

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

Junho de 2026

Foto 01 – Vista da fachada do IA



Fachada do imóvel – Quatro torres do Condomínio Europa

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Imóvel Avaliando (IA): Rua São Mateus, nº 260, Condomínio Residencial Europa, bloco 03 (Torre Lisboa), apartamento 132, CEP: 06332-020, Vila Ester, Carapicuíba/SP.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	7
1.1 CATEGORIA.....	7
1.2 OBJETIVO.....	7
1.3 DATA DA VISTORIA.....	7
1.4 DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA.....	7
1.5 PRAZO DE VALIDADE.....	7
2. FINALIDADE.....	8
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	8
4. DA COMPETÊNCIA.....	8
4.1 DA NOMEAÇÃO.....	9
5. PARTES DA ABNT/NBR.....	10
6. ABREVIATURAS.....	11
7. IMÓVEL AVALIANDO.....	12
8. VISTORIA.....	13
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
9.1 SOBRE A EDIFICAÇÃO.....	14
9.2 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO.....	16
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	19
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	50
11.1 SOBRE A REGIÃO.....	50
11.2 ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1 KM).....	50
11.3 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS.....	52
11.4 TRÂNSITO LOCAL.....	52
11.5 MAPA DO BAIRRO.....	52
11.6 FOTOS DA RUA.....	53
11.7 FOTOS CIRCUNVIZINHANÇA.....	56
11.8 FRENTE DO IMÓVEL AO LONGO DOS ANOS – GOOGLE	

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MAPS.....	57
12. CONFRONTAÇÕES.....	58
13. MAPA DA LOCALIZAÇÃO.....	58
14. VISTA AÉREA.....	59
15. DADOS DO IMPOSTO – IPTU.....	61
16. METODOLOGIA UTILIZADA.....	62
17. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA.....	63
17.1 R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 01.....	63
17.2 R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 02.....	64
17.3 R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 03.....	65
17.4 R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 04.....	66
17.5 R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 05.....	67
17.6 R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 06.....	68
17.7 R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 07.....	69
17.8 R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 08.....	70
17.9 R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 09.....	71
17.10 R10– IMÓVEL REFERENCIAL 10.....	72
17.11 R11 – IMÓVEL REFERENCIAL 11.....	73
17.12 R12 – IMÓVEL REFERENCIAL 12.....	74
17.13 R13 – IMÓVEL REFERENCIAL 13.....	75
18. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	76
18.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA.....	76
18.2 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS.....	77
18.3 RESULTADO AUFERIDO	79
18.4 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS.....	80
18.5 OS GRÁFICOS.....	81
19. NOTAS.....	82
20. CONCLUSÃO.....	82
21. ANEXOS.....	85

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.1 TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS.....	85
21.2 TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	86
21.3 TABELA DE ROSS-HEIDECKE.....	87
21.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	88
21.5 IPTU.....	92
21.6 TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA.....	93
21.7 MAPA ZONEAMENTO.....	94
21.8 CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL (CIRP).....	97
21.9 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER.....	98
21.10 ASSINATURA DO PTAM PELO PERITO AVALIADOR.....	99

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITANTE

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3º Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP.

1.1- CATEGORIA

Imóvel Residencial.

1.2- OBJETIVO

Avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado para venda.

1.3- DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 29 de Junho de 2026 às 09h00min com o acompanhamento da Sra. Viviane de Oliveira Fernandes.

1.4- DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA

Junho de 2026.

1.5- PRAZO DE VALIDADE

180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do dia de sua entrega ao solicitante.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado de venda do imóvel, através de Perícia Judicial em Cumprimento de Procedimento Comum Cível (1011330-81.2023.8.26.0127) que tramita na 3ª Vara Cível Da Comarca de Carapicuíba/SP, referente ao imóvel situado à Rua São Mateus, nº 260, Condomínio Residencial Europa, bloco 03 (Torre Lisboa), apartamento 132, CEP: 06332-020, Vila Ester, Carapicuíba/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula 17.420, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Carapicuíba como contribuinte municipal nº 23242.21.58.0250.03.053.

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – RPH044/2026

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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”.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 20, 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.

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

4.1 – DA NOMEAÇÃO

Em atenção à nomeação folha **210** do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, solicitando avaliação de valor de mercado do imóvel.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 14653-4.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6. ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC – Ano de construção

ART – Artigo

AT – Área do Terreno

ATC – Área Total Construída

ATT – Área Total do Terreno

C.M² - Custo por Metro Quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

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

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação ou Imóvel em Avaliação

IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano

M² – Metro quadrado

MG – Média geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R1 - Referencial ou imóvel paradigma

RFD – Resultado do Fator de Depreciação

TG – Total geral

VGv – Valor global da venda

VGL – Valor global da locação

VL – Valor da locação

VM – Valor médio

VV – Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de **ILAN CORREIA FERNANDES**, brasileiro, casado, locutor, portador da cédula de identidade, RG nº 27.418.662-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 224.671.848-11 e sua esposa **VIVIANE DE OLIVEIRA FERNANDES**, brasileira, casada, depiladora, portadora da cédula de identidade, RG nº 29.124.469-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 309.890.878-59.

O Imóvel Avaliando (IA) está localizado à Rua São Mateus, nº 260, Condomínio Residencial Europa, bloco 03 (Torre Lisboa), apartamento 132, CEP: 06332-020, Vila Ester, Carapicuíba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 17.420 registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP, nos seguintes termos:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 132 (cento e trinta e dois) localizado no 13º andar do Bloco nº 03 – TORRE LISBOA, integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL EUROPA, situado na Rua São Mateus nº 260, no lugar

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

denominado Vila Silvânia, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 48,803m²; área total privativa de 48,803m²; área comum coberta padrão de 8,430m²; área comum descoberta proporcional de 24,436m²; área de vaga de garagem não proporcional de 9,900m²; área total comum de 47,733m²; área real total de 96,536m²; área de construção de 62,199m²; fração ideal de terreno de 38,108m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,373134%, cabendo a unidade o direito a uma vaga de veículo em local indeterminado.

Inscrição Municipal na Prefeitura de Carapicuíba como contribuinte municipal nº 23242.21.58.0250.03.053.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor em companhia da Sra. **VIVIANE DE OLIVEIRA FERNANDES**, brasileira, casada, depiladora, portadora da cédula de identidade, RG nº 29.124.469-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 309.890.878-59 (proprietária do imóvel), no dia 29 de Junho de 2026 no período da manhã (das 09:00 as 09:40, conforme termo de visita em anexo) sendo conferido os cômodos do imóvel, e verificado a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9.1 SOBRE A EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Área construída	48.803m ²
Posição em relação à rua	13º pavimento
Quantidade de torres / blocos	4
Quantidade de andares / pavimento	16
Quantidade de unidades	256 (quatro torres)
Quantidade de subsolo	Não tem
Quantidade de coberturas	Não tem
Idade real	11 anos
Idade aparente	15 anos
Situação da pintura	Em boas condições
Aspecto geral em relação a padrão	Padrão médio
Revestimento da fachada	Pintura tipo látex
Esquadrias portas	Madeira
Esquadrias janelas	Alumínio branco
Entrada de veículo morador	1
Entrada de veículo visita	Não tem
Entrada de veículo serviço	Não tem
Entrada social de morador	1
Entrada social de visita	Não tem
Entrada social de serviço	Não tem
Portaria	1
Piscina a céu aberto	Não tem
Piscina coberta aquecida	Não tem
Mercado de conveniência	Não tem
Churrasqueira / espaço gourmet	3
Salão de festas	1

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Salão de jogos	Não tem
Bicicletário	Não tem
Pista de caminhada	Não tem
Auditório	Não tem
Playground	1
Jardim	1 (espaço para leitura)
Vestiários	Não tem
Sauna seca	Não tem
Sauna vapor	Não tem
Quadra poliesportiva	Não tem
Quadra gramada	Não tem
Quadra de areia	Não tem
Academia	Não tem
Sala de pilates	Não tem
Brinquedoteca	Não tem

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9.2 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO

SALA DE ESTAR (ENTRADA)	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Porta de entrada do apartamento de madeira, apartamento localizado no décimo terceiro andar, dois pontos de luz no teto, porta balcão de alumínio branco que dá acesso na varanda, acesso da sala para a cozinha sem batente, balcão de alvenaria com tampo de granito (cozinha americana).
COZINHA	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Cozinha ao lado da sala, de frente com a porta de acesso do apartamento, um ponto de luz no teto, piso frio, frontão da pia revestido com cerâmica, pia de granito, paredes com revestimento cerâmico, balcão de alvenaria com tampo de granito (cozinha americana) que faz divisa com a sala, cozinha e área de serviço no mesmo ambiente (em formato de corredor).
ÁREA DE SERVIÇO	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Área de serviço no mesmo ambiente da cozinha (em formato de corredor), um ponto de luz no teto, tanque cerâmico fixo na parede, paredes com revestimento cerâmico, janela de alumínio branco na parede ao lado do tanque, piso frio.
VARANDA	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Guarda corpo de ferro
Acabamento da parede	Textura
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Varanda com acesso pela porta balcão de alumínio da sala, varanda com piso frio, guarda corpo de ferro pintado de preto, um ponto de luz no teto.
HALL ENTRE OS QUARTOS	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Hall com acesso pela sala que dá acesso aos dormitórios e banheiro social, piso frio.
DORMITÓRIO UM	
Tipo de piso	Laminado
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Observações gerais	Dormitório um com piso laminado, porta de entrada do quarto de madeira, janela de alumínio branco, um ponto de luz no teto.
BANHEIRO SOCIAL	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Pintura latex e revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Banheiro social com piso frio, pia cerâmica com gabinete, vaso sanitário com caixa acoplada e assento, parede do lado direito com pintura latex, parede dos fundos do vaso sanitário com revestimento cerâmico revestimento cerâmico na área de banho, janela de alumínio branco basculante, porta de entrada do banheiro de madeira, umidade no teto.
DORMITÓRIO DOIS	
Tipo de piso	Laminado
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Dormitório dois, com piso laminado, porta de entrada do quarto de madeira (não foi possível entrar no quarto pois havia criança dormindo).
OBSERVAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL	
Imóvel localizado no décimo terceiro pavimento.	

