

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 Joaquim Ferreira Gomes, 685 (Est. Mun. Teodor Condiev),
apto 13 do bloco E – Cond. Res. Parque das Orquideas - Jardim
Marchissolo -
Sumaré - SP

São Paulo 20 de fevereiro 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 Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

1.2 Finalidade

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

2. IMÓVEL AVALIANDO

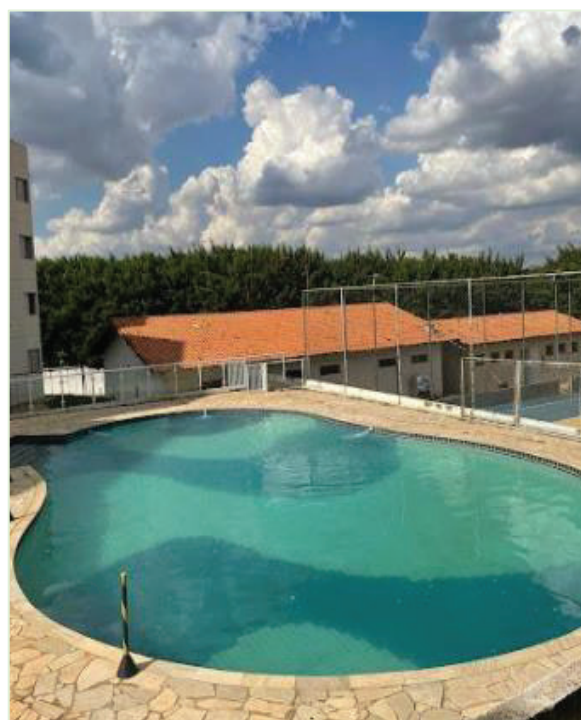
2.1 Descrição do imóvel

Um apartamento localizado no “Condomínio Residencial Parque das Orquídeas”, que fica situado no bairro Jardim Marchissolo em Sumaré - São Paulo.

O imóvel está atrelado a matrícula nº 83.384 do Registro de Imóveis de Sumaré - SP, descrito como apartamento nº 13, térreo do bloco E, tem área útil privativa de 61,78m², área comum de 7,77m², tendo assim uma área total de 69,55m². O apartamento possui uma vaga de garagem.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



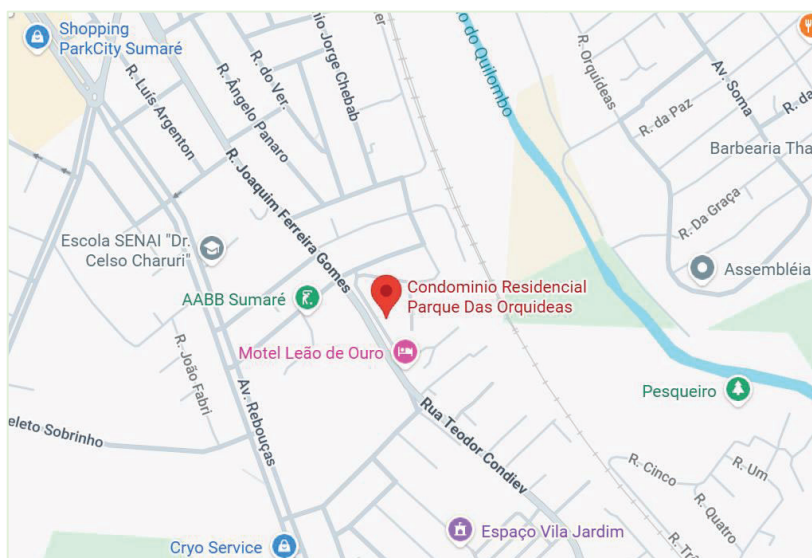


4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo à Avenida Rebouças, 800m de distância do Shopping ParkCity 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

Apartamento, também localizado no Residencial Pq. Das Orquídeas, com 64m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais);

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-64-m-por-r\\$-3013269823.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=15](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-64-m-por-r$-3013269823.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=15)

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Residencial Pq. Das Orquídeas, com 65m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 245.000,00 (Duzentos e quarenta e cinco mil reais);

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-sumare-sp-3027368243.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=10

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Residencial Pq. Das Orquídeas, com 68m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais);

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-jardim-marchissolo-2946870562.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=9


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\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais).

Documento assinado digitalmente
 **ARIANE MALANGA MITSUIAMA**
Data: 20/02/2026 13:36:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

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.

2026

TR

INTERESSADO: Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

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 Joaquim Ferreira Gomes, 685 (continuação da Est. Mun. Teodor Condiev) – Jardim Marchissolo - Sumaré - SP

FOTO DA ENTRADA DO CONDOMINIO:



CARACTERÍSTICAS

Apartamento de nº13, do térreo, localizado no “Residencial Parque das Orquídeas” que está registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré – SP, sob matrícula 83.384.

O imóvel tem uma área privativa de 61,78m², área comum de 7,77m², perfazendo uma área total de 69,55m². Contendo o direito do uso de uma vaga de garagem.

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. Esquina com a Rua Solange Rohwedder.

