

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Imóvel Avaliando: lote n. 4, quadra D, situado no loteamento denominado condomínio entre Serras e Águas, município de Vargem SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico para venda.

Solicitante: Associação de Proprietários do Loteamento Entre Serras e Aguas Vargem SP.

Avaliador: Katia Regina de Araújo Rodrigues
CRECI 248113 CNAI 45535



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

<u>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</u>	<u>1</u>
<u>SUMÁRIO</u>	<u>2</u>
<u>1. SOLICITANTE</u>	<u>3</u>
<u>2. FINALIDADE</u>	<u>3</u>
<u>3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)</u>	<u>3</u>
<u>4. DA COMPETÊNCIA</u>	<u>3</u>
<u>5. PARTES DA ABNT/NBR</u>	<u>4</u>
<u>6. ABREVIATURAS</u>	<u>4</u>
<u>7. IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>5</u>
<u>8. VISTORIA</u>	<u>5</u>
<u>9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</u>	<u>6</u>
<u>9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>7</u>
<u>10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</u>	<u>8</u>
<u>11. CONFRONTAÇÕES</u>	<u>9</u>
<u>12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO</u>	<u>9</u>
<u>13. VISTA AÉREA</u>	<u>10</u>
<u>14. METODOLOGIA UTILIZADA</u>	<u>10</u>
<u>15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</u>	<u>11</u>
<u>15.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1</u>	<u>11</u>
<u>15.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2</u>	<u>12</u>
<u>15.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3</u>	<u>13</u>
<u>16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</u>	<u>14</u>
<u>16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA</u>	<u>14</u>
<u>16.2. RESULTADO AUFERIDO</u>	<u>15</u>
<u>17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS</u>	<u>15</u>
<u>17.1. FATORES CORRETIVOS DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>16</u>
<u>18. CONCLUSÃO</u>	<u>17</u>
<u>20. ANEXOS</u>	<u>20</u>
<u>20.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER</u>	<u>20</u>
<u>20.2. TABELA DE FATORES CORRETIVOS AO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	<u>21</u>
<u>20.3. MATRÍCULA DO IMÓVEL</u>	<u>22</u>

1. SOLICITANTE

Associação de Proprietários do Loteamento "condomínio Entre Serras e Águas", localizada no bairro do Lopo, Município de Vargem/SP, CEP. 12.935-000.

2. FINALIDADE

O presente Laudo Pericial Judicial tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do lote n. 4, quadra D, situado no loteamento denominado condomínio entre Serras e Águas, município de Vargem SP. Matrícula número 53.504 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista SP, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Vargem SP.

3. NUMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – ESAJ 01/2026

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “***Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária***”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “***Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente***”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “***A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis***”.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de HERMES MARTOS DA SILVA, está localizado no lote n. 4, quadra “D”, situado no loteamento denominado condomínio entre Serras e Aguas, município de Vargem SP. Matrícula número 53.504 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista SP.

“O lote tem as seguintes medidas: 25,00 metros de frente para alameda da Mantiqueira, do lado direito mede 46,91 metros onde confrontando com o lote 5, do lado esquerdo mede 48,73 metros onde confronta com o lote 3, e nos fundos mede 26,00 onde confronta com Área Verde / sistema de lazer, encerrando a área total de 1.112,39 m².

8. VISTORIA

O imóvel foi objeto de vistoria *in loco*, realizada pela Perita subscritora, acompanhado do Sr. José Roberto, engenheiro civil, no dia 05/12/2025, no período da manhã, em conformidade com os procedimentos técnicos estabelecidos pelas normas da ABNT aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14.653.

Na ocasião, foram avaliadas as condições gerais do imóvel, constatando-se que se trata de terreno localizado no interior do Condomínio Entre Serras e Águas, situado em cota inferior ao nível da via interna, possuindo faixa de preservação permanente, constantes nos lotes das quadras “A” e “D”, são consideradas áreas “non Aedificandi” conforme lei federal 6766/79.

