

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## **LAUDO PERICIAL**

**MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2026**

Foto 01 - Fachada residencial



### **ENDEREÇO**

**Av. Nossa Senhora do Sabará, 1.822 – Apto. 906 Torre 3  
Cond. Residencial Mérito Sabará – CEP 04686-001  
Santo Amaro – São Paulo – SP**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	29
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	29
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	30
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	31
15. CONCLUSÃO .....	32
16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	34
17. ABREVIATURAS .....	35
18. CURRÍCULO .....	36
19. ANEXOS.....	38

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Condomínio Residencial Mérito Sabará

CNPJ: 58.147.328/0001-15

1.2 - Data da referência da pesquisa: 12 de março de 2026

1.3 - Data da vistoria: 06 de março de 2026

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito na matrícula **516.049** cujo os direitos contratuais estão penhorados nos autos do processo **1034828-282025.8.26.0002**.

1.6 - Categoria do IA: Apartamento residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 2 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **516.049** junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos fui recebido no local pelo Sr. Bryan (síndico) quem representou a parte exequente, este que franqueou o acesso e forneceu as informações necessárias do empreendimento. Da parte Executada não compareceu representantes, e o imóvel estava fechado, fato esse que não prejudicou o trabalho, uma vez que foi possível adentrar outra unidade na mesma torre para vistoriar por paradigma.

4.2 - Importante destacar que a unidade 1.507 (paradigma) da Sra. Jacqueline Marques, embora esteja em andar distinto da unidade avalianda, segue padrões arquitetônicos e características semelhantes.

4.3 - A unidade se caracteriza como apartamento residencial contendo sala, cozinha, hall de circulação, área de serviços, varanda, banheiro e dois dormitórios, totalizando **37,39m<sup>2</sup>** de área privativa, tendo ainda 16,64m<sup>2</sup> de área comum, **sem garagem**. Ressalto que a unidade é destinada a Habitação de Interesse Social (HIS).

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado em condomínio vertical de apartamentos, com 890 unidades autônomas que se dividem em 4 torres com 19 andares, que dispõe de elevadores, áreas comuns de lazer com piscina adulto e infantil, quadra, salão de festas, salão de jogos, Sport bar, sauna, lavanderia, mercado spress, brinquedoteca, oficina, playground, serviço de zeladoria, portaria para controle de acesso com biometria, monitoramento por câmeras e estacionamento coberto (para algumas unidades).

### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Localizado as margens da Av. Nossa Senhora do Sabará, importante avenida na região de Santo Amaro que dispõe de infraestrutura completa com asfalto, rede de água e esgoto, coleta de lixo, transporte público, além de comércio variado, escolas, creches, Ubs e também o Shopping Interlagos são observados no seu entorno.

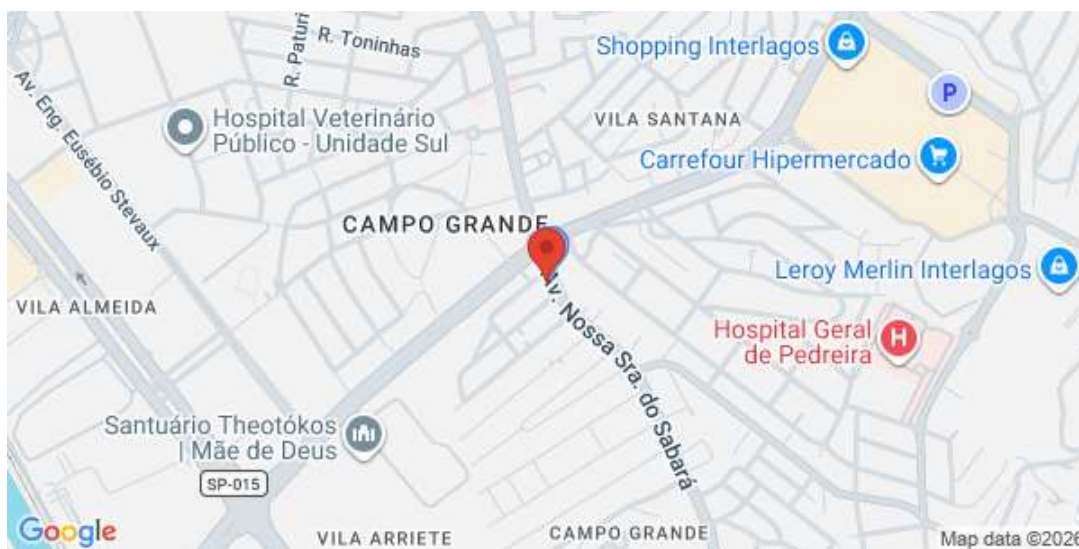
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal o imóvel está em região ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana).