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Entrada / portaria do condomínio (1)



Entrada / portaria do condomínio (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Entrada / portaria do condomínio (3)



Placa com o nome do condomínio

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Numeração do condomínio



Fachada da torre 3 – Lisboa (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fachada da torre 3 – Lisboa (2)



Entrada da torre

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Hall de entrada da torre (1)



Hall de entrada da torre (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



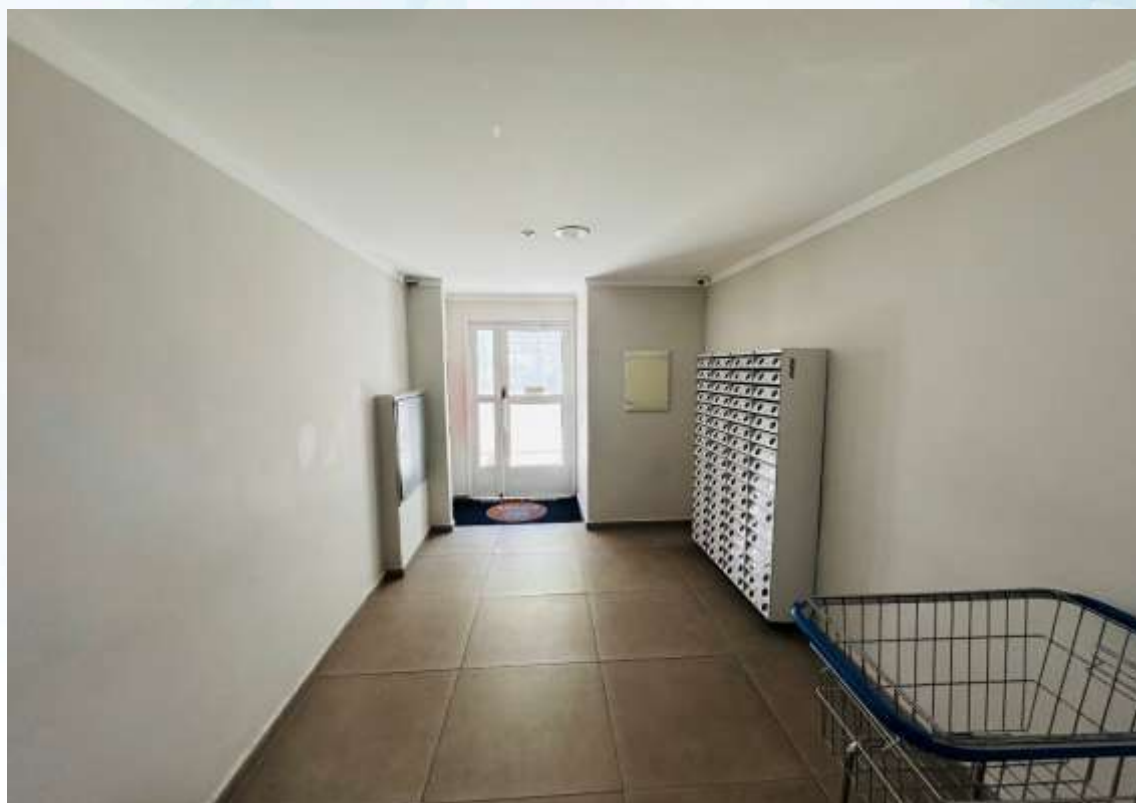
(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Hall de entrada da torre (3)



Elevador

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Hall entre os apartamentos da unidade vistoriada (1)



Hall entre os apartamentos da unidade vistoriada (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



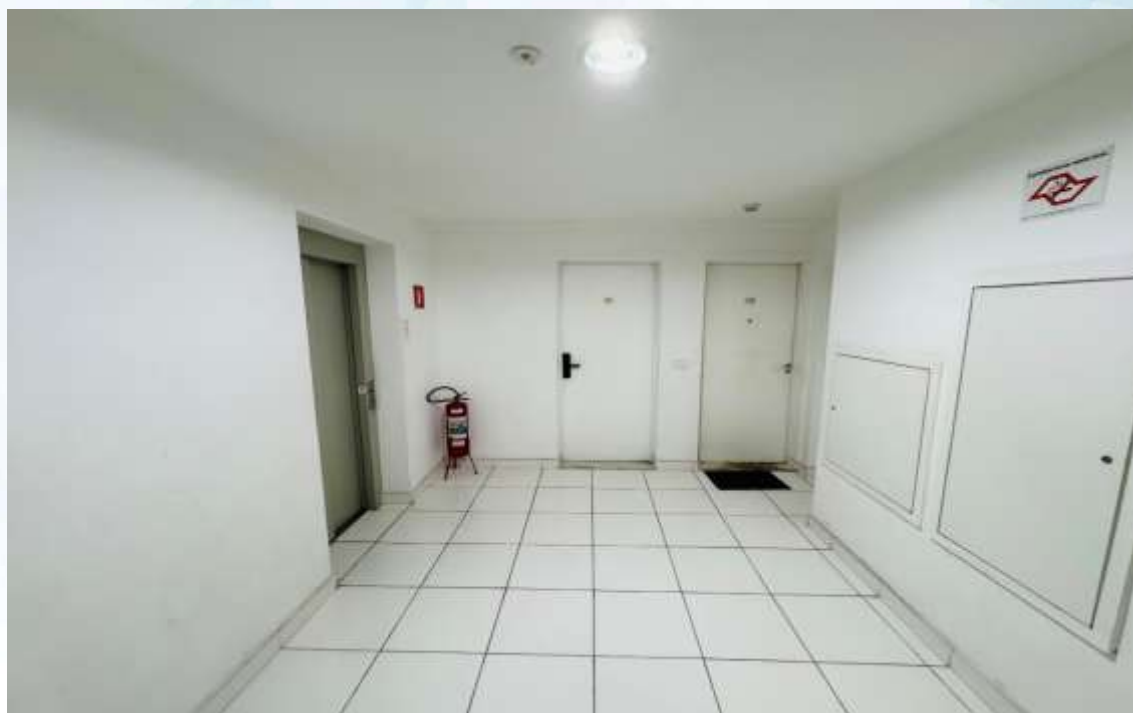
(11) 97191-0118



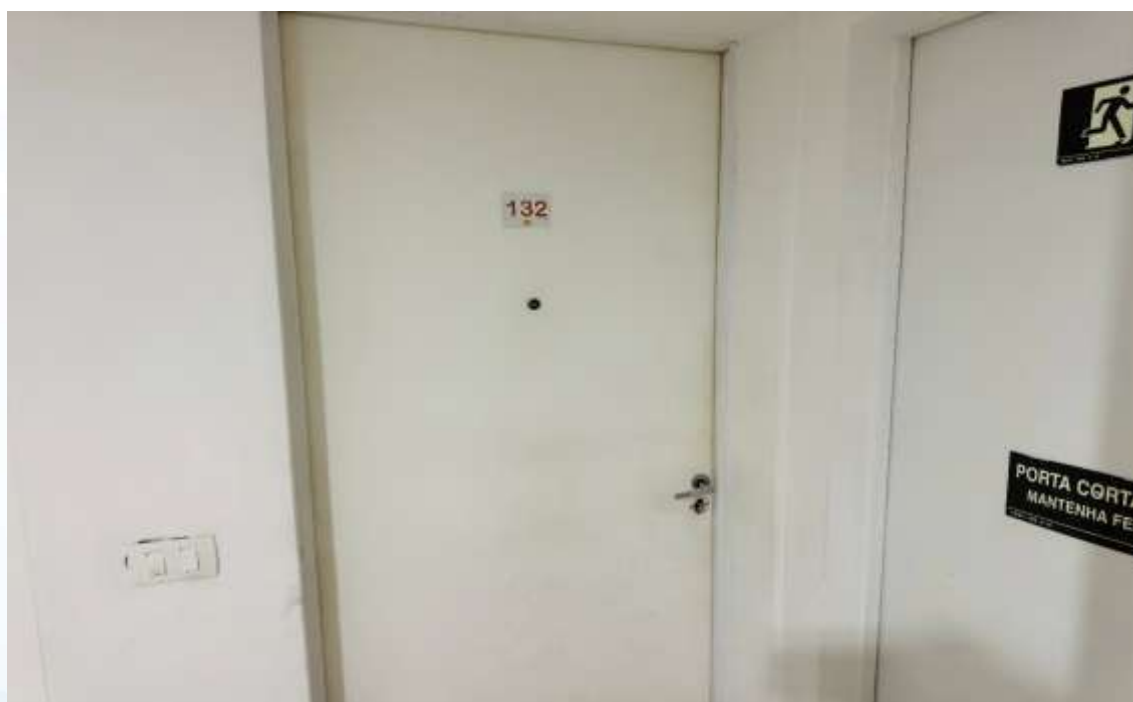
raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Hall entre os apartamentos da unidade vistoriada (3)



Porta da unidade vistoriada

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



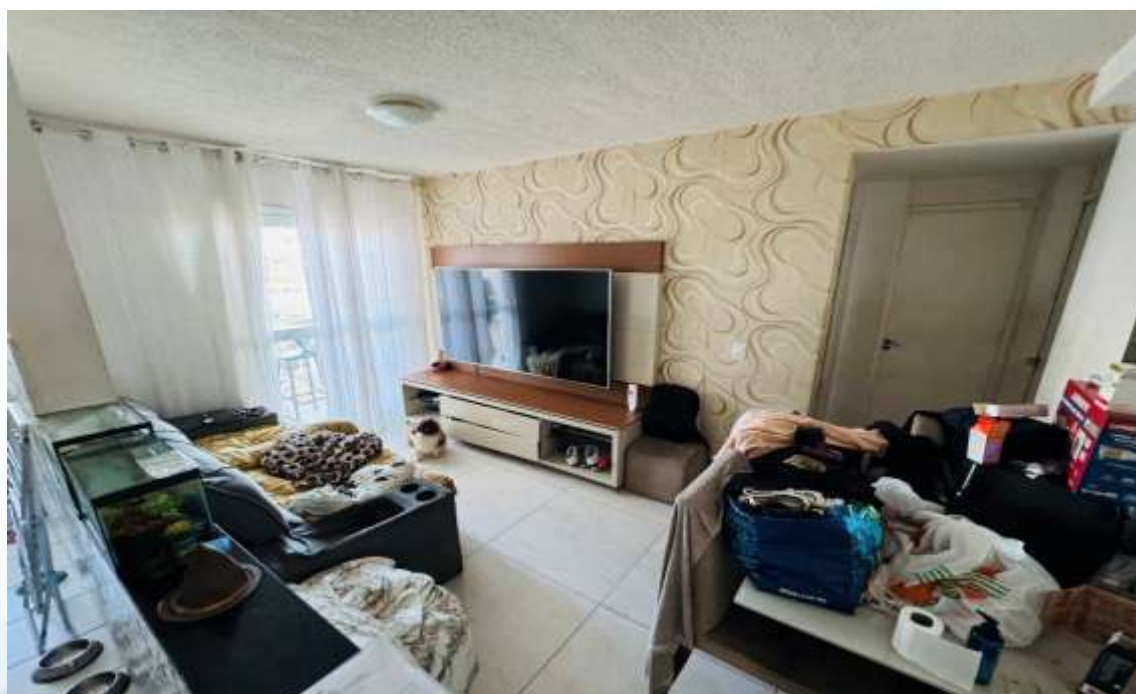
raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Escada de incêndio entre os apartamentos da unidade vistoriada