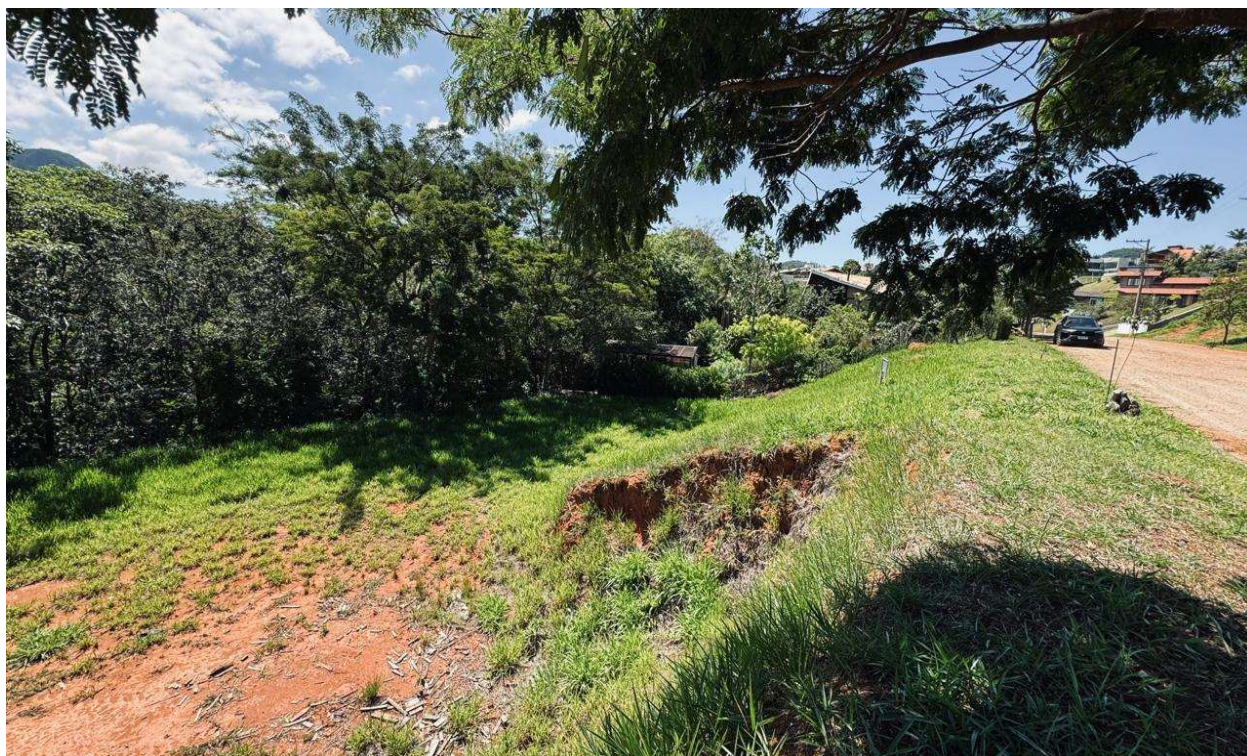
Mesmo estando localizado na quadra “D”, o lote é para uso estritamente residencial unifamiliar. Apenas os lotes 1,8 e 9 da quadra “D” são de uso misto (residencial e comercial).

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o terreno

Frente	25 M
Topografia	Declive
Extensão	1.112,39
Posição	Meio da Quadra
Posição Rua	Abaixo do nível
Preservação	50 Metros



9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA GERAL DO IMÓVEL



10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando, lote n. 4, quadra D, situado no loteamento denominado condomínio entre Serras e Aguas, município de Vargem SP, trata-se de um condomínio fechado, portaria 24 horas, acesso a represa.

Local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Vargem e um município pequeno e tranquilo do interior de São Paulo, próximo a região bragantina, faz divisa com sul de Minas.

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 12 Km)

1 Centro comercial
1 Praças
Pontos de ônibus
Supermercados
Padarias
Agências bancárias
Agência dos Correios
Faculdade
Colégios de ensino fundamental e médio
Farmácias

Infraestrutura do condomínio

Rua interna não asfaltada, é de cascalho.
Rede de eletricidade
Água (Poço Artesiano)
Esgoto por fossa séptica individual
Rede de Internet fibra

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 53.504 do 1º Registro de Imóveis do município de Bragança Paulista SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. 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 e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, 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, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

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.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1

chavesnamao.com.br

Anúncio 17 Fotos Mapa Street

Venda
R\$ 450.000
IPTU R\$ --

Terreno em Condomínio

Terreno em condomínio fechado à venda na CONDOMÍNIO ENTRE SERRAS E ÁGUAS, 99, Condomínio Represa das Serras, Vargem

Descrição

Última atualização: 23/12/2025 às 10:03h | Ref: 1456

REF 1456
terreno 1.176 m²
acesso à represa com rampra própria do condomínio.
ótima topografia,
garagem náutica,
portaria e segurança 24 horas.
casas com excelente padrão de construção.

Condomínio Entre Serras E Águas, 99, Condomínio Repres...

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

joanopolisimoveis.com.br — Privado

Venda
Loteamentos
Fechados/Condomínios.
Represa
Terrenos

REPRESA (L6) – RESIDENCIAL ENTRE SERRAS E ÁGUAS – Vargem/SP

Infraestrutura do Residencial:

- Portaria e vigilância 24h;
- Abastecimento de água;
- Energia elétrica;
- Ruas iluminadas, pedregulhadas e arborizadas;
- Rampa de acesso à represa;
- Pier e garagem náutica de uso do condomínio;
- Registro de imóveis de Bragança Paulista nº 47757;
- Excelente acesso;
- Paisagismo e amplo espaço de lazer;
- Internet

R\$420.000

1021 m2

Visão
Geral

CÓDIGO
L6

Em
Destaque

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Reinaldo de Lima Cezar, liberado nos autos em 20/01/2026 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código mAYUsWqW.