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 090.444.0177-7 (área maior)

8.2 - De acordo com informação local o IPTU ainda não foi individualizado, sendo este dividido por rateio entre os condôminos.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada residencial



Foto 03 - Vista interna residencial



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Entrada do imóvel paradigma



Foto 05 - Vista interna imóvel paradigma



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Vista interna imóvel paradigma



Foto 07 - Vista interna imóvel paradigma



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - Vista interna imóvel paradigma



Foto 09 - Vista interna imóvel paradigma



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Lavanderia



Foto 11 - Salão de jogos



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Sport Bar



Foto 13 - Mercadinho



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Quadra



Foto 15 - Piscina



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 - Área de lazer



Foto 17 - Vista interna residencial



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 - Playground

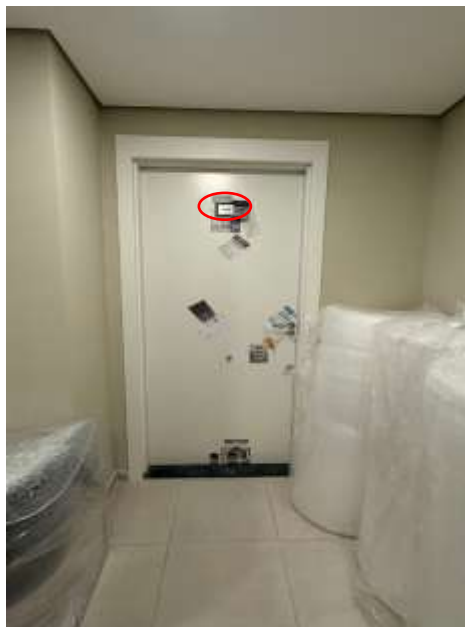


Foto 19 - Sauna



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
 Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 – Entrada imóvel avaliando (desocupado)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Scheid Consultores de Imóveis ([www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-jardim-marajoara-38m2-2dormitorios/SG5706](http://www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-jardim-marajoara-38m2-2dormitorios/SG5706))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 279.000,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.342,11 (sete mil trezentos e quarenta e dois reais e onze centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Scheid Consultores de Imóveis ([www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-jardim-marajoara-38m2-2dormitorios/SG5102](http://www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-jardim-marajoara-38m2-2dormitorios/SG5102))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 301.500,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.934,21 (sete mil novecentos e trinta e quatro reais e vinte e um centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Scheid Consultores de Imóveis ([www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-campo-grande-38m2-2dormitorios/BV14084](http://www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-campo-grande-38m2-2dormitorios/BV14084))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 297.000,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.815,79 (sete mil oitocentos e quinze reais e setenta e nove centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Scheid Consultores de Imóveis ([www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-jardim-sabara-37m2-2dormitorios/SG4834](http://www.scheidimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-sao-paulo-jardim-sabara-37m2-2dormitorios/SG4834))

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 283.500,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.460,53 (sete mil quatrocentos e sessenta reais e cinquenta e três centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Prohabitar Imóveis ([www.prohabitar.com.br/imovel/ap1960](http://www.prohabitar.com.br/imovel/ap1960))