Sala (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



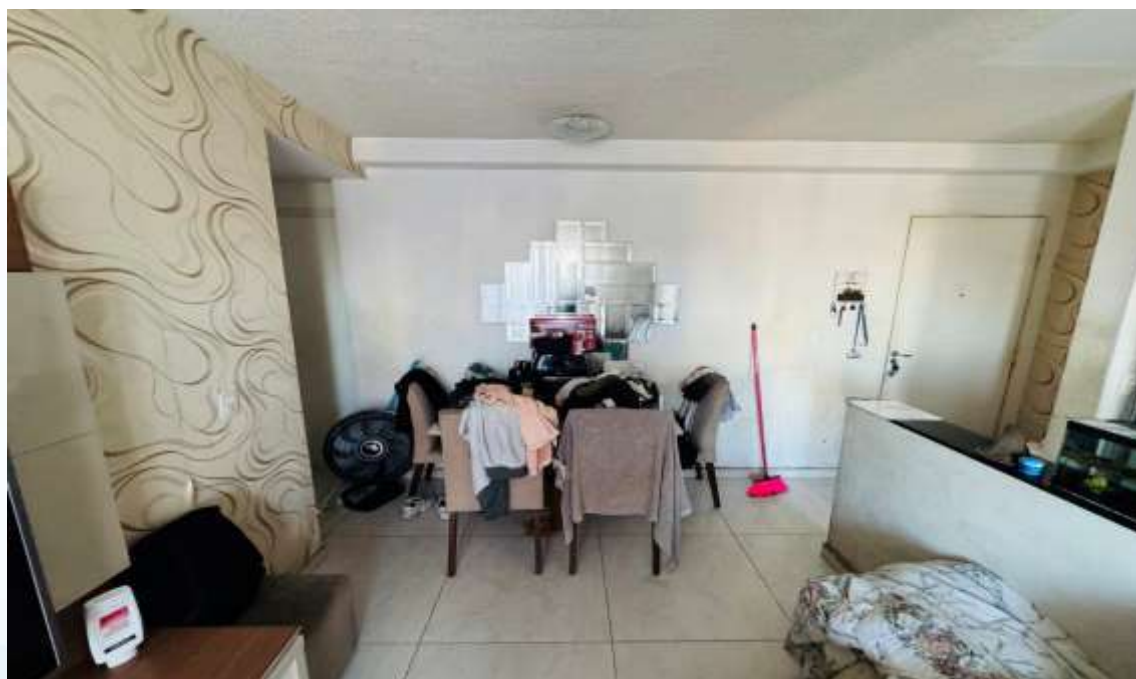
raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Sala (2)



Sala (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Sala (4)



Sala (5)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



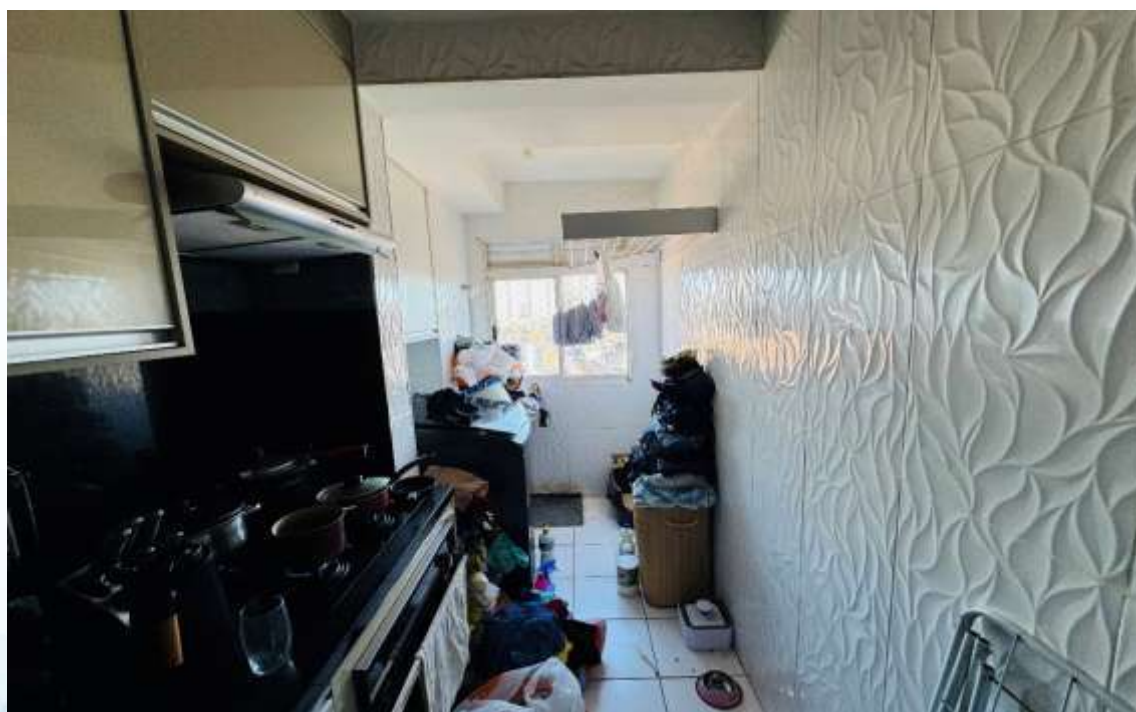
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Cozinha (1)



Cozinha (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



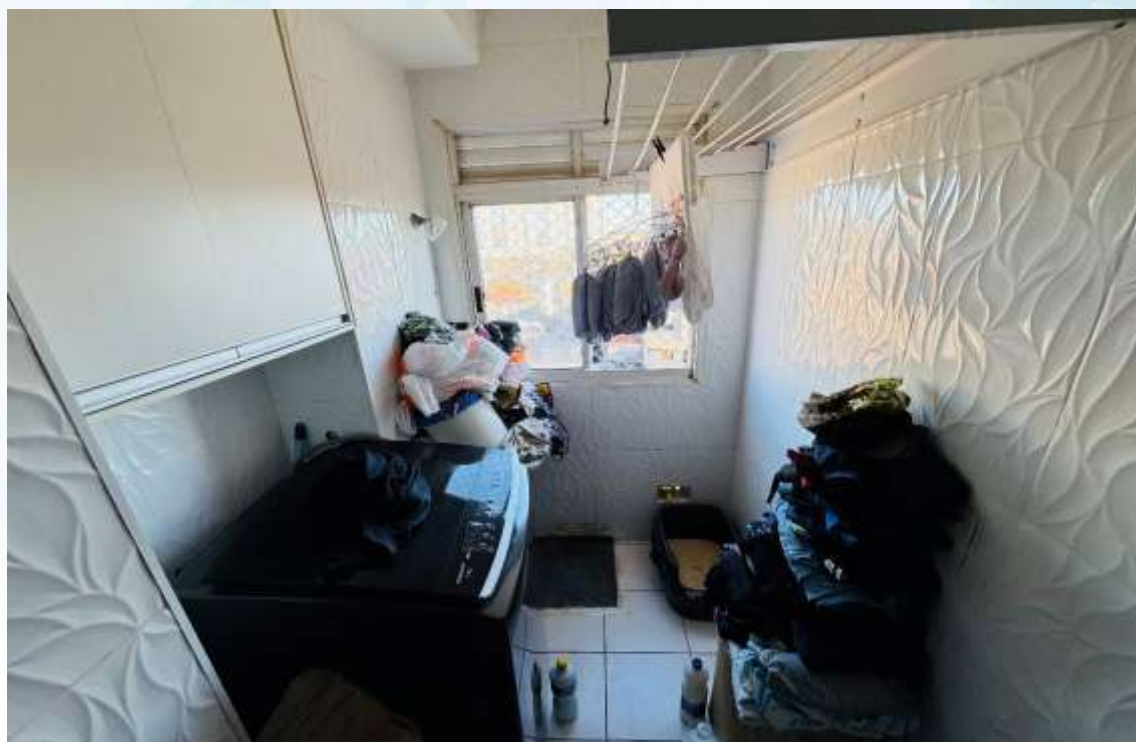
(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área de serviço



Cozinha (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



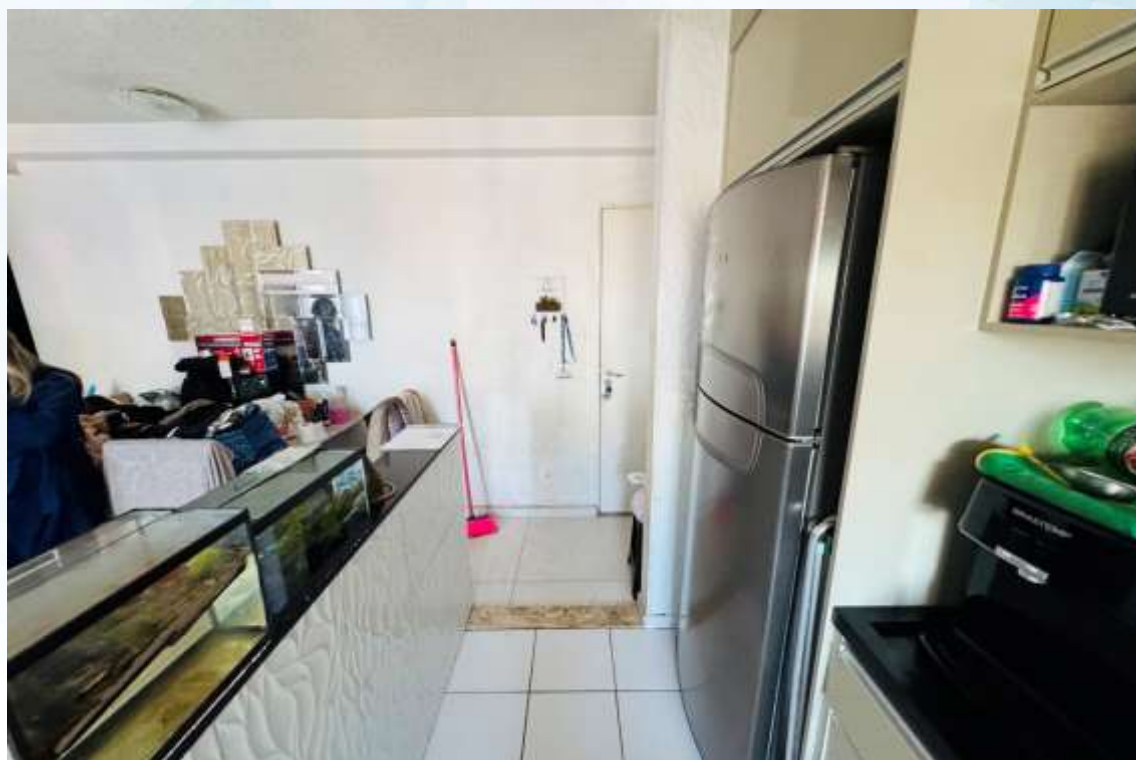
(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Cozinha (4)