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3

chavesnamao.com.br — Privado



Anúncio

Fotos & Videos

Mapa

Str



Terreno em condomínio na represa, entre serras e águas bragança paulista - sp

Descrição

Última atualização: 23/12/2025
às 10:03h | Ref: 1083

REF 1083

1039 m² ,
25 metros de testada,
excelente topografia,
vista para represa e serra,
acesso à represa com
rampa própria do condomínio,
portaria e segurança ,
casas com excelente
padrão de construção,
um dos melhores condomínio

Venda

R\$ 400.000

IPTU R\$ --



Represa, 567, Condomínio
Represa Das Serras, Vargem/SP



Área total

 1.039m²

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. QUANTO AOS PREÇOS E TIPO DE OFERTA

Para os terrenos referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido oferta de mercado, verifica-se que, em geral, os preços anunciados superestimam o valor de mercado, sendo necessária a adequação mediante aplicação de fatores corretivos que reflitam as características específicas do imóvel avaliando.

Em conformidade com a ABNT NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, que dispõe que “os dados de oferta constituem indicações relevantes do valor de mercado; entretanto, devem ser consideradas as superestimativas que, em geral, acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificadas por meio do confronto com dados de transações”, aplica-se, no presente laudo, a utilização de fatores corretivos considerando particularidades do terreno, tais como nível em relação à rua, proximidade de corpos hídricos e demais elementos capazes de impactar o valor de mercado.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		LOTE 4, QUADRA D, ENTRE SERRAS E AGUAS			Cidade/UF:		VARGEM SP
Terreno (m ²):		1112,39					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5%	Valor de mercado do m ²	
R1	TERRENO 1	1176	Anúncio	R\$ 450.000,00	R\$ (22.500,00)	R\$ 363,52	
R2	TERRENO 2	1021	Anúncio	R\$ 420.000,00	R\$ (21.000,00)	R\$ 390,79	
R3	TERRENO 3	1039	Anúncio	R\$ 400.000,00	R\$ (20.000,00)	R\$ 365,74	
R4					R\$ -		
R5					R\$ -		
					Total:	R\$ 1.120,05	
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 373,35	
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 415.310,82	

16.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 415.310,82
---	----------------

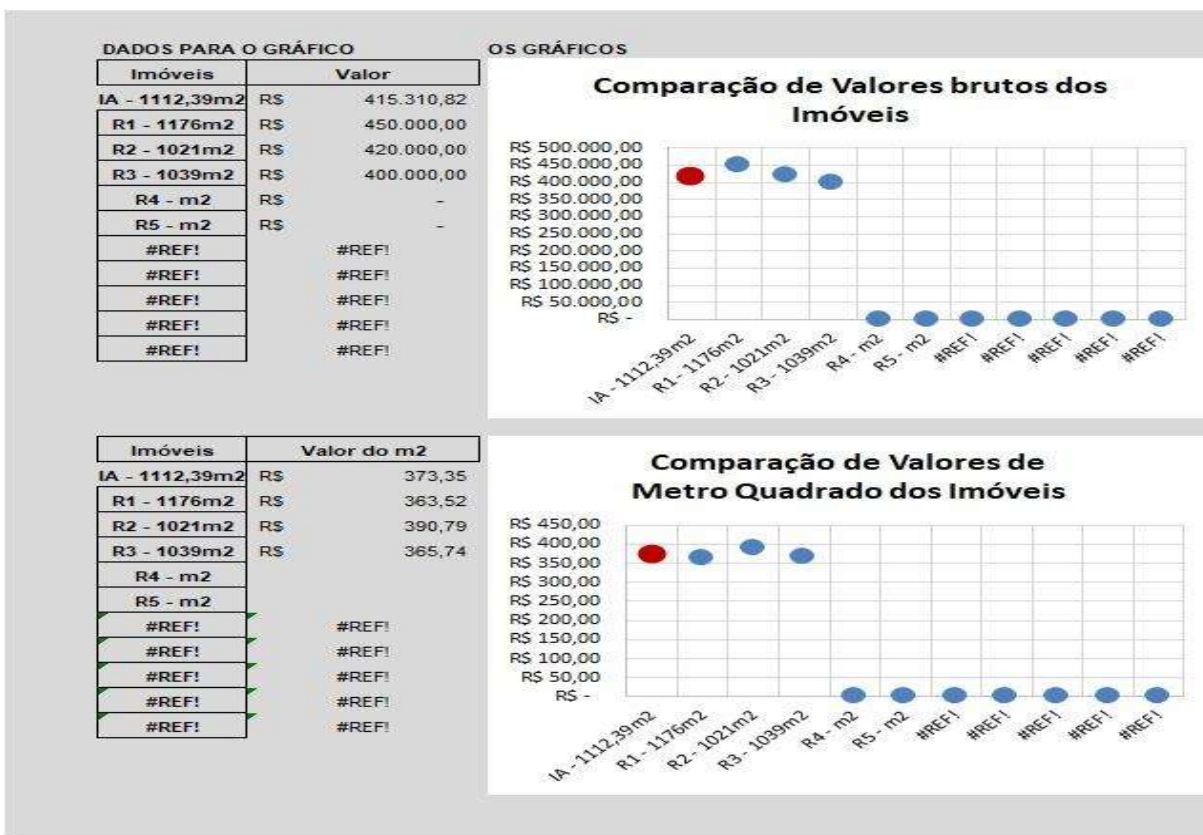
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