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 278.100,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.318,42 (sete mil trezentos e dezoito reais e quarenta e dois centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Prohabitar Imóveis ([www.prohabitar.com.br/imovel/ap2064](http://www.prohabitar.com.br/imovel/ap2064))

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 342.000,00 – com 37,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 9.243,24 (nove mil duzentos e quarenta e três reais e vinte e quatro centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** B&G Imóveis ([www.begimoveissp.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-37-m/AP71852-BA4](http://www.begimoveissp.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-37-m/AP71852-BA4))

R7 – Valor R\$ 297.000,00 – com 37,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.027,03 (oito mil e vinte e sete reais e três centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Suede Resston Imóveis ([www.suederesstoncorretora.com.br/1583/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-campo-grande-sao-paulo-sp](http://www.suederesstoncorretora.com.br/1583/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-campo-grande-sao-paulo-sp))

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 288.000,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.578,95 (sete mil quinhentos e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** 99 Imóveis (<https://99imoveis.net.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-campo-grande-2dormitorios-37m2/NN1217>)

R<sub>9</sub> – Valor R\$ 301.500,00 – com 37,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.148,65 (oito mil cento e quarenta e oito reais e sessenta e cinco centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** MK Prime Imóveis ([www.mkprimeimoveis.com.br/13669/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-campo-grande-sao-paulo-sp](http://www.mkprimeimoveis.com.br/13669/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-jardim-campo-grande-sao-paulo-sp))

R<sub>10</sub> – Valor R\$ 270.000,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.105,26 (sete mil cento e cinco reais e vinte e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Foxter Cia. Imobiliária ([www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/916932](http://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/916932))

R<sub>11</sub> – Valor R\$ 342.000,00 – com 38.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 9.000,00 (nove mil reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Cadu Imóveis ([www.cadumob.com/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-37-m/AP2268-CBDE](http://www.cadumob.com/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-37-m/AP2268-CBDE))

R<sub>12</sub> – Valor R\$ 267.299,10 – com 37,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.224,30 (sete mil duzentos e vinte e quatro reais e trinta centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes no mesmo empreendimento a nível socioeconômico. Importante destacar que todas as referências também são iguais ao imóvel avaliando no que tange a ausência de vaga de garagem.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m <sup>2</sup>	Preço do m <sup>2</sup>
1	R\$ 279.000,00	38,00	7.342,11
2	R\$ 301.500,00	38,00	7.934,21
3	R\$ 297.000,00	38,00	7.815,79
4	R\$ 283.500,00	38,00	7.460,53
5	R\$ 278.100,00	38,00	7.318,42
6	R\$ 342.000,00	37,00	9.243,24
7	R\$ 297.000,00	37,00	8.027,03
8	R\$ 288.000,00	38,00	7.578,95
9	R\$ 301.500,00	37,00	8.148,65
10	R\$ 270.000,00	38,00	7.105,26
11	R\$ 342.000,00	38,00	9.000,00
12	R\$ 267.299,10	37,00	7.224,30
Média Preço m <sup>2</sup>			7.849,87

**VM = R\$ 7.849,87**

13.1 - Para uma melhor homogeneização dos dados é necessário estabelecer coeficiente de variação para exclusão de valores discrepantes, sendo assim fica estabelecido o valor igual a 20% (-20% a +20%).



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - (Soma do preço do m<sup>2</sup> / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m <sup>2</sup>	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 7.849,87	37,39 m <sup>2</sup>	R\$ 293.506,64

14.2 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador poderá acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Av. Nossa Senhora do Sabará, 1.822 - Apto. 906 Torre 3 Cond. Residencial Mérito Sabará, Município de São Paulo – SP.