Dormitório um

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



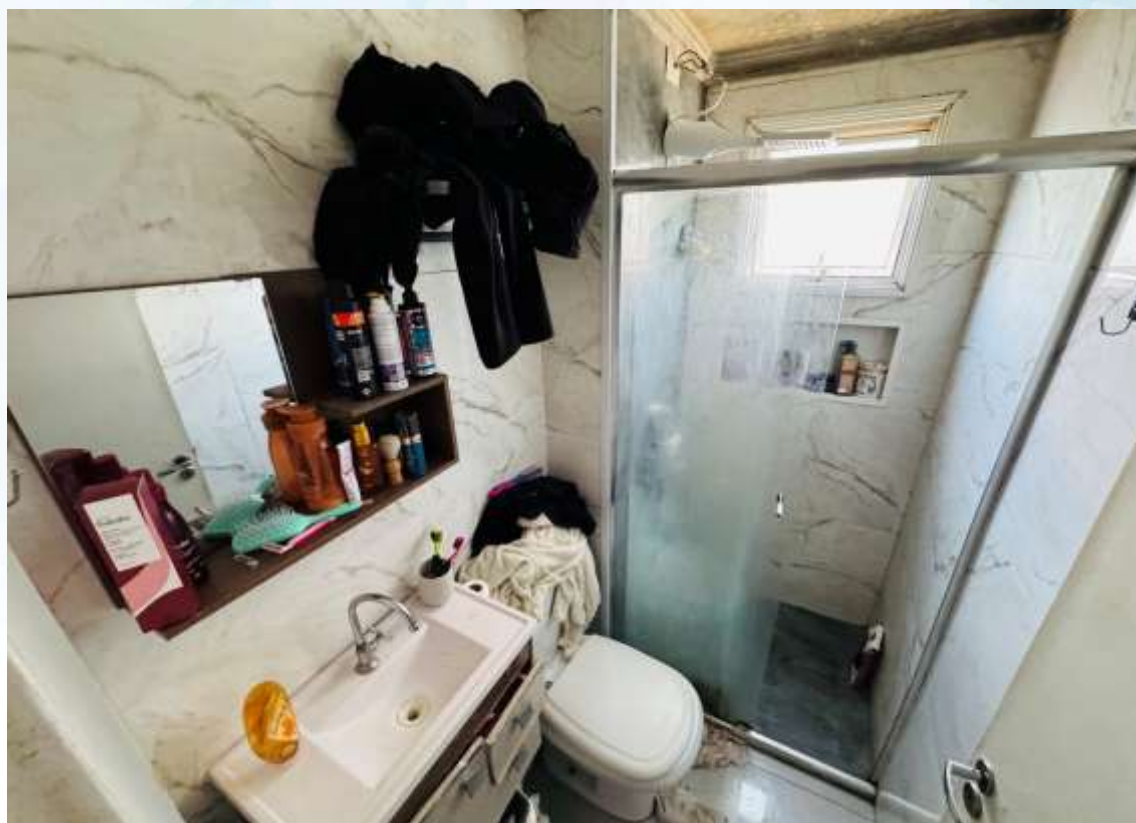
(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Banheiro social (1)



Banheiro social (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



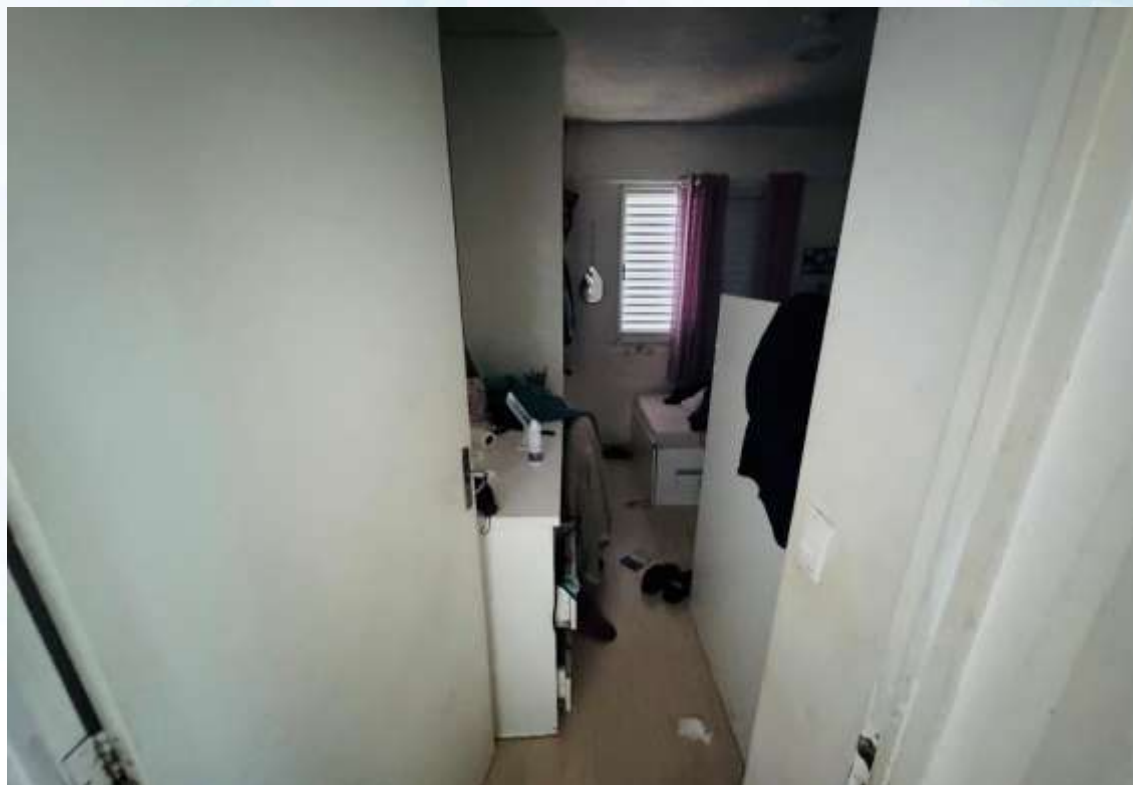
(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dormitório dois



Torre 3 – Lisboa (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Torre 3 – Lisboa (2)



Torres Residencial Europa

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Jardim / área de leitura – área de lazer do condomínio (1)



Jardim / área de leitura – área de lazer do condomínio (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Salão de festas – área de lazer do condomínio (1)



Salão de festas – área de lazer do condomínio (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



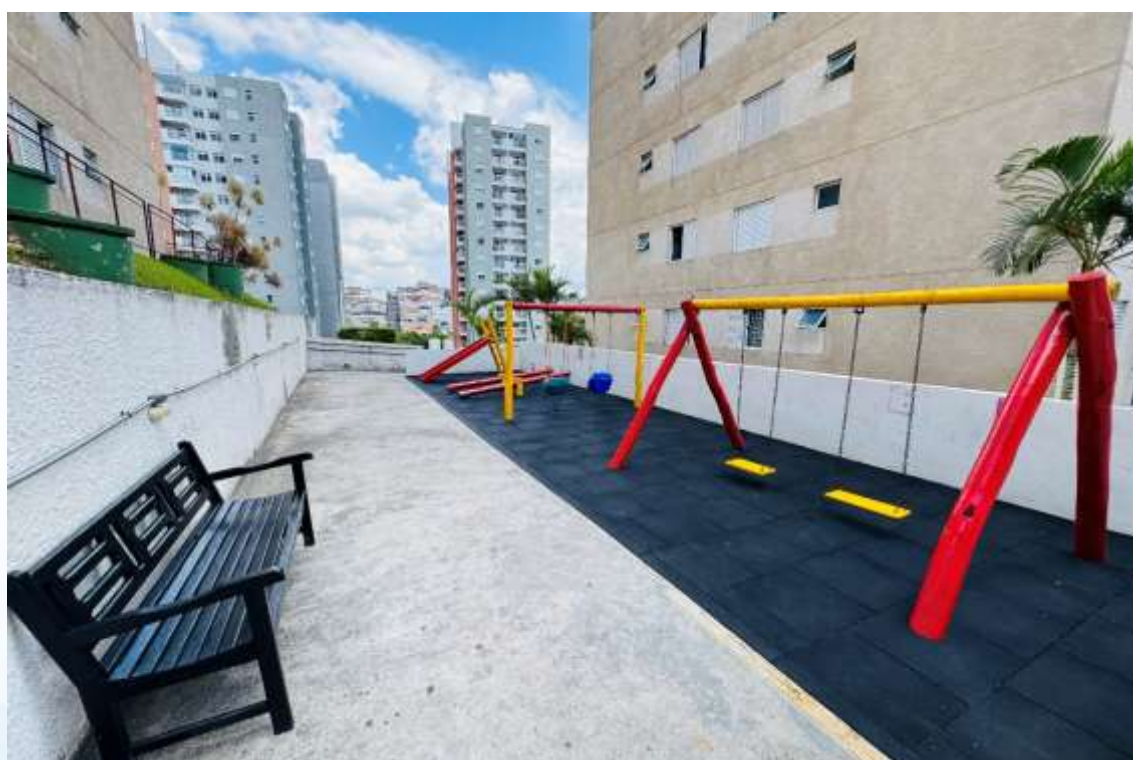
raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Salão de festas – área de lazer do condomínio (3)