Diversos fatores podem influenciar o valor de mercado de um imóvel, tais como a inclinação do terreno, posição em relação à rua, características desvalorizantes e elementos valorizantes do entorno.

No presente parecer, os imóveis referenciais utilizados localizam-se no mesmo condomínio que o imóvel objeto desta avaliação, compartilhando, portanto, condições gerais de valorização e desvalorização. Contudo, o imóvel avaliado apresenta posição inferior ao nível da rua, característica que pode impactar seu valor de mercado.

Dessa forma, torna-se necessária a aplicação de fatores corretivos, de acordo com tabelas padronizadas, para adequar o valor final do imóvel às suas condições específicas, refletindo de forma técnica e precisa o efeito dessa particularidade sobre o valor de mercado.

17.1 Fatores corretivos do valor final do Imóvel Avaliando

Trata-se de avaliação do imóvel pelo método da Tabela de Homogeneização, resultando em valor inicial de R\$ 415.310,82 para terreno com área de 1.112,39 m², localizado dentro de

Condomínio de padrão médio-alto. O terreno apresenta posição inferior ao nível da rua, aproximadamente 2,5 metros, é seco, porém com área de preservação ao fundo. Em Conformidade com a ABNT NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, e considerando que as características específicas do imóvel podem impactar seu valor de mercado, aplica-se, na determinação do valor final, a tabela de fatores corretivos, adequando o valor do imóvel às suas condições particulares.

18. CONCLUSÃO

1. DO OBJETO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem por objeto a avaliação de terreno localizado em zona rural do Município de Vargem/SP, inserido no Condomínio Entre Serras e Águas. O imóvel apresenta topografia em declive e encontra-se abaixo do nível da via interna de circulação, características que influenciam diretamente a formação de seu valor de mercado.

2. DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está situado em condomínio rural fechado, dotado de controle de acesso, vias internas definidas e padrão construtivo homogêneo, com predominância de ocupação residencial de médio a alto padrão.

Sob o aspecto físico, o terreno apresenta as seguintes características:

- Topografia em declive;
- Cota inferior à via de acesso, demandando intervenções técnicas para a implantação de edificação;
- Inserção em zona rural, conforme legislação municipal vigente;
- Infraestrutura compatível com empreendimentos rurais organizados.

3. DA METODOLOGIA EMPREGADA

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, por meio de pesquisa mercadológica de terrenos com características semelhantes, tratamento estatístico dos dados e posterior homogeneização mediante aplicação de fatores corretivos.

4. DO VALOR MÉDIO APURADO

Após a análise e validação dos dados coletados, apurou-se o seguinte valor médio de referência, anterior à aplicação dos fatores corretivos:

Valor médio do terreno: R\$ 415.310,82

5. DOS FATORES CORRETIVOS APLICADOS

Os fatores corretivos adotados refletem as particularidades do imóvel avaliando em relação aos elementos da amostra pesquisada, conforme quadro a seguir:

Característica Avaliada	Condição Observada	Fator
Situação Topográfica	Terreno em declive	0,90
Nível em Relação à Via	Abaixo do nível da rua	0,95
Localização no Condomínio	Padrão	1,00
Infraestrutura do Condomínio	Compatível com zona rural	1,00
Configuração do Lote	Regular	1,00
Acessibilidade	Adequada	1,00

6. DO FATOR GLOBAL DE CORREÇÃO

O fator global de correção foi obtido pelo produto dos fatores individuais, conforme segue:

$$\text{Fator Global} = 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\text{Fator Global} = \mathbf{0,855}$$

7. DA DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

Aplicando-se o fator global ao valor médio apurado, obtém-se:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 415.310,82 \times 0,855$$

Valor final do terreno avaliando: R\$ 355.095,75

8. DA FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A condição de terreno em declive e abaixo do nível da via implica, sob a ótica do mercado imobiliário, a possibilidade de custos adicionais relacionados a terraplenagem, contenções, drenagem pluvial e adequações construtivas, configurando fatores de depreciação do valor.