14.3 - Com base na avaliação estabelecida por paradigma, este que já se encontra acabado, e na incerteza do estado interno do imóvel avaliando, será adotado fator de **5%** de deságio sobre o valor final:

Fator correção deságio **5%**

**R\$ 7.849,87 x 37,39 – 5% = R\$ 278.831,31**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 15. CONCLUSÃO

ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
37,39	R\$ 278.831,31

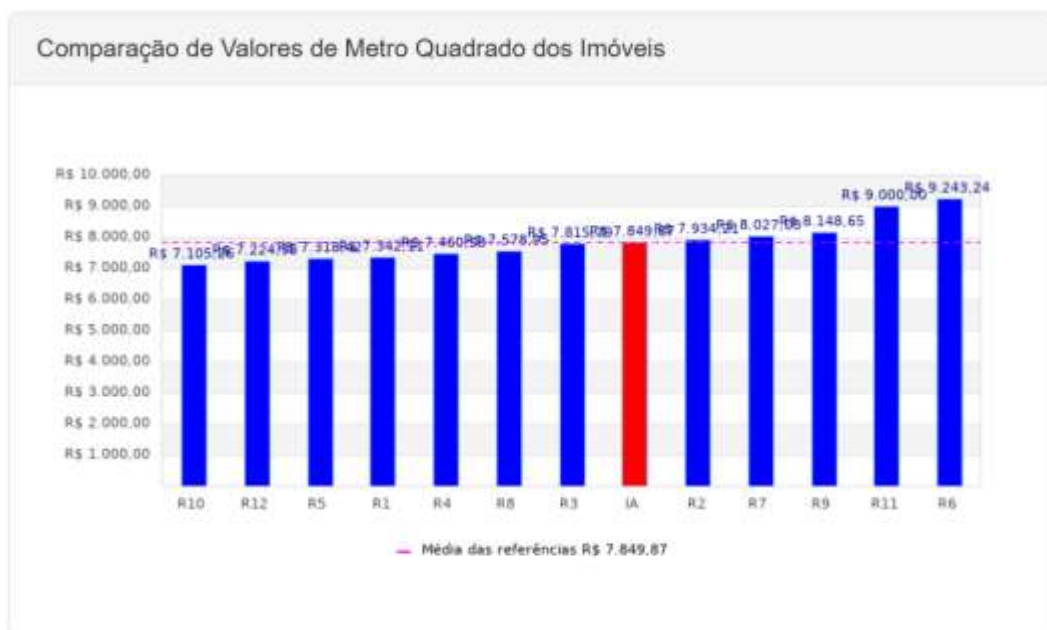
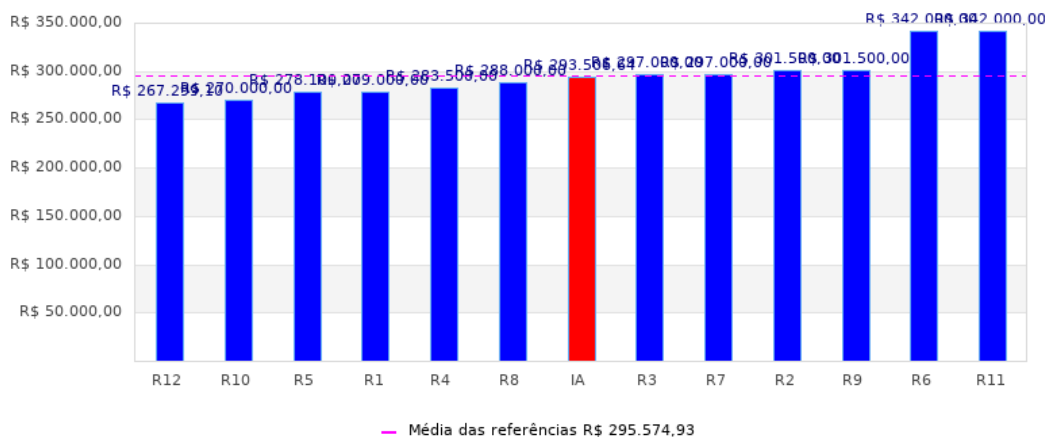
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel paradigma e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 278.831,31 (Duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e trinta e um reais e trinta e um centavos)**.