Playground – área de lazer do condomínio (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área gourmet – área de lazer do condomínio (1)



Área gourmet – área de lazer do condomínio (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Banheiros área gourmet – área de lazer do condomínio (1)



Área gourmet – área de lazer do condomínio (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área gourmet – área de lazer do condomínio (4)



Área gourmet – área de lazer do condomínio (5)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área gourmet – área de lazer do condomínio (6)



Área gourmet – área de lazer do condomínio (7)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área gourmet – área de lazer do condomínio (8)



Área gourmet – área de lazer do condomínio (9)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fachada torre 4



Estacionamento do condomínio (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estacionamento do condomínio (2)



Estacionamento do condomínio (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estacionamento do condomínio (4)



Estacionamento do condomínio (5)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estacionamento do condomínio (6)



Estacionamento do condomínio (7)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estacionamento do condomínio (8)



Estacionamento do condomínio (9)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estacionamento do condomínio (10)



Foto das quatro torres do condomínio – vista da portaria (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua São Mateus, num quarteirão com a Rua São Simão, região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, local que apresenta características apresentadas nas seguintes tabelas:

11.1 SOBRE A REGIÃO

Zoneamento: ZR-3 (zona predominantemente residencial, de média- alta densidade demográfica)

Principal Avenida próxima: Avenida Cataguá

11.2 ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1 MIL METROS)

	DISTÂNCIA
EE Profa Flora Stella	270 metros
Cacau Show	280 metros
Supermercado Rossi Carapicuíba	300 metros
Pizzaria Nostra	380 metros
Atacadão Carapicuíba Gopiuva	380 metros
Academia Corpo em Movimento	390 metros
EE Dep Derville Allegretti	400 metros
UBS Adalto Ribeiro	420 metros
Posto de gasolina	500 metros
Rodoanel Mario Covas	600 metros
Padaria Bella Julia	650 metros
Escola Eva	670 metros
FMU Polo Carapicuíba	760 metros

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Hotel Colonial	780 metros
Ginásio de esportes Vila Veloso	780 metros
Omori Sushi	800 metros
Colégio Aquarela do Jandaia	820 metros
Toccare Pizzas	820 metros
Delta Force Fit	920 metros
Quadra Vila Soccer	950 metros
Escola de futebol Atletico Carapicuíba	950 metros
Droga Farma Vila Marcondes	980 metros
Strike Fit Academia	980 metros
EE Basilio Bosniac	980 metros
O Quintal Parque – Parque de diversão	1 km
Cobal Supermercados	1 km
Bora Bora Hortifruti	1 km
Casa da esfirra Vila Marcondes	1 km
Colégio Capitulino	1 km
Big Hortifruti Carapicuíba	1 km



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11.3 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua pavimentada
Rede de água e esgoto
Rede de internet
Rede de TV a cabo
Rede elétrica
Rede telefônica

11.4 TRÂNSITO LOCAL

O trânsito local flui em mão dupla.

11.5 MAPA DO BAIRRO



Mapa do Vila Ester, Carapicuíba/SP circulado de vermelho (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Mapa do Vila Ester, Carapicuíba/SP circulado de vermelho (1)

11.6 FOTOS DA RUA



Rua São Mateus (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua São Mateus (2)



Rua São Mateus (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua São Mateus (4)



Rua São Mateus (5)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua São Mateus (6)

11.7 FOTOS CIRCUNVIZINHANÇA



Rua São Simão

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua Benedita Modesto Pereira da Silva

11.8 FRENTE DO IMÓVEL AO LONGO DOS ANOS – GOOGLE MAPS



Rua São Mateus, nº 260 – Google Maps – Fevereiro 2011

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua São Mateus, nº 260 – Google Maps – Janeiro 2010

12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 17.420, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba e fazem parte integrante deste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

13. MAPA DA LOCALIZAÇÃO



Mapa localização – Google Maps

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. VISTA AÉREA



Foto satélite localização – Google Maps



Foto satélite localização – GeoCarapicuíba (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto satélite localização – GeoCarapicuíba (2)

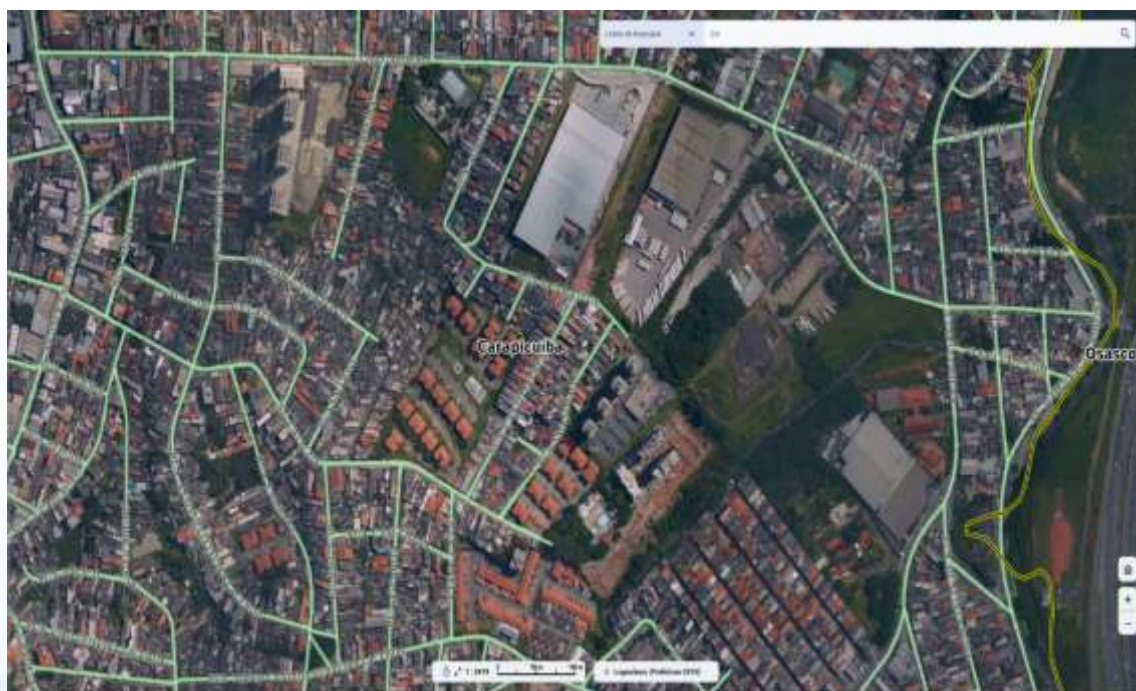


Foto satélite localização – GeoCarapicuíba (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. DADOS DO IMPOSTO – IPTU

ANO DE REFERÊNCIA	2026
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23242.21.58.0250.03.053
NÚMERO DE CADASTRO	339228
VALOR VENAL DO TERRENO	R\$8.600,59
VALOR VENAL PRÉDIO	R\$85.990,93
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R\$94.591,52
QUADRA	BL - 17
LOTE	78 - B
METRAGEM DO TERRENO	10.212,88
METRAGEM DA ÁREA CONSTRUÍDA	62,19
PROPRIETÁRIO NO IPTU	Ilan Correia Fernandes
ENDEREÇO	Rua São Mateus, nº 260, Condomínio Residencial Europa, bloco 03 (Torre Lisboa), apartamento 132, CEP: 06332-020, Vila Silviania, Carapicuíba/SP.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. 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.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA

17.1 R1 - IMÓVEL REFERENCIAL 01

Link	https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-vila-ester-carapicuiba-direto-com-proprietario/863850711218640380
Site	Proprietário direto
Anunciante	Jonas
Preço total	R\$240.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$4.897,96
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot shows a real estate listing for an apartment. The header is purple with a 'COMECAR MEU ANÚNCIO' button. Below the header, there are two photos of the apartment. The listing is titled 'Apto. Todo reformado' and is located at 'Rua São Mateus, 283 - Vila Ester, Carapicuíba - SP'. The price is listed as 'R\$ 240.000'. The listing includes a 'Enviar mensagem' button. Below the main listing, there are icons for '44 m²', '2 quartos', '1 banheiro', '1 vaga', and '5 anos'. To the right, there is a summary box with the price 'R\$ 240.000' and a 'Enviar mensagem' button. Below the main listing, there are sections for 'Tem no imóvel' (listing items like 'Imóvel', 'Imóvel reformado', 'Condomínio', 'Acabamento') and 'Tem no condomínio' (listing items like 'Segurança', 'Reparação', 'Reparação').

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.2 R2 - IMÓVEL REFERENCIAL 02

Link	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-sao-mateus-vila-ester-carapicuiiba-2-quartos-50m2/gcye40hs?tipoTransacao=venda
Site	Loft
Anunciante	Imobiliário Brilho Imóveis
Preço total	R\$215.000,00
Metragem	50 metros
Preço m²	R\$4.300,00
Distância até o IA	Mesmo local

Loft | Comprar | Alugar | Vender | Para Imobiliárias | A Loft | Entrar

Apartamento em Vila Ester com 50 m², 2 quartos, 1 vaga
Condomínio Residencial Europa • Rua São Mateus • Vila Ester • Carapicuíba-SP

Detalhes do imóvel:

- Apartamento: 2º andar no elevador
- 50 m²: R\$ 4.300/m²
- 2 quartos: para suite
- 1 vaga
- 1 Banheiro

Condomínio:

- Comodidades: Piscina, Playground

Valor à vista: R\$ 215.000

Parcelas a partir de: R\$ 1.850/mês

Quanto pagar este imóvel por: R\$ 1.800/mês

Condomínio: R\$ 0/mês

IPTU: R\$ 0/mês

Nome:

Nome e sobrenome:

Qual é o número do seu celular?