A localização em zona rural, ainda que inserida em condomínio organizado, influencia a liquidez e a destinação do imóvel, aspectos considerados na análise mercadológica e refletidos nos fatores corretivos adotados.

Os critérios utilizados observam os princípios da razoabilidade, prudência e imparcialidade, em consonância com as normas técnicas vigentes e com as boas práticas da engenharia de avaliações.

9. CONCLUSÃO PERICIAL FINAL

Diante do exposto, com base na metodologia adotada, nos dados de mercado analisados e nos fatores corretivos aplicados, conclui este Perito Judicial que o valor de mercado do terreno avaliando, na data-base da avaliação, corresponde a:

R\$ 355.095,75 (trezentos e cinquenta e cinco mil, noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos).

10. RESSALVAS


- O valor apurado refere-se exclusivamente à data-base da avaliação;
- O presente laudo destina-se exclusivamente a fins judiciais, não podendo ser utilizado para outros fins sem prévia autorização do Perito Judicial;
- O resultado poderá ser revisto caso surjam fatos novos, alterações relevantes nas condições do imóvel ou do mercado imobiliário.

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 – Laudo Pericial Judicial.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Bragança Paulista, 20/01/2026

Atenciosamente;

Documento assinado digitalmente
 **KATIA REGINA DE ARAUJO RODRIGUES**
Data: 20/01/2026 13:22:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Katia Regina de Araujo Rodrigues

CRECI 248113 / CNA 45535



Selo Certificador

20. ANEXOS

20.1. CURRÍCULO PROFISSIONAL

Nome: Kátia Regina de Araujo Rodrigues

Qualificação: Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora de Imóveis

Registros Profissionais: CRECI nº 248.113-F – 2ª Região (SP) | CNAI nº 45.535

Profissional atuante no mercado imobiliário desde 2022 e na área de avaliações imobiliárias desde 2023, habilitada para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), com atuação pautada nas normas técnicas vigentes, especialmente a ABNT NBR 14.653, e nos princípios da ética, imparcialidade e responsabilidade profissional.

Formação Acadêmica:

Graduação em Ciências Contábeis

Contato Profissional:

Bragança Paulista – SP | Tel.: (11) 99897-7491 | E-mail:
katiaimoveis@creci.org.br

Declaração:

Declaro que as informações acima são verdadeiras e refletem minha qualificação profissional para emissão do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

20.2. Tabelas

TABELAS DE FATORES CORRETIVOS DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO	
FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO	
CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60
FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS	
EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05
Pesquisa nas Tabelas de Fatores	
Inclinação do Terreno:	
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Posição do Terreno em relação ao nível da rua:	
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Consistência do Terreno:	
Terreno inundável	0,70
Quantidade de frentes:	2
Padrão da construção:	
Padrão Médio	1,10
Total de fatores a aplicar ao Valor final do Imóvel:	0,6237
<- Fator acumulado (resultado da multiplicação dos demais fatores).	
FATORES CORRETIVOS SOBRE INCLINAÇÃO DO TERRENO	
TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
FATORES CORRETIVOS SOBRE ALTURA DO TERRENO	
TERRENO	FATOR
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