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **5%** no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

## 16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 12 de março de 2026



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

### Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### **Experiência**

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

Assistente Técnico – Comarca de Guarujá

Assistente Técnico – Comarca de Santos

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 19. ANEXOS



Valide aqui este documento



11RI 01624454

fls

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

### 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 05 de novembro de 2024

CNM

111179.2.0516049-43

Matricula

516.049

Ficha

01

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 906, localizado no 9º andar (6º pavimento) da **TORRE 3**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ**", situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1822, e Rua Geraldo de Mendonça Mello, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 37,390m², área comum total de 16,645m², perfazendo a área real total de 54,035m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,0009700. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-2, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 2.301, feito na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** 090.444.0177-7, em área maior.

**PROPRIETÁRIO:** **CLAUDIO LEITE DE AZEVEDO JUNIOR**, RG nº 18.967.099-X-SSP/SP, CPF/MF nº 245.708.618-30, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Orestes Barbosa, nº 70, Apartamento 102, Jardim Palmares, Zona Sul.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.408/Matr. 212.993, feito em 27/10/2021; e R.2.716/Matr. 212.993, feito nesta data, deste Serviço Registral.

**Av.1/516.049: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.557.543 - 01/11/2024)**

a) Conforme averbação nº 7, feita em 16 de junho de 2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo ofício 036/2021/ICRR de 31 de março de 2021, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar, que conforme "Investigação Ambiental Confirmatória" de junho de 2020, elaborado pela empresa Waterloo Brasil, apensado ao Processo Digital CETESB 070052/2020-17, foi constatado que o imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1860, São Paulo, de propriedade de CCISA 79 Incorporadora Ltda, e registrado na mencionada matrícula, **encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por **hidrocarbonetos de petróleo**. Consta do referido ofício que a proprietária do imóvel em questão, representada pelo Sr. Alexandre Calazans Albuquerque, está ciente do ato a ser praticado, conforme correspondência datada de 18 de maio de 2021, apensada ao Processo Digital

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/RN35B-26UQM-RTRSG-DQB8R>

Imagem à comunicação eletrônica.  
o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PAHEL-EIROS, desde 15 de maio de 1944.

Documento aerado oficialmente pelo

Trabalho em: Biblioteca de Imagens

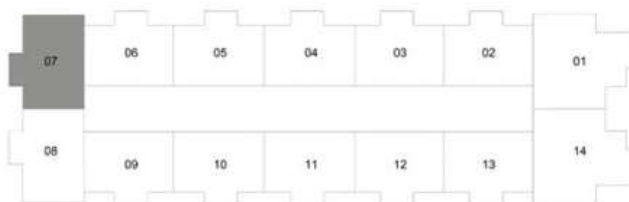
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 19:34, sob o número WSTA26701326854. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034828-28.2025.8.26.0002 e código J906f5xZ.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

OS APARTAMENTOS FINAIS 02,05,06,09,10 E 13 LOCALIZADOS DO 4º AO 12º ANDARES (1º AO 9º PAVIMENTOS) DA TORRE: possuirão a área total privativa de 37,390m<sup>2</sup>, área comum total de 16,645m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 54,035m<sup>2</sup>, correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,0009700.

OS APARTAMENTOS FINAIS 07 E 08 LOCALIZADOS DO 15º AO 19º ANDARES (12º AO 16º PAVIMENTOS) DA TORRE: possuirão a área total privativa de 38,740m<sup>2</sup>, área comum total de 37,289m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 76,029m<sup>2</sup>, correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,0012200.



PAVIMENTO TIPO - 2 DORMITÓRIOS

Notas:  
A decoração é meramente ilustrativa.  
Os móveis, equipamentos e revestimentos não são parte integrantes do contrato.  
As cotas são de parede acabada, podendo sofrer alterações no decorrer da obra.

## Paradigma

