

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

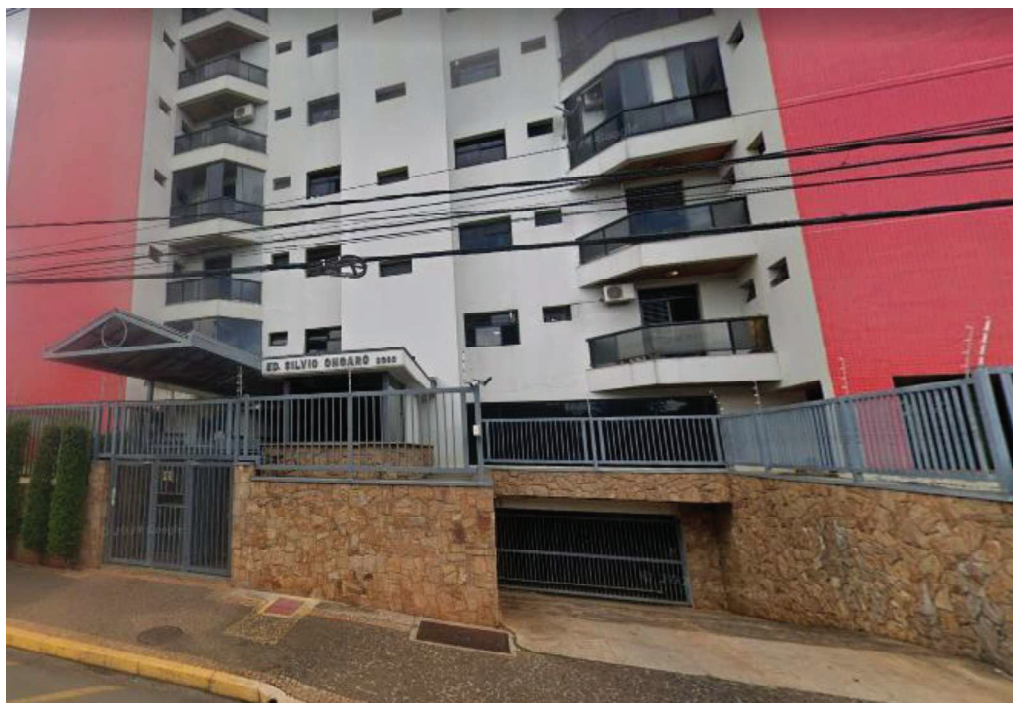
2025

INTERESSADO: Condomínio Edifício Silvio Ongaro.

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: Av. Rebouças, 3284, Sumaré - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento nº 123, localizado no 12º andar, do "Condomínio Edifício Silvio Ongaro", devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, sob a matrícula nº 93.829.

O imóvel possui área privativa do apartamento de 131,46m², área privativa total de 153,96m² incluindo as 2 vagas de garagem que possuem 22,50m², área comum de 69,81m², totalizando 223,77m² de área construída.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércios próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Ao lado do ParkCity Shopping Sumaré.

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Apartamento com 131m², localizado no mesmo Condomínio Edifício Silvio Ongaro, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 740.000,00;
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-centro-sumare-sp-2998415614.html>
- **Referência 02:** Apartamento com 137m², localizado no mesmo Condomínio Edifício Silvio Ongaro, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 990.000,00;
<https://www.avmimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-3-quartos-137-m/AP3499-SUM?from=sale>
- **Referência 03:** Apartamento com 137m², localizado no mesmo Condomínio Edifício Silvio Ongaro, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 680.000,00;
<https://www.avmimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-3-quartos-137-m/AP3401-SUM?from=sale>

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 740.000,00 (Setecentos e quarenta 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, 01 de julho de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 251/2025

Endereço do imóvel: Av. Rebouças, 3284 – Ap 123

Jardim Marquisollo, Sumaré - SP

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Edifício Silvio Ongaro.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Trata-se de uma unidade autônoma designada como apartamento nº 123, localizada no 12º andar, Edifício Silvio Ongaro, situado na Av. Rebouças, 3284, Sumaré – SP. O imóvel encontra-se devidamente registrado sob a matrícula nº 93.829, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

A unidade possui área útil de 131,46m², área de garagem de 22,50m² correspondente à 2 vagas de garagem totalizando a área privativa de 153,96m², e área comum de 69,81m², totalizando uma área construída de 223,77m², conforme descrito na respectiva matrícula.

O edifício está situado ao lado do Shopping Park City Sumaré, em área predominantemente residencial, com boa oferta de comércio local, escolas, supermercados e serviços essenciais. Possui proximidade ao centro de Sumaré, além de contar com diversas opções de transporte público e infraestrutura urbana consolidada com redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta de lixo.

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: <https://www.gegeimoveis.com.br/imovel/3193394/apartamento-venda-sumare-sp-condominio-edificio-silvio-ongaro-centro>

Apartamento para Venda, Sumaré / SP

Ref: AP00040, bairro CONDOMINIO EDIFICIO SILVIO ONGARO - CENTRO, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 3 banheiros, 2 vagas de garagem, mobiliado, área total 131,00 m²

Compartilhar:



R\$ 650.000

Condomínio
R\$ 1.350,00

IPTU
196,00

3 Dormitórios

1 Suíte

3 Banheiros

2 Vagas

Sala
1

Código: AP00040

Bairro: CONDOMINIO EDIFICIO SILVIO ONGARO - CENTRO

Área Total: 131,00 m²

Em Condomínio: Sim

Mobiliado: Sim

- Referência 02: <https://portal.kenlo.com.br/imovel/apartamento-sumare-3-quartos-134-m/AP0709-SUM?from=sale>

Fotos

Mapa

Sobre apartamento com 134 m² à venda em Sumaré - SP

134 m²
Área útil

3 Quartos

1 Suíte

1 Banheiro

2 Vagas

Apartamento de cobertura: 3 dormitórios sendo 1 suíte com armários, sala, copa e cozinha com armários, banheiro, área de serviço, 2 vagas de garagem.