20.3 Matrícula do Imóvel

		CNM: 120329.2.0053504-77 fls. 103	
LIVRO 2	REGISTRO GERAL ANO 2.003	Matrícula n.º 53.504	DATA 03/Abril/2003.- OFICIAL
<p>IMÓVEL: UM LOTE sob nº. 04 da quadra "D", situado no Loteamento denominado Condomínio "ENTRE SERRAS E ÁGUAS", no Bairro do Lopo, Município de Vargem, desta comarca, medindo 25,00m, de frente para a Alameda Serra da Mantiqueira, do lado direito mede 46,91m onde confrontando com o Lote - 5, do lado esquerdo mede 48,73m onde confronta com o Lote - 3, e nos fundos mede 26,00m onde confronta com a Área Verde / Sistema de Lazer, encerrando a área total de 1,112,39 m2.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: M.A.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Sociedade por quotas de responsabilidade Limitada, com sede no Bairro do Lopo, Município de Vargem, deste Estado, inscrita no CNPJ sob nº. 04.094.680/0001-00.-</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 47.757, nº 2, neste registro. Bragança Paulista, 03 de Abril de 2.003. O Escrevente Autorizado, <u>Edmilson Rodrigues Bueno</u> (Edmilson Rodrigues Bueno). O Substituto do Oficial, <u>Celso Luis Teixeira Logli</u> (Celso Luis Teixeira Logli).</p> <p>MICROFILME Nº. 129.553</p> <p>AV.1/M - 53.504 - CADASTRO - Bragança Paulista, 20 de junho 2012. Conforme elementos constantes na escritura pública, lavrada aos 15 de maio de 2012, no 1º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 1098, folhas 187, acompanhada de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 190.025, em data de 31 de maio de 2012, e esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Vargem, sob inscrição de contribuinte número 4779. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$11,51; ao Estado: R\$3,28; ao Ibsp: R\$2,40; ao Sinoreg: R\$0,81; ao Tribunal de Justiça: R\$0,61 - total: R\$18,44. Eu, <u>Mauro Alves da Fonseca Júnior</u> (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, <u>Sérgio Busso</u> (Sérgio Busso).</p> <p>R.2/M - 53.504 - VENDA E COMPRA - Bragança Paulista, 20 de junho de 2012. Conforme elementos constantes na escritura que deu origem a averbação número 1, nesta matrícula, é este para ficar constando que a proprietária, M.A.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu por venda O IMÓVEL aqui matriculado, a <u>HERMES MARTOS DA SILVA</u>, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade (RG) número 14.091.820-6-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 04.957.358-71, residente e domiciliado em Mairiporã, deste Estado, na Alameda Lírios, número 100, Parque Petrópolis; e a <u>ANTONIO VALDI CRUZ</u>, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade (RG) número 7.194.968-9-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 597.988.078-04, residente e domiciliado na Rua Dragões da Independência, número 697, Tucuruvi, na cidade de São Paulo, Capital, pelo preço de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), sendo o valor venal do imóvel para o exercício 2012 de R\$11.835,82 (onze mil, oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta e dois centavos). A empresa transmitente, no momento da transação a que se reporta o instrumento objeto deste registro, deixou de apresentar certidão negativa de débitos com o INSS e com a Receita Federal, uma vez que seu representante declarou na oportunidade que as atividades da mesma, se enquadravam, com exclusividade, às previstas do art. 257, parágrafo 8º, inciso IV, do Decreto 3.048/99. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$433,79; ao Estado: R\$123,29; ao Ibsp: R\$91,32; ao Sinoreg: R\$22,83; ao Tribunal de Justiça: R\$22,83 - total: R\$694,06. Eu, <u>Mauro Alves da Fonseca Júnior</u> (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Oficial, <u>Sérgio Busso</u> (Sérgio Busso).</p> <p style="text-align: center;">* SEGUIE NO VERSO *</p>			

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Bel. Wilson Aparecido Accido
OFICIAL INTERNO

IMPREVISIBILIDADE
CONSULTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ULYSSES DOS SANTOS BAIA, protocolado em 24/04/2025 às 10:27, sob o número WBCGP25700508079. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código KF03wYe.

SOLICITADO POR: ULYSSES BAIA - CPF/CNPJ: ***.863.798-** DATA: 24/04/2025 10:10:03 - VALOR: R\$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM: 120329.2.0053504-77 fls. 104