TR

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Apartamento com 66m², localizado no mesmo Residencial Pq. Das Orquídeas, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 214.000,00;
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-sumare-jardim-marchissolo-com-3022145566.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=1

- **Referência 02:** Apartamento com 61m², localizado mesmo Residencial Pq. Das Orquídeas, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 235.000,00;
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-residencial-orquideas-regiao-3009840919.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=27

- **Referência 03:** Apartamento com 68m², também localizado no Jardim Marchissolo, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 260.000,00;
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-para-venda-e-locao-2967474389.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=16

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 211.000,00 (Duzentos e onze 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, 20 de fevereiro de 2026

Tatiane Raymundo

Laudo de Avaliação - Dra. Lídia Montagner - 1011065-50.2016.8.26.0604 - Tatiane Raymundo.docx

Documento número #ed850a86-217c-48e9-8f58-91acd92e91cc

Hash do documento original (SHA256): 5a2522e1c9b0e71379504a5d989403fc4f52ce9711a1fcf2905c6377a87313b0

Assinaturas

✔ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 20 fev 2026 às 13:57:32



Tatiane Raymundo

Log

- 20 fev 2026, 13:21:28 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número ed850a86-217c-48e9-8f58-91acd92e91cc. Data limite para assinatura do documento: 22 de março de 2026 (13:21). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 fev 2026, 13:22:03 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 março de 2026 (18:21).
- 20 fev 2026, 13:22:03 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.
- 20 fev 2026, 13:22:03 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.
- 20 fev 2026, 13:57:32 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 e0905b(...), vide anexo manuscript_20 fev 2026, 13-57-22.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 188.140.26.51. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 41.09561720903127 e longitude -8.630730364978989. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1386.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 fev 2026, 13:57:33 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ed850a86-217c-48e9-8f58-91acd92e91cc.

**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 ed850a86-217c-48e9-8f58-91acd92e91cc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 20 fev 2026 às 13:57:32

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_20 fev 2026, 13-57-22.png

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 340/2026

Endereço do imóvel: Rua Joaquim Ferreira Gomes, nº 685 – Apto 13, bl E
Jardim Eldorado
Sumaré/SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Residencial Parque das Orquídeas.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um apartamento vinculado sob matrícula nº 83.384 localizado na Rua Joaquim Ferreira Gomes, nº 685 (Est. Mun. Teodor Condiev), Condomínio Residencial Parque das Orquídeas, situado na Jardim Eldorado, Sumaré - SP. Inscrito no Registro de Imóveis de Sumaré- SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 13 no térreo do bloco "E", com área útil de 61,78m², área comum de 7,77m². Totalizando 69,55m². Contendo direito a uso de 1 vaga de garagem, indeterminada, porém demarcada, sem atuação de manobrista.

inscrita no CNPJ nº 45.987.161/001-59, vendeu a ROSANA APARECIDA MARTINELLI, brasileira, solteira, nascida aos 23.03.1969, assistente de recursos humanos, RG. 16.968.910-SP e CIC. 115.572.088-16, residente na rua das Tamaras, nº 360, Jardim São Pedro, em Americana-SP, uma fração ideal de 0,625000%, no terreno desta matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 13, no térreo, Bloco E, e respectiva vaga de garagem do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas I.

representadas pelas unidades autônomas a saber: **BLOCOS "A" à "J" ANDAR TERREO** - apartamentos números 11, 12, 13 e 14. 1º ANDAR - apartamentos 21, 22, 23 e 24. 2º ANDAR - apartamentos 31, 32, 33 e 34. 3º ANDAR - apartamentos 41, 42, 43 e 44. **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES:** Cada apartamento contém: Área real privada de 61,78 m²; Área real comum de 7,77m²; Área real total de 69,55 m²; Fração ideal no terreno de 0,625000%. Na fração ideal no terreno já está incluída a área referente a vaga de estacionamento, em lugar individual e indeterminado. A Presente

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

PO

- **Referência 01:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-62-m-por-r\\$-2948837158.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-62-m-por-r$-2948837158.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8)

 62 m ² tot.	 62 m ² útil	 1 banheiro	 1 vaga	 2 quartos
Apartamento com 2 dormitórios à venda, 62 m² por R\$ 200.000,00 - Jardim Marchissolo - Sumaré/SP				
Apartamento à Venda, 03 Dormitórios, Cond. Residencial Parque das Orquídeas, Sumaré/SP.				

- **Referência 02:** https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-jardim-2967839966.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5

 68 m ² tot.	 68 m ² útil	 1 banheiro	 1 vaga	 2 quartos
Apartamento com 2 quartos à venda - Jardim Marchissolo - Sumaré/SP				
Apartamento com 2 quartos à venda - Jardim Marchissolo - Sumaré/SP				

- **Referência 03:** https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-jardim-marchissolo-sumare-sp-2999924112.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=3

 70 m ² tot.	 70 m ² útil	 1 banheiro	 1 vaga	 3 quartos	 19 anos
Apartamento à venda - Jardim Marchissolo - Sumaré/SP					
Apartamento à venda, 69,55 m ² - Jardim Marchissolo - Sumaré/SP					

PO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEMETRIUS ADALBERTO GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2026 às 18:09, sob o número WSMR26700176093. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011065-50.2016.8.26.0604 e código BsWh222e.

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\$ 206.615,00.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária Dra. Lídia Montagner - 1011065-50.2016.8.26.0604-Patrício Orlando.docx

Documento número #9156093f-337e-4a37-8783-74356c8a196c

Hash do documento original (SHA256): e15d6372798c1c389243b617d368e8898db4668df0429483a052df88ffcdab28

Assinaturas

✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 20 fev 2026 às 13:30:47



Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 20 fev 2026, 13:20:31 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 9156093f-337e-4a37-8783-74356c8a196c. Data limite para assinatura do documento: 22 de março de 2026 (13:20). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 fev 2026, 13:21:17 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.
- 20 fev 2026, 13:21:17 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.
- 20 fev 2026, 13:30:47 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 f380b1(...), vide anexo manuscript_20 fev 2026, 13-30-26.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.214. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0050646 e longitude -47.9352259. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1386.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 fev 2026, 13:30:48 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9156093f-337e-4a37-8783-74356c8a196c.

**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 9156093f-337e-4a37-8783-74356c8a196c, 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 de imóveis em 20 fev 2026 às 13:30:47

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f380b1(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto.
manuscript_20 fev 2026, 13-30-26.png