Email:

Não é enviado, seus dados serão compartilhados com o

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.3 R3 - IMÓVEL REFERENCIAL 03

Link	https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-sao-mateus-vila-ester-carapicuibia-2-quartos-50m2/932diecl?tipoTransacao=venda
Site	Loft
Anunciante	Imobiliária Brilho Imóveis
Preço total	R\$249.000,00
Metragem	50 metros
Preço m²	R\$4.980,000
Distância até o IA	Mesmo local

Loft - Imobiliária em Carapicuíba - Vila Ester - Rua São Mateus - Imóvel 932DIECL

Apartamento à venda em Vila Ester com 50 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio Residencial Europa - Rua São Mateus - Vila Ester - Carapicuíba - SP

Valor à vista: R\$ 249.000

Entenda este valor

Prestações a partir de: R\$ 2.138,00/mês

Condomínio: R\$ 0/mês

IPU: R\$ 0/mês

Nome *

Qual é o número do seu celular? *

+55 () - - - - -

E-mail

email@email.com.br

Ver contato

Após o envio, seus dados serão compartilhados com a imobiliária gestora anunciante.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.5 R5 - IMÓVEL REFERENCIAL 05

Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-1-vaga-varanda-gourmet-lazer-3027786257.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2
Site	Imóvel Web
Anunciante	MK Prime Imóveis
Preço total	R\$250.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$5.102,04
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb website. The main image is a large photo of a bright, modern living room with large windows and a balcony. To the right of the main image are four smaller thumbnail photos showing different parts of the apartment: a kitchen, a bathroom, a bedroom, and another view of the living area. Below the images, the text reads: 'Apartamento 2 quartos 1 vaga varanda gourmet - Lazer Completo Casapiccola'. The price is listed as 'Venda R\$ 250.000'. Below the price, it says 'Me envie no e-mail ou no WhatsApp'. There is a map showing the location of the property in Casapiccola, near the 'Estrada da Casapiccola' and 'Estrada da Casapiccola'. On the right side, there is a contact form with fields for 'Nome', 'E-mail', and 'Telefone', and a 'Enviar' button. Below the form, there is a section for 'Como comprar' with options for 'Comprar com cartão de crédito' and 'Comprar com Pix ou boleto'. At the bottom, there is a list of features: '49 m² tot.', '49 m² útil', '1 banheiro', '1 vaga', '2 quartos', and 'Plano'.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.6 R6 - IMÓVEL REFERENCIAL 06

Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-48m-2-quartos-1-vaga-condominio-3035606541.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3
Site	Imóvel Web
Anunciante	Marzino Consultor de Imóveis
Preço total	R\$275.000,00
Metragem	48 metros
Preço m²	R\$5.729,17
Distância até o IA	Mesmo local

Imovelweb Comprar - Alugar - Serviços - Buscar imóveis

Notificações - Meus imóveis - Arquivar - **Imóvel**

Favoritos - Comparar - Histórico recente - Outras opções

Imóvel 48m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 275.000 Ver valor de o preço local

Condomínio R\$ 360 - IPTU R\$ 20

Considere com 10% de desconto

Rua São Mateus, Vila Eten, Capaço

Apartamento à venda 48m 2 quartos 1 vaga - Condomínio Europa Capaço

Apartamento à venda Condomínio Europa - Vila Eten, Capaço

Apresenta um ótimo custo-benefício, com uma localização estratégica e qualidade de vida em um condomínio clube completo.

48m² (2) Quartos 1 Vaga

Ver detalhes completos

Contato e anúncio

Nome:

E-mail: Telefone:

Mensagem:

Enviar

Contato por WhatsApp

Marcar: ☐ Não enviar: ☐ Salvar: ☐

Marzino Consultor de Imóveis

TI 95- Ver o telefone

48m² tot

48m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quartos

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.7 R7 - IMÓVEL REFERENCIAL 07

Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-vila-ester-carapicuiiba-sp-de-49m-2-3034755556.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4
Site	Imóvel Web
Anunciante	Dream casa 1
Preço total	R\$245.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$5.100,00
Distância até o IA	Mesmo local

Imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imóveis

Notificações Mapa contatos Anúncios

Imóveis Compartilhar Favoritos pessoais Perfil do usuário

Imóvel

Venda R\$ 245.000 Até 10% de desconto em cashback
 Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 355

Carapicuíba - SP

Considere com 10% de cashback
 Consulte o site de pagamento para saber se o imóvel é elegível.

Rua São Mateus 1, Vila Ester, Carapicuíba

49m² **49m²** **3 quartos** **1 vaga** **2 quartos**

Apartamento em Vila Ester, Carapicuíba/SP de 49m² 3 quartos à venda por R\$ 245.000,00

Envie sua mensagem
 Complete os campos para enviar sua mensagem para o corretor.

Nome

Telefone

WhatsApp

Enviar

Verifique seu e-mail
 O e-mail será enviado para o e-mail cadastrado no perfil do usuário.

Ver e-mail

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.8 R8 - IMÓVEL REFERENCIAL 08

Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-europa-apartamento-a-venda-com-2-3034573934.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5
Site	Imóvel Web
Anunciante	Opportunity Imob
Preço total	R\$240.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$4.897,96
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays a real estate listing on the Imovelweb platform. The main heading is 'Residencial Europa - Apartamento à venda com 2 dormitórios - Vila Ester | Carapicuíba/SP'. Below this, there is a large image of a kitchen with a granite countertop and a sink. To the right of the main image is a gallery of smaller images showing different parts of the apartment. Below the main image, the price is listed as 'Venda R\$ 240.000,00'. There is also a section for 'Condições de pagamento' and a 'Conheça a vizinhança do imóvel' section with a map. On the right side of the page, there is a 'Contate o anunciante' form with fields for name, email, and phone number, and a 'Enviar' button. At the bottom, there is a sidebar with navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Serviços', and 'Buscar Imóveis'.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.9 R9 - IMÓVEL REFERENCIAL 09

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-ester-bairros-carapicui-ba-com-garagem-69m2-venda-RS244900-id-2866658562/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Elaine de Carvalho Ramos
Preço total	R\$244.900,00
Metragem	69 metros
Preço m²	R\$3.549,28
Distância até o IA	Mesmo local

Vivareal

Apresentamos para venda um apartamento de 69m², com 2 quartos, 1 banheiro e garagem, localizado em Vila Ester, Carapicuíba, SP. O imóvel possui acabamento de qualidade e está pronto para morar. O preço de venda é de R\$244.900,00.

Localização: Vila Ester, Carapicuíba, SP. O imóvel está próximo a escolas, comércio e transporte público.

Características:

- 69m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- Garagem

Contatar anunciante: Elaine de Carvalho Ramos. Telefone: (11) 97191-0118. WhatsApp: (11) 97191-0118.

Conquiste o seu imóvel dos sonhos: Clique no botão "Quero saber mais" para obter mais informações sobre este imóvel.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.10 R10 - IMÓVEL REFERENCIAL 10

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-ester-bairros-carapicui-ba-com-garagem-54m2-venda-RS245000-id-2871160396/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Elaine de Carvalho Ramos
Preço total	R\$245.000,00
Metragem	54 metros
Preço m²	R\$4.537,04
Distância até o IA	Mesmo local

Viva Real

Apartamento 2 quartos, 54 m² - Vila Ester

Localização

Valores

Características

Contatar anunciante

Conversar com anunciante

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.11 R11 - IMÓVEL REFERENCIAL 11

Link	https://www.ellasimoveis.com.br/imovel/apartamento-carapicuiba-2-quartos-48-m/AP1379-ELLA?from=sale
Site	Ellas Imóveis
Anunciante	Ellas Imóveis
Preço total	R\$270.000,00
Metragem	48 metros
Preço m²	R\$5.625,00
Distância até o IA	Mesmo local

ell
Home > Imóveis > Imóveis > Apartamento > Carapicuíba > Vila Ester > Apartamento à venda, 48 m² por R\$ 270.000,00 - Vila Ester - Carapicuíba/SP

APÓS ELA:
Apartamento à venda, 48 m² por R\$ 270.000,00 - Vila Ester - Carapicuíba/SP

3 Fotos 02 Mapa

Utilizamos cookies para personalizar conteúdo e melhorar sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies

R\$ 270.000
Condomínio: R\$ 520 - IPTU: R\$ 1.385/ano - Valor do m²: R\$ 5.625

Carapicuíba
Vila Ester - Carapicuíba/SP

3 Fotos 02 Mapa

Descrição
Apartamento com 02 dormitórios, 01 sala com varanda gourmet, cozinha com planejado, 01 banheiro, área de serviço e 01 vaga de garagem. Condomínio oferece playground, portaria 24 horas. Próximo ao Rodoviário e comércio em geral.

Características

- Área de serviço
- Cofre
- Interfone
- Parquetado
- Armário cozinha
- Em condomínio fechada
- Piso laminado
- TV a cabo

Quer saber mais sobre este imóvel? Clique aqui para saber mais informações!

Envie mensagem

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.12 R12 - IMÓVEL REFERENCIAL 12

Link	https://www.realizasp.com.br/imovel/apartamento-a-venda-condominio-europa-vila-ester-carapicuiiba-sp-2-dormitorios/1476
Site	Realiza SP Negócios Imobiliários
Anunciante	Realiza SP Negócios Imobiliários
Preço total	R\$265.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$5.408,16
Distância até o IA	Mesmo local

Realiza SP
Imobiliária

Home | Buscar Imóveis | Sobre | Anuncie | Contato | Área do Cliente

Apartamento à Venda Condomínio Europa - Vila Ester | Carapicuíba/SP | 2 Dormitórios | Cód.: 1476

Vila Ester - Carapicuíba
R\$ 265.000,00
Venda

ENTRAMOS EM CONTATO

Nome:
E-mail:
Telefone:
Assunto:

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel Vila Ester, Carapicuíba, 02 dormitórios, 49 m², 2 vagas de garagem, visitação.

Se informar esse dado, eu concordo com a Política de Privacidade

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL

LIGUE AGORA

Endereço: Rua Unidita Helena de Moraes, 1796, Parque Jardim, Carapicuíba/SP

Telefone: (11) 4191-1100

Celular: (11) 96471-0118

DESCRIÇÃO

Valor da venda: R\$ 265.000,00
Condomínio: R\$ 400,00
IPTU/ANUAL: R\$ 700,00

• 02 dormitórios
• Sala
• Cozinha
• Lavanderia
• Banheiro
• Varanda Gourmet
• 2 vagas de garagem

Localizado na Vila Ester, Carapicuíba/SP, o condomínio oferece portaria 24hrs.