AV.3 / M - 53.504 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS - Bragança Paulista, 27 de junho de 2013. Conforme elementos constantes em requerimento, datado de 14 de junho de 2013, e devidamente assinado, protocolado junto a esta Serventia sob número 198.657, em data de 17 de junho de 2013, e nos documentos arquivados junto este Serviço Registral, que serviram de sustentação para o registro do loteamento denominado "ENTRE SERRAS E ÁGUAS", objeto da matrícula de número 47.757, do livro número 2 - Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o imóvel objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 5, da mencionada peça matricial, a saber para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições, a saber: 1 - **Da responsabilidade da empreendedora:** abertura de ruas e demarcações dos lotes, rede de água potável, conforme diretrizes da Sabesp, rede de energia elétrica, rede de águas pluviais, que será executada conforme projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Vergem, por ocasião da aprovação final do loteamento, cascalhamento das ruas, arborização do sistema viário e áreas verdes, conforme projeto e recuperação de áreas degradadas. O empreendedor deverá implantar sistema de abastecimento de água constituído de captação, adução, tratamento, reservação e rede de distribuição, de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão responsável pelo sistema de abastecimento de água do município (Sabesp). Todo o sistema deverá estar implantado e em condições de operação antes da ocupação dos lotes/unidades residenciais e a água de consumo deverá atender aos padrões de potabilidade definidos pela legislação em vigor. Deverão ser implantadas obras de infra-estrutura para permitir a drenagem adequada das águas pluviais e evitar a erosão das ruas. O sistema de coleta de lixo será feito pela municipalidade, através da contratação de firmas terceirizadas. 2 - **Da responsabilidade dos compradores:** a fim de possibilitar o escoamento das águas pluviais, bem como a passagem de qualquer outro serviço público, tais como água, esgoto ou telefone, os compradores se obrigam a constituir servidão de escoamento, em favor dos terrenos vizinhos à montante, na lateral do quadrante Norte 5,00m (cinco metros) de sua divisa. Além da legislação pertinente, todo e qualquer proprietário ou compromissário comprador de lote integrante do empreendimento, ficará adstrato à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo, estabelecidas como restrições urbanísticas e convencionais, a saber: a) - em cada lote será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar, composta de, no máximo, dois prédios, o principal e o destinado à edícula, sendo permitida edificação de, no máximo, dois pavimentos, acima do nível da rua; b) - as construções respeitarão obrigatoriamente o seguinte afastamento mínimo das divisas dos lotes em que se situam: b.1) - o prédio principal deverá ser afastado das divisas do terreno, obedecendo aos seguintes recuos: frente - 5,00m (cinco metros), fundos 5,00m (cinco metros), lateral 5,00m (cinco metros) do lado em que fica o quadrante Norte do terreno; c) - cada lote de terreno não poderá ser subdividido em lotes menores; d) - cada lote de terreno poderá ser unido a outro terreno a ele contíguo, no todo ou em parte, nesta hipótese desde que o remanescente venha a ser unido a outro lote contíguo, resguardando-se sempre quanto aos terrenos assim constituídos, a área de metragem mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados); e) - as faixas de recuo obrigatório, determinadas, são consideradas "non edificandi" constituindo servidão de passagem de qualquer equipamento urbano necessário, quer sejam águas pluviais, água potável, esgoto ou energia elétrica; f) - a faixa de preservação permanente, com largura de 50,00m (cinquenta metros) a contar da cota 845,00m (oitocentos e quarenta e cinco metros), constante nos lotes das quadras "A" e "D", são consideradas área "non aedificandi" conforme Lei federal 6.766/79; g) - os compradores do lote à jusante, desde já se comprometem a permitir a passagem das tubulações do lote montante, dentro das normas técnicas, para o perfeito funcionamento, sendo que tal tubulação poderá ser de uso comum entre os lotes à jusante e a montante, desde que haja um acordo por escrito entre as partes; h) - a taxa máxima de ocupação para os lotes residenciais e comerciais é de 40% (quarenta por cento); i) - o coeficiente de aproveitamento máximo é de 0,80m (oitenta centímetros) para os lotes residenciais e os lotes comerciais; j) - os lotes 19 e 31, da quadra "A", e os lotes 1, 8 e 9, da quadra "D", são de uso misto (residencial e comercial), e os demais são de uso estritamente residencial unifamiliar; k) - a área mínima de construção, do corpo principal da residência, será de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados). É de exclusiva responsabilidade dos compradores, ficando às suas expensas, todas as despesas pela implantação de sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, composto de tanque séptico, filtro anaeróbico de poço absorvente, de acordo com a NBR 7229/93 e NBR 13969/97, da ABNT, cujo projeto será fornecido pelo empreendedor. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento (lixo doméstico), deverão ser adequadamente dispostos, a fim de se evitar problemas relativos à poluição ambiental. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, _____, (Juliana Sangi Gianotti), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial _____, (Edmilson Rodrigues Bueno).-

"continua as folhas seguintes"

SOLICITADO POR: ULYSSES BAIA - CPF/CNPJ: ***.863.798-** DATA: 24/04/2025 10:10:03 - VALOR: R\$ 22,26

Este documento é copiado digitalmente por ULYSSES DOS SANTOS BAIA, protocolado em 24/04/2025 às 10:27, sob o número W3GP25700508075. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código KF03WYe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Reynaldo de Lima Cezar, liberado nos autos em 20/01/2026 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código mAYUsWqW.

Operador Nacional do Sistema de Registro		CNM: 120329.2.0053504-77	
REGISTRO GERAL	ANO 2003	Matrícula nº 53.504/1	DATA 03/04/2003.-
2	ANO	Matrícula nº	DATA

fls. 105

"continuação da matrícula número 53.504"

R.4/M - 53.504 - PERMUTA - Bragança Paulista, 06 de fevereiro de 2014. Conforme elementos constantes da escritura pública datada de 11 de julho de 2013, lavrada no 1º Tabelião de notas desta cidade e comarca, livro 1120, folhas 200, acompanhada de demais documentos, tudo devidamente protocolado sob o número 204.466, em data de 27 de janeiro de 2014, é este para ficar constando que o proprietário, ANTONIO VALDI CRUZ, já qualificado, transmitiu, a título de permuta, parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, a HERMES MARTOS DA SILVA, já devidamente qualificado no registro número 2 desta matrícula, pelo valor de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo o valor venal do imóvel para o exercício 2013 de R\$ 39.365,44 (trinta e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), correspondente a parte aqui registrada. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$604,70; ao Estado: R\$171,87; ao Ipesp: R\$127,31; ao Simoreg: R\$31,83; ao Tribunal de Justiça: R\$31,83 - total: R\$967,54. Eu, Isabela Maria Gonçalves Siqueira, Escrevente Autorizada, digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.5/ M - 53.504 - INDISPONIBILIDADE - Bragança Paulista, 06 de abril de 2020. Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202003.1816.01099102-IA-910, divulgado pela Internet, através da Central de Indisponibilidade, cujo endereço eletrônico é www.indisponibilidade.org.br, datado de 18 de março de 2020, prenotado nesta Serventia sob o n. 263.097 em 24 de março de 2020, é esta para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que HERMES MARTOS DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob n. 064.957.358-71, detém no imóvel objeto desta matrícula, como se vê pelo R.2 e R.4 da presente peça matricial, nos autos do processo número 10015915520185020070, TST - Tribunal Superior do Trabalho/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Secretaria da 70.ª Vara do Trabalho de São Paulo. Os emolumentos devidos pela prática do ato em questão, serão pagos quando de seu cancelamento, como previsto no subitem 408.4, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e também de acordo com o subitem 2.4, das Notas Explicativas da Tabela dirigida aos Registradores de imóveis, integrante da Lei Estadual n. 11.331/2002. Eu, (Ederson Renato Alves), Escrevente Autorizado, digitei. O Substituto Designado do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293310000AV5M5350420N

