENDEREÇO DO IMÓVEL					PARCELA VENCIMENTO VALORES EM R\$			
RUA BIOTONICO, 555 APT0 203 BL 12					ÚNICA 15/03/2025 R\$523,35			
VILA URUPES 08.616-040 SUZANO-SP					1 15/03/2025 R\$55,08			
ENDEREÇO ENTREGA					2 15/04/2025 R\$55,08			
RUA BIOTONICO, 555 APT0 203 BL 12					3 15/05/2025 R\$55,08			
VILA URUPES 08.616-040 SUZANO-SP					4 15/06/2025 R\$55,08			
					5 15/07/2025 R\$55,08			
					6 15/08/2025 R\$55,08			
					7 15/09/2025 R\$55,08			
					8 15/10/2025 R\$55,08			
					9 15/11/2025 R\$55,08			
					10 15/12/2025 R\$55,17			
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			

### 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do Condomínio





## 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 na Vila Urupês, com 48m<sup>2</sup> de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-48m2-venda-RS240000-id-2830972114/?source=ranking%2Crp>

### 6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado na Rua Biotônico, com 48m<sup>2</sup> de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-48m2-venda-RS230000-id-2775988836/?source=ranking%2Crp>

### 6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado na Rua Biotônico, com 44m<sup>2</sup> de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais);

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-urupes-bairros-suzano-com-garagem-44m2-venda-RS215000-id-2655646600/?source=ranking%2Crp>

## 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\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte e cinco mil reais).***

ARIANE  
MALANGA  
MITSUIAMA:4129  
1216855

Assinado de forma digital  
por ARIANE MALANGA  
MITSUIAMA:41291216855  
Dados: 2025.10.15  
15:10:24 -03'00'

## 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.