ESPECIFICAÇÕES

3 Quartos | 1 Banheiro | 70,00 m² Privativos
1 Suíte | 1 Varanda

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



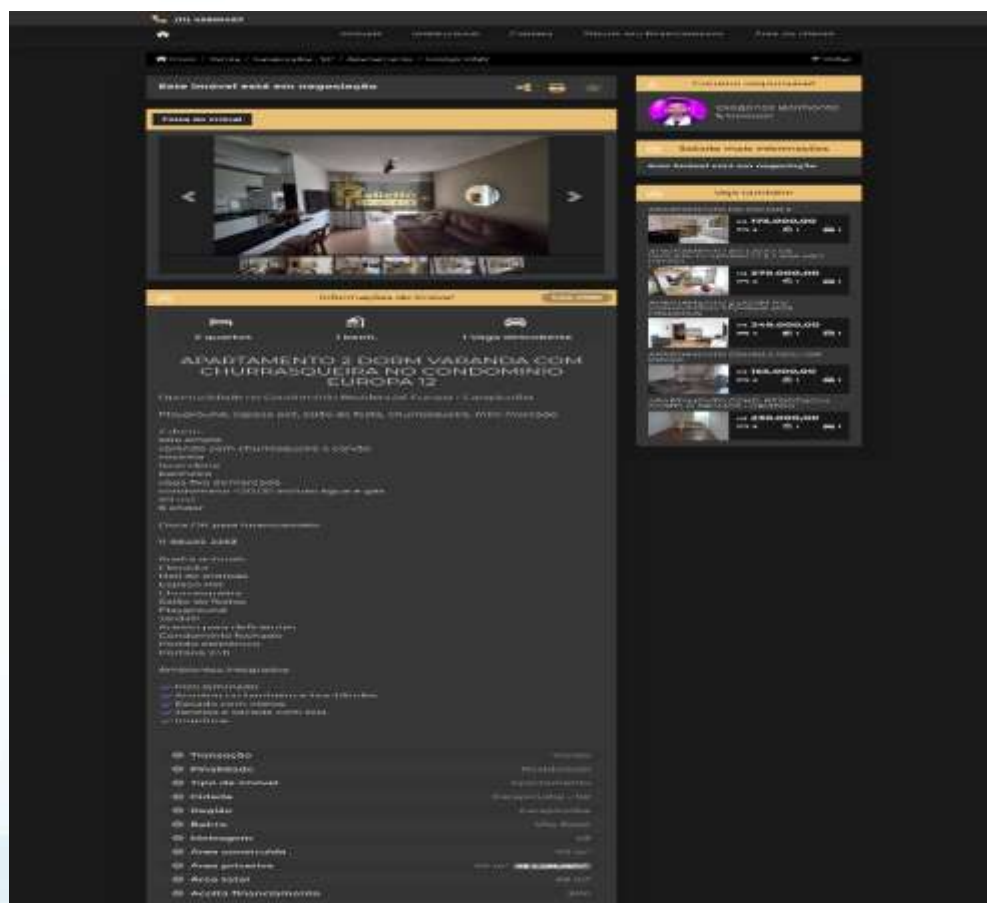
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.13 R13 - IMÓVEL REFERENCIAL 13

Link	https://www.felicitamais.com.br/1481/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-vila-ester-carapicuibas-sp
Site	Felicitá Imóveis
Anunciante	Diogenes Belmonte
Preço total	R\$219.000,11
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$4.469,39
Distância até o la	Mesmo local



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. 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 apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

18.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresenta na coluna “Área construída (m²)”.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua São Mateus, nº 260	49	Anúncio	R\$ 240.000,00	11	R\$ (12.000,00)	R\$ 4.653,06
R2	Rua São Mateus, nº 260	50	Anúncio	R\$ 215.000,00	11	R\$ (10.750,00)	R\$ 4.085,00
R3	Rua São Mateus, nº 260	50	Anúncio	R\$ 249.000,00	11	R\$ (12.450,00)	R\$ 4.731,00
R4	Rua São Mateus, nº 260	49	Anúncio	R\$ 275.000,00	11	R\$ (13.750,00)	R\$ 5.331,63
R5	Rua São Mateus, nº 260	49	Anúncio	R\$ 250.000,00	11	R\$ (12.500,00)	R\$ 4.846,94
R6	Rua São Mateus, nº 260	48	Anúncio	R\$ 275.000,00	11	R\$ (13.750,00)	R\$ 5.442,71
R7	Rua São Mateus, nº 260	49	Anúncio	R\$ 245.000,00	11	R\$ (12.250,00)	R\$ 4.750,00
R8	Rua São Mateus, nº 260	49	Anúncio	R\$ 240.000,00	11	R\$ (12.000,00)	R\$ 4.653,06
R9	Rua São Mateus, nº 260	69	Anúncio	R\$ 244.900,00	11	R\$ (12.245,00)	R\$ 3.371,81
R10	Rua São Mateus, nº 260	54	Anúncio	R\$ 245.000,00	11	R\$ (12.250,00)	R\$ 4.310,19
R11	Rua São Mateus, nº 260	48	Anúncio	R\$ 270.000,00	11	R\$ (13.500,00)	R\$ 5.343,75
R12	Rua São Mateus, nº 260	49	Anúncio	R\$ 265.000,00	11	R\$ (13.250,00)	R\$ 5.137,76
R13	Rua São Mateus, nº 260	49	Venda realizada	R\$ 219.000,11	11	R\$ -	R\$ 4.469,39

Dados dos imóveis referenciais de venda

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Rua São Mateus, nº 260, Condomínio Residencial Europa, bloco 04, apartamento 101, CEP: 06332-020, Vila Ester		
Terreno (m²):		Idade do IA:	11
Construção (m²):	48,8		

Dados do Imóvel em Avaliação (IA)

18.2 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 4.653,06
0	60	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 4.085,00
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 4.731,00
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 5.331,63
0	60	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 4.846,94
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 5.442,71
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 4.750,00
0	60	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 4.653,06
0	60	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 3.371,81
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 4.310,19
0	60	0	Novo	A	2		R\$ 5.343,75
0	60	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 5.137,76
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 4.469,39
						Total:	R\$ 61.126,29
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 4.702,02

Observação: O imóvel avaliando não apresenta diferença de idade em relação aos imóveis referenciais (amostras) por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, portando não apresenta o índice na tabela de Ross-Heidecke na sétima coluna da tabela, ficando sem preenchimento.

18.3 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\$ 229.458,70

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.4 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.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.5 OS GRÁFICOS



Comparação de valores brutos dos imóveis para venda



Comparação de valores de m² dos imóveis para venda

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

20. CONCLUSÃO

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.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO PARA VENDA (VALOR ARREDONDADO): R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

VALOR DO METRO QUADRADO: R\$4.713,11 (quatro mil, setecentos e treze reais e onze centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

Raphael Palanycia Hamester

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CRECI 171.174-F.

CNAI 43.715

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21 ANEXOS

21.1 TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.2 TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tabela de estado de conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.3 TABELA DE ROSS- HEIDECKE

Tabela de Ross Heideck

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL

Processo 1011330-81.2023.8.26.0127/SP, Evento 204, MATRIM&Ocute/VELZ, Página 1

Mat. 17420 - Página 1/4 - PROT. 131594

CNM: 148429.2.0017420-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17.420

ficha 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 132 (cento e trinta e dois) localizado no 13º andar do Bloco nº 03 - TORRE LISBOA, integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL EUROPA, situado na Rua São Mateus nº 260, no lugar denominado Vila Silviânia, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 48,803m²; área total privativa de 48,803m²; área comum coberta padrão de 8,430m²; área comum descoberta proporcional de 24,436m²; área de vaga de garagem não proporcional de 9,900m²; área total comum de 47,733m²; área real total de 96,536m²; área de construção de 62,199m²; fração ideal de terreno de 38,108m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,373134%, cabendo a unidade o direito a uma vaga de veículo em local indeterminado.

CADASTRO MUNICIPAL: 23242.21.58.0250.00.000-5 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CLUBE 1 EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.376.225/0001-99, com sede na Rua Maria Carolina nº 280, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-04/M-403 de 08/07/2011 (Incorporação de Condomínio registrada sob nº 08/M-403 em 27/10/2011), ambos deste Registro.

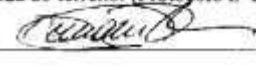
Carapicuíba, 20 de maio de 2013. O Oficial,  (Juarez Antonio Italiani).

Av-01 em 20 de maio de 2013.
Verifica-se que a abertura da presente ficha complementar é feita nos termos da averbação nº 59, da matrícula nº 403 deste Registro. (Protocolo nº 25.206 de 16/05/2013).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Oficial,  Juarez Antonio Italiani

R-02 em 20 de maio de 2013.
Por instrumento particular datado de 18 de março de 2013, nesta cidade, e na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, CLUBE 1 EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, com autorização da incorporadora P1 EUROPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 13.392.175/0001-33, com sede na Rua Columbus nº 257, Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo/SP, transmitiu por venda a fração ideal de 0,373134% (coeficiente de proporcionalidade) do terreno matriculado correspondente a futura unidade autônoma nº 132 do Bloco nº 03 - TORRE LISBOA a ILAN CORREIA FERNANDES, brasileiro, locutor, RG nº 27.418.662-6-SSP/SP, CPF nº 224.671.848-11, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua mulher VIVIANE DE OLIVEIRA FERNANDES, brasileira, do lar, RG nº 29.124.469-5-SSP/SP, CPF nº 309.890.878-59, residentes e domiciliados na Rua Doutor Estevo Montebell nº 652, Vila Picinin, na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de R\$137.900,00, sendo R\$7.790,00 com recursos próprios; R\$6.000,00 com saldo da conta vinculada de FGTS; R\$0,00 com desconto concedido pelo FGTS; e o restante R\$124.110,00 financiados pela CEF, sendo R\$18.672,80 o valor da compra e venda do terreno. (Protocolo nº 25.206 de 16/05/2013).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

continua no verso

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2MYW7PDUF-JLBD3-FCYPL>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Indica as Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Processo 1011330-81.2023.8.26.0127/SP, Evento 204, MATRIM50anute/VEL2, Página 3

Mat. 17420 - Página 3/4 - PROT. 131594

148429.2.0017420-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 17.420 ficha 02

Inscrição nº 14.842-9 no Código Nacional de Serventias do Conselho Nacional de Justiça

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Av-06 em 12 de fevereiro de 2026.