Venda

R\$ 750.000
R\$ 5.597/m²

Quero mais informações

Contato por WhatsApp



**AVM Imóveis -
Imobiliária em
Sumaré e
Hortolândia**

CRECI: 16.121J

- Referência 03: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplo-apartamento-com-3-dorm-e-suite-ao-lado-do-3001603790.html>

					
131 m ² tot.	131 m ² útil	2 banheiros	2 vagas	3 quartos	1 suíte
					
15 anos					

AMPLO APARTAMENTO COM 3 DORM E SUÍTE AO LADO DO SHOPPING SUMARÉ

Apartamento · 131m² · 3 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 899.000

Condomínio R\$ 390 · IPTU R\$ 190

 Avenida Rebouças, Centro, Sumaré

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\$ 725.000,00.

São Paulo, 26 de junho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br PATRÍCIO ORLANDO FIGUEROA PINTO
Data: 30/06/2025 12:49:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

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: Av. Rebouças, 3284 – Ap 123
Planalto do Sol, Sumaré – SP

São Paulo, 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 Edifício Silvio Ongaro.

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

O imóvel em questão é um apartamento identificado sob o nº 123, localizado no 12º pavimento, e as vagas de garagem nº 16 e 17, pertencente ao Condomínio Edifício Silvio Ongaro, município de Sumaré, Estado de São Paulo. Encontra-se devidamente registrado sob a matrícula nº 93.829, do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP.

A unidade possui área útil do apartamento de 131,46m², acrescida de 22,50m² correspondente às duas vagas de garagem, sendo um total de área privativa de 153,96m²; e 69,81m² de área comum, totalizando 223,77m².

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 93.829

ficha 01

fls. 222

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP

IMÓVEL: Apartamento nº 123, do 12º pavimento tipo ou 14º andar, e vagas de garagens nºs. 16 e 17, do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SILVIO ONGARO**, sito Avenida Rebouças, nº 3300, esquina com Rua João Antonio Breda e Rua Paschoal Marmiroli, no loteamento Parque Ongaro, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, com a área útil de 131,46 m²; área privativo de 153,96 m²; área comum 69,81 m²; área total de 223,77 m²; área correspondente a 2 vagas de garagens 22,50 m²; cabendo 2,0613% de coeficiente de proporcionalidade, com uma área de terreno da fração ideal com 58,66 m². **Contribuinte:** 1.111.0609.071.0. **PROPRIETÁRIA:** ROSANA

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

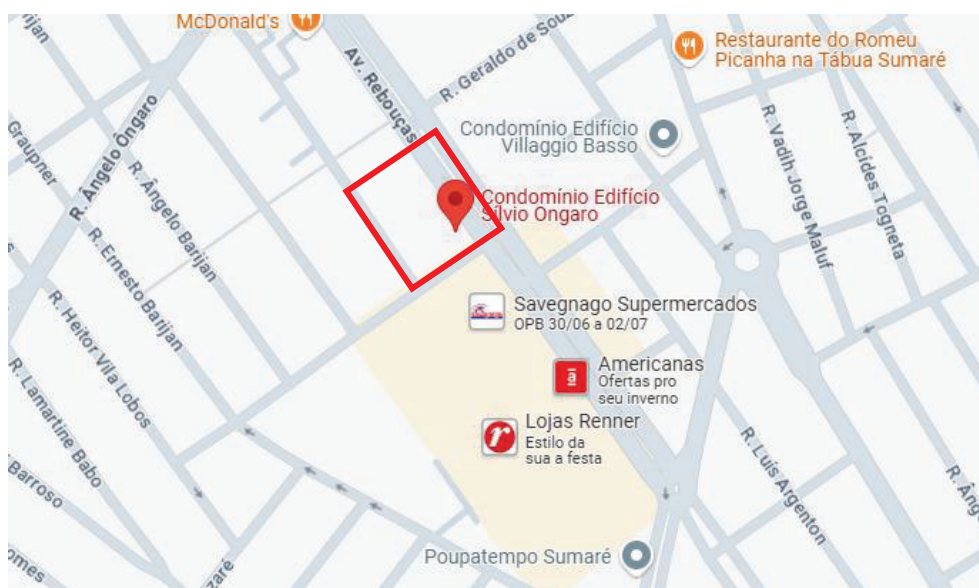


Fachada do Condomínio

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 ao Shopping Park City 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 Condomínio Edifício Silvio Ongaro, com 131m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 740.000,00 (Setecentos e quarenta mil reais);

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-centro-sumare-sp-2998415614.html>

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Condomínio Edifício Silvio Ongaro, com 131m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 680.000,00 (Seiscentos e oitenta mil reais);

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imperdivel-oportunidade-de-investimento:-apartamento-2999610816.html>

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Centro de Sumaré, com 134m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais);

<https://portal.kenlo.com.br/imovel/apartamento-sumare-3-quartos-134-m/AP0709-SUM?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\$ 710.000,00 (Setecentos e dez mil reais).

ARIANE
MALANGA
MITSUIAMA:
41291216855

Assinado de forma
digital por ARIANE
MALANGA
MITSUIAMA:41291216
855
Dados: 2025.06.30
16:38:36 -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

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.