AV.6/M - 53.504 - INDISPONIBILIDADE - Bragança Paulista, 14 de fevereiro de 2022. Faz-se a presente averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202202.0114.01990618-IA-070, divulgado pela Internet, através da Central de Indisponibilidade, cujo endereço eletrônico é www.indisponibilidade.org.br, datado de 01 de fevereiro de 2022, protocolado nesta Serventia, sob número 284.436, em 02 de fevereiro de 2022, é esta para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que HERMES SANTOS DE CARVALHO, inscrito no CPF/MF n. 064.957.358-71, tem no imóvel desta matrícula, nos autos do processo número 10021521920175020069, do TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO - SÃO PAULO/SP - GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP. Os emolumentos devidos pela prática do ato em questão, serão pagos quando de seu cancelamento, como previsto no subitem 408.4, do Cap. XX, das NSCG Justiça, e também, de acordo com o subitem 2.4, das Notas Explicativas da Tabela dirigida aos Registradores de Imóveis, que está a fazer parte da Lei 11.331/2002. Eu, (Danielle Aparecida Lemes), Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293E10000AV6M5350422V

"continua no verso"

SOLICITADO POR: ULYSSES BAIA - CPF/CNPJ: ***863.798** DATA: 24/04/2025 10:10:03 - VALOR: R\$ 22,26

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sergio Russo - OFICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ULYSSES DOS SANTOS BAIA, protocolado em 24/04/2025 às 10:27 sob o número W3GP23700508079. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código MF03WYe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Reinaldo de Lima Cezar, liberado nos autos em 20/01/2026 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código mAYUsWqW.



CNM: 120329.2.0053504-77

fls. 106

"verso da matrícula número 53.504 – ficha número 2"

AV.7/M – 53.504 – RETIFICAÇÃO – Bragança Paulista, 06 de abril de 2022. Proceder-se a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº. 6.015/73, para constar que na averbação de número 6 (seis) ao que se refere ao nome do proprietário, o correto deve, na verdade, corresponder a **HERMES MARTOS DA SILVA**. Nada se deve pela prática deste ato que feito "ex officio". Eu, [assinatura] (Daniele Aparecida Lemes), Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo digital número: 1203293J4000000075350422N

AV.8/M – 53.504 – INDISPONIBILIDADE – Bragança Paulista, 09 de outubro de 2023. A presente averbação é feita nos termos do Protocolo de Indisponibilidade número 202309.2510.02945025-IA-870, divulgado pela Internet através da Central de Indisponibilidade, cujo endereço eletrônico é www.indisponibilidade.org.br, expedido em 25 de setembro de 2023, pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2 – São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, protocolado nesta Serventia sob número 304.409, na data de 27 de setembro de 2023, é esta para ficar constando a **INDISPONIBILIDADE** dos direitos que **HERMES MARTOS DA SILVA – CPF 064.957.358-71**, tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo número 30021521920175020069. Os emolumentos devidos pela prática do ato em questão, serão pagos quando de seu cancelamento, como previsto no subitem 408.4, do Cap. XX, das NSCG (Justiça), e também a vista do que temos no subitem 2.4, das Notas Explicativas da tabela dirigida aos Registradores de Imóveis, que está a fazer parte da Lei 11.331/2002. Eu, [assinatura] (Marcelo Moura Campos Batista), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, [assinatura] (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo digital número: 1203293E10000AV8M5350423P

**PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIFICADO
VALOR: R\$ 22,26**

Visualização em www.tst.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ULYSSES DOS SANTOS BAIA, protocolado em 24/04/2025 às 10:27, sob o número W3GP23700508075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código KF03WY.

SOLICITADO POR: ULYSSES BAIA - CPF/CNPJ: **863.798-** DATA: 24/04/2025 10:10:03 - VALOR: R\$ 22,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Reinaldo de Lima Cezar, liberado nos autos em 20/01/2026 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004347-36.2024.8.26.0099 e código mAYUsWqW.