Por certidão passada em 09 de dezembro de 2025, pelo Ofício da 3ª Vara Cível de Carapicuíba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão Diretor Raphael Bacelar de Oliveira, extraída dos autos de execução civil nº 10113308120238260127, movida por **RESIDENCIAL EUROPA**, CNPJ nº 22.797.272/0001-05, em face de **VIVIANE DE OLIVEIRA FERNANDES** e seu marido **ILAN CORREIA FERNANDES**, já qualificados, foi procedida a penhora sobre parte ideal correspondente a 50% do imóvel matriculado, de propriedade de Ilan Correia Fernandes. Valor da dívida: R\$33.611,94. Foi nomeada depositária a executada Viviane de Oliveira Fernandes. Foi apresentado Ofício expedido pelo respectivo Juízo determinando esta averbação independentemente do resultado de eventual procedimento de intimação de devedor fiduciário em aberto nesta Serventia, não sendo necessário respeitar a fila de procedência de que tratam os itens 35, 37 e 37.1 do Cap. XX, Tomo II, das NSCGJ. (Protocolo nº 131.594 de 10/12/2025), selo: 148429321RC000317383DG265

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cef.org.br/docs/v2/MYW-7POUF-JLB03-FCYPL>

Documento gerado eletronicamente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Assinatura eletrônica no sistema

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.5 IPTU

 MUNICIPIO DE CARAPICUIBA Rua Joaquim das Neves, 211, Vila Anita Caldas, Carapicuíba, S.P. - CEP: 06310-030 Fone: 4164-5500 Ramal 5601					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	Nº CADASTRO	DATA EMISSÃO	LOTE	QUADRA
23242.21.58.0250.03.053	2026	339228	29/06/2026	78-8	BL-17
PROPRIETÁRIO					
ILAN CORREIA FERNANDES					
COMPROSSIONÁRIO					
OCUPANTE					
ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL	ÁREA DA CONSTRUÇÃO	ÁREA DA CONSTRUÇÃO TOTAL		
10.212,88	9,59	62,19	16.666,92		
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIO	VALOR VENAL DO IMÓVEL	ALÍQUOTA	ISENTO	
8.600,59	85.990,93	94.591,52	0,50	Não	
VALOR TOTAL	MATRICULA DO IMÓVEL	ANO DA CONSTRUÇÃO	TIPO DO IMPOSTO	TIPO USO IMÓVEL	
472,96		2015	IPTU	APARTAMENTO	
ENDEREÇO DE ENTREGA					
RUA AFONSO BIAZ Nº 636 ANDAR-06, CONJ.-63 VILA NOVA CONCEIÇÃO CEP 04511-001 SÃO PAULO SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
RUA SÃO MATEUS Nº 260 EDF. LISBOA 13 ANDAR APTO 132 LOTE 78-8 QUADRA BL-17 VILA SILVANIA CARAPICUIBA SP 06332020					

Rua Joaquim das Neves, 211, Vila Anita Caldas, Carapicuíba, S.P. - CEP: 06310-030 - Fone: 4164-5500 Ramal 5601

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.6 TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI 1066/07 e Ato Normativo 001/11
Raphael Palanycia Hamester | CRECI 171.174-F | CNAI 43.715 | raphael_palanycia@hotmail.com

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA DE IMÓVEL AVALIANDO (IA), COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

QUALIFICAÇÃO DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA

NOME DO PRIMEIRO ACOMPANHANTE			
Nome	Viviane de Oliveira Almeida		
RG	29.124.469-5	CPF	309.840.838-59
Celular	1197977-9890	E-mail	VIVIFERUNANDES@YAHOO.COM.BR
Profissão	Dependência	Estado civil	Casada

NOME DO SEGUNDO ACOMPANHANTE			
Nome			
RG		CPF	
Celular		E-mail	
Profissão		Estado civil	

QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO (IV) – IMÓVEL AVALIANDO (IA)

DADOS DO IMÓVEL	
Endereço do imóvel	Rua São Mateus, 260, Residencial Europa
	132, Torre 3, Casapiccola
Área de terreno	Área construída
Idade do imóvel	

DECLARAÇÃO DE VISITA E VISTORIA

Pelo presente instrumento, o acompanhante, acima indicado, **DECLARA** que, nesta data, o referido imóvel foi vistoriado pelo profissional relacionado abaixo, do CRECI-SP, que assina este **TERMO DE VISTORIA**. A vistoria foi realizada com o objetivo de dar seguimento à elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) relativo ao Imóvel Avaliando (IA) supra citado. Ao término da vistoria, o Imóvel Vistoriado (IV) foi deixado tal qual encontrado. Em declaração de verdade, o acompanhante e o Perito Avaliador de Imóveis firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Horário de entrada: 09:00 Horário de saída: 09:40

Casapiccola 29 de Junho de 2020

NOME COMPLETO E ASSINATURA DO (S) ACOMPANHANTE (S):

Raphael Palanycia Hamester

PERITO AVALIADOR: RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F
PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

(11) 97191-0118 raphael_palanycia@hotmail.com

Página 1 de 1

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

(11) 97191-0118 raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.7 MAPA ZONEAMENTO



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



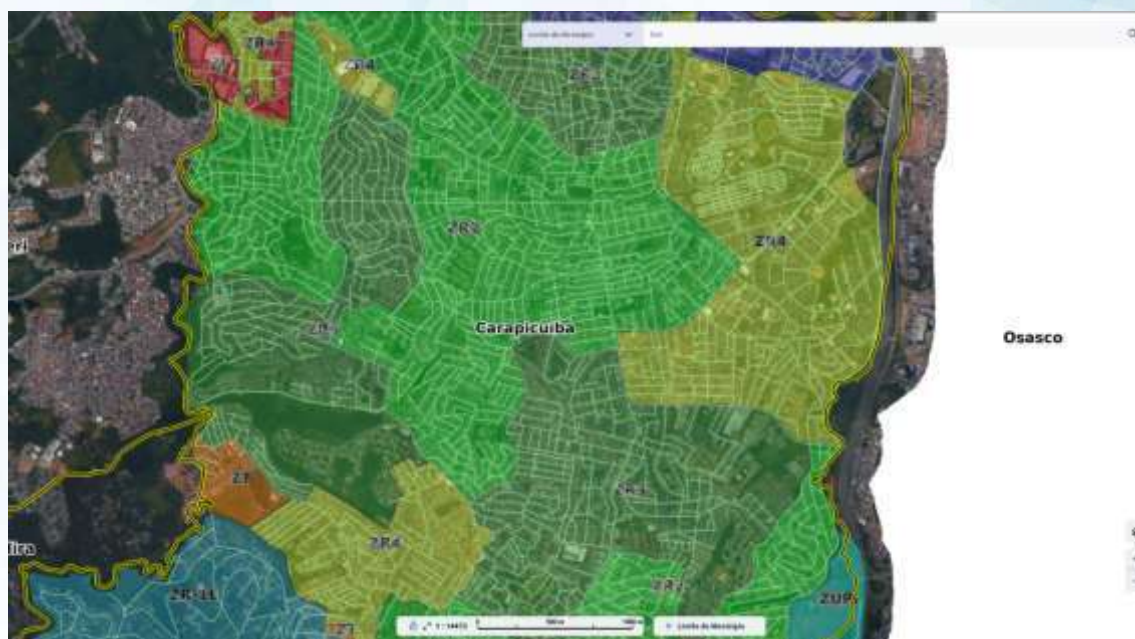
(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.8 CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL (CIRP)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2026
CRECISP 171174**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 43715

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER



Raphael Palanycia Hamster

VALIDADE
30/04/2027

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

**Filiação: EDSON DA CRUZ SOUSA
MONICA MARYLIM PALANYCIA**

Naturalidade: OSASCO - SP

RG: 48559078-5 SSP - SP

Via: 1º via

Data de Nascimento: 08/10/1991

CPF: 384.583.138-39

Data de Inscrição no CRECI: 29/08/2016

Jose Augusto Viana Neto
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Bojarian
Artur Bojarian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: PCOKGU

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.9 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER

- Nome: Raphael Palanycia Hamester
- Qualificação: Corretor de imóveis e Perito Avaliador
- CRECI: 171.174-F | 2º Região (São Paulo)
- CNAI: 43.715
- Contato: (11) 97191-0118 | (11) 98363-1467
- E-mail: raphael_palanycia@hotmail.com

Formação acadêmica

- Direito (6/10) – Faculdades Integradas Campos Salles
- Pós Graduando em Leilão Judicial e Extrajudicial – Faculdade i9
- Pós Graduando em Direito Notarial e Registral – Faculdade i9 Educação
- Pós Graduando em Direito Condominial – Faculdade i9 Educação
- Pós Graduando em Direito Previdenciário – Faculdade i9 Educação
- Pós Graduado em Direito Imobiliário – Faculdade i9 Educação
- Gestão Comercial – Fatec
- Técnico em Transações Imobiliárias – Instituto Monitor
- Técnico em Contabilidade – Etec
- Contratos e Responsabilidade Civil - Faculdade i9 Educação
- Avaliador de Imóveis – Colégio Lapa
- Perito Judicial – CRECI – PROECCI
- Financiamento Imobiliário – Oito Crédito
- Documentação Imobiliária - CRECI – PROECCI
- Locação - CRECI – PROECCI
- Lucro Imobiliário - CRECI – PROECCI
- Prevenção a Lavagem de Dinheiro - CRECI – PROECCI
- Fotografia Imobiliária - CRECI – PROECCI

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- Inferência estatística – CRECI - PROECCI

Experiência Profissional

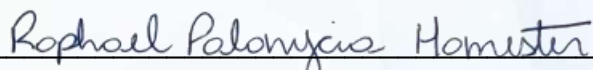
- Sócio proprietário da Imobiliária Portal Imóveis, em Cajamar.
- Experiência na área imobiliária como avaliador de imóveis desde 2023.
- Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2016.

21.10 ASSINATURA DO PTAM PELO PERITO AVALIADOR

Declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação junto ao TJSP, do processo em epígrafe para realizar esta **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Sem mais, este perito avaliador, encerra este laudo contendo **99** laudas, devidamente numeradas.

Cajamar, 29 de Junho de 2026.



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

Perito Judicial

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

Evento 230

Evento:

PETICAO

Data:

29/06/2026 23:23:18

Usuário:

CRECISP050026 - RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER - PERITO

Processo:

1011330-81.2023.8.26.0127/SP

Sequência Evento:

230

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.**

Execução de Título Extrajudicial (1011330-81.2023.8.26.0127)

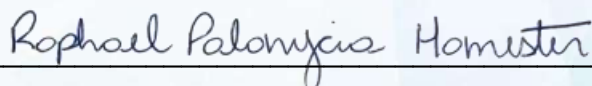
Assunto: Despesas Condominiais

Exequente: Residencial Europa

Executada: Viviane de Oliveira Fernandes e Ilan Correia Fernandes

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, em cumprimento a r. decisão de páginas 210, vem tempestivamente apresentar o formulário de MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico.

Cajamar, 29 de Junho de 2026.



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

Perito Judicial